鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y119 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况.....1
二　、投资估算与资金筹措.....4
（一） 项目投资估算.....4
（二） 项目资金筹措.....6
（三） 项目融资计划.....6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析.....8
（一） 项目收入预测.....8
（二） 项目税费预测.....17
（三） 项目成本费用预测.....20
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造.....26
（五） 项目财务费用预测.....27
（六） 项目模拟利润表.....30
（七） 项目现金流量模拟测算.....33
（八） 项目资金测算平衡表.....35
（九） 项目资金的稳定性.....35
（十） 项目压力测试.....36
四　、项目风险控制.....37
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....37
（二）影响社会稳定的风险及控制措施.....37
（三）影响项目收益的风险及控制措施.....38
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....39
五　、评价结论.....41

鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y119号

鄂城区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	鄂城区住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	黄志国
地址：	鄂城区文星路53号
统一社会信用代码：	114207045769876029
单位性质：	行政单位
行业主管部门：	鄂州市自然资源和城乡建设局

2.项目建设地点

本项目建设地点位于鄂州市鄂城区凤凰街办、古楼街办、西山街办、樊口街办。

3.项目建设内容和规模：

对39个小区246栋居民楼6585户进行改造，涉及改造建筑面积约105.41万平方米。其中损道路修复51750平方米，房屋外立面修缮面积约330000平方米，雨污水管道5.6公里，通信管线11公里，防水修缮73000平方米，房屋公共区域修约34817.17平方米，新建停车场13027平方米(约375个停车位，可充电停车位75个)，对建筑外立面、屋面、楼道及公共部位的修缮，破损道路修复，小区景观环境提升，规范停车，更换破损雨污水立管，解决雨水散排，地下管道清淤和化粪池清掏，增加垃圾分类设施等。

4.项目建设期

本项目建设期24个月（2026年8月-2028年7月）。

5.项目属性

本项目属于社会公益服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）。

6.项目领域

本项目投向领域为城市更新-城镇老旧小区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资 22,399.60 万元。其中：建设工程费用 18,355.18 万元，占比 81.94%；建设工程其他费用 2,506.71 万元，占比 11.19%；预备费 1,251.71 万元，占比 5.59%，建设期利息 281.60 万元，占比 1.26%；债券发行兑付费用 4.40 万元，占比 0.02%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
A	第一部分 工程费用	18,355.18	12,855.18	0.00	5,500.00		
1	破损道路修复	1,473.64	590.28		883.36		
2	雨污管道	260.76	0.00		260.76		
3	⌀110PVC 雨水管道	132.94	0.00		132.94		
4	通信管线	505.18	0.00		505.18		
5	停车场	1,758.32	0.00		1,758.32		
6	房屋外立面修缮	5,940.42	5,319.96		620.46		
7	防水修缮	620.46	620.46		0.00		
8	休闲、健身设施改造提升	46.98	0.00		46.98		
9	绿化修复	155.02	155.02		0.00		
10	照明亮化	40.35	40.35		0.00		
11	智慧服务社区建设	1,800.00	1,800.00		0.00		
12	养老托幼无障碍服务设施	2,992.00	1,700.00		1,292.00		
13	小区周边雨污分流改造道路	2,629.11	2,629.11		0.00		
B	第二部分 工程建设其他费用	2,506.71	2,506.71		0.00		
1	工程建设管理费	588.20	588.20		0.00		
1.1	建设单位管理费	223.55	223.55		0.00		

序号	工程或费用名称	投资估算	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1.2	工程建设监理费	364.65	364.65		0.00		
2	建设项目前期工作咨询费	56.62	56.62		0.00		
2.1	编制项目建议书	18.80	18.80		0.00		
2.2	编制可行性研究报告	37.82	37.82		0.00		
3	勘察设计费	891.35	891.35		0.00		
3.1	工程设计费	602.26	602.26		0.00		
3.1.1	基本设计费	523.71	523.71		0.00		
3.1.2	施工图预算编制费（基本设计费10%）	52.37	52.37		0.00		
3.1.3	总体设计费（基本设计费 5%）	26.19	26.19		0.00		
3.2	工程勘察费	192.72	192.72		0.00		
3.3	规划及相关费用	96.36	96.36		0.00		
3.3.1	修建规划设计费（基本设计费16%）	96.36	96.36		0.00		
4	建设工程评价费	133.72	133.72		0.00		
4.1	环境影响评价费	18.56	18.56		0.00		
4.2	水土保持评价	55.10	55.10		0.00		
4.3	劳动安全卫生评审费	42.95	42.95		0.00		
4.4	节能专篇	17.11	17.11		0.00		
5	专业危房鉴定	80.00	80.00		0.00		
6	第三方检测费（工程费用 0.8%）	146.84	146.84		0.00		
7	场地准备及临时设施费（工程费的0.5%）	91.78	91.78		0.00		
8	工程保险费（工程费用 0.3%）	55.07	55.07		0.00		
9	施工图设计审查费	15.15	15.15		0.00		
9.1	工程勘察文件审查费	4.42	4.42		0.00		
9.2	施工图设计审查费	10.73	10.73		0.00		
10	招标代理服务费	60.86	60.86		0.00		
10.1	服务招标	26.13	26.13		0.00		
10.2	工程招标	34.73	34.73		0.00		
11	造价咨询服务费用	387.13	387.13		0.00		
11.1	工程量清单及控制价编制及审核	68.90	68.90		0.00		
11.2	工程结算审核	126.62	126.62		0.00		
11.3	全过程工程造价控制	136.55	136.55		0.00		
11.4	竣工决算编制及审核	55.07	55.07		0.00		
C	第三部分 预备费（A+B）*6%	1,251.71	1,251.71		0.00		
	第四部分　建设期利息及债券发行费	286.00	286.00		0.00		

序号	工程或费用名称	投资估算	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
D	估算总额（A+B+C+D）	22,399.60	16,899.60		5,500.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 22,399.60 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 16,899.60 万元、专项债券资金 5,500.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026（8-12）	2027	2028（1-7）
1	总投资使用计划	22,399.60	9,955.52	8,986.24	3,457.84
1.1	建设投资	22,113.60	9,951.12	8,845.44	3,317.04
1.2	建设期利息	281.60	-	140.80	140.80
1.3	债券发行费用	4.40	4.40	-	
1.4	流动资金				
2	资金筹措及使用	22,399.60	9,955.52	8,986.24	3,457.84
2.1	自有资金	16,899.60	4,455.52	8,986.24	3,457.84
2.1.1	用于建设投资	16,613.60	4,451.12	8,845.44	3,317.04
2.1.2	用于建设期利息	281.60	-	140.80	140.80
2.1.3	用于债券发行费用	4.40	4.40	-	
2.1.4	用于流动资金	-			
2.2	专项债券资金	5,500.00	5,500.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	5,500.00	5,500.00	-	

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 5,500.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	5,500.00	0	20	2.56	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

（1）普通停车位运营收入

a.停车位数量

根据本项目初步设计，项目共有停车位375个，本项目考虑部分月租停车位和部分临时停车位。

根据《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46 号），应区分不同区域、位置、时段和占用时长等，科学制定差异化收费标准，并建立动态调整机制。由于未查找到月租停车位和临时停车位相关配比资料，搜索新闻得知黄石港区交通里老旧小区既有月租停车位又有

临时停车位。

本项目涉及39个老旧小区，6585户居民，2000年之前的“老小区”有14个，占本次改造面积的8.37%，这部分“老小区”由于前期规划不足，停车位需求较为旺盛。而其余大部分为2000年之后建设的商住楼，本身配有一定的停车位。同时，这些小区周边有大量的商业商铺，再加上临时访客，因此小区内部临时停车位需求强烈。因此本项目新建停车位暂定60%停车位（225个）为月租停车位，40%（150个）为临时停车位。

b.月租停车位收入

出租单价：根据2024年发布在汽车之家-鄂州论坛-#城市停车费用大调查# 我在小城（鄂州）的停车费用分享（https://club.autohome.com.cn/bbs/thread/6442f734006c2c5d/109231550-1.html），鄂城区常见月租停车位单价为300元/月。鄂州市近五年CPI增长率分别为-0.4%、2.1%、-0.4%、-0.4%、0.2%，年平均值为0.22%。本项目收费标准按每年上涨0.22%计算。暂定本项目运营期第1年即2028年月租停车位单价为314元/月。

私家车保有量情况：根据网站信息https://m.toutiao.com/group/7540172926239113774/可知，截至 2025 年，鄂州市本地鄂 G 家用小轿车约 14.1 15.0 万辆；鄂城区、临空经济区核心主城区的本地牌照私家车占全市85%，约11.99-12.75万

辆。因此，鄂城区私家车保有量在7万辆左右。

月租车位出租率：由于本项目位于鄂州市主城区居住人口密集的凤凰街办、古楼街办、西山街办、樊口街办。根据《2025年鄂州市统计年鉴》，鄂州市常住人口107.28万人，本项目涉及6585户居民，按户均3.2人计算，涉及居民21072人，占鄂州市常住人口的1.96%。基于以上鄂城区私家车保有量情况，本次老旧小区改造范围内的私家车保有量约为70000*1.96%=1375辆。因此小区内部私家车月租停车需求强烈，考虑业主认知培育周期，月租车位出租率分阶段取值，运营期第1年出租率为70%，每年增加5%至90%保持不变。

临时车位出租率：本项目涉及39个老旧小区，6585户居民，平日有大量居民访客。并且39个老旧小区中，有人口居住较为密集的湖滨花园、洋澜国际康城、福源花园、黄金花园、紫金嘉苑小区等，周边有武商超市、侧船地农贸市场、餐饮、药店、教育培训、银行网点、沿街餐饮、社区服务商业，还有洋澜小学、鄂州高中等学校，因此周边临时停车位需求强烈。考虑周边群众适应期，月租车位出租率分阶段取值，运营期第1年出租率为70%，每年增加5%至90%保持不变。

c.临时停车位收入

收费依据：根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂

价工服〔2016〕151 号）、《鄂州市机动车停放服务收费管理实施办法》和《湖北省及省授权鄂州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，公共停车场收费标准为 2～5 元/小时。由于本项目老旧小区位于中心城区，按照保守估计原则，本项目运营期第 1 年临时停车收费标准取 3 元/小时。鄂州市近五年 CPI 平均值为 0.22%，本项目收费标准按每年上涨 0.22%计算。

附件：

湖北省及省授权鄂州市实行政府定价的经营服务性收费目录清单（截至2024年2月27日）

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
	一、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各停车场收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服（2016）151号 鄂州价服（2017）64号以及各停车场批文。	市发展改革部门	市住房城乡建设及城管部门	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各停车场收费标准在2-5元/小时之间。							
	二、高速公路清障救援服务费		1. 事故车辆清障施救作业费：200元/小时，最高800元； 2. 事故和故障车辆拖曳（牵引）费：根据车型，基价（10公里）分别为300~600元，拖运（元/公里）分别为15~30元/公里，最高收费金额600~1400元/次； 3. 吊车作业费：根据车型，收费标准为2000~4000元/次；大于40吨货车收费标准4000元~8000元，由双方在规定幅度内协商确定； 4. 货物搬运、装卸费：120元/吨·次； 5. 事故车辆停放费：根据车型，收费标准为10、15元/车·天； 6. 放空费：200元/车·次； 7. 车辆租用费：150元/车·次； 8. 事故车辆、故障车辆和货物转运费按照事故和故障车辆拖曳（牵引）费收费标准执行； 9. 拖曳（牵引）车辆通行费按照拖曳（牵引）车辆实际交纳的车辆通行费向事故或故障车辆的司机（货主）收取。	鄂交发（2023）73号	省交通主管部门	市交通运输部门	是	否	否	

湖北省及省授权鄂州市政府定价的经营服务性收费依据

停车时长：老旧小区内临时停车不仅包含白天的外访车辆临时停车，也包含老旧小区居民和外访车辆的夜间停车，因此本项目日平均停车时长按 18h 计算，年运营天数 365 天。

停车位利用率：本项目改造老旧小区位于中心城区，从文明鄂州新闻报道可知，居民对停车位有较大需求。

因此，本项目车位利用率按照首年 60%，年增加 5%直至 80%保持不变。



经测算，债券存续期内普通停车位收入共计 5,613.57 万元。

（2）充电桩收入

a.充电桩数量

根据本项目初步设计，项目共有充电桩 75 个。

b.收费依据

充电桩服务费收费单价依据：根据鄂州发改价格函〔2019〕35号，电动汽车充换电服务收费为0.80元/度。根据现有充电桩小程序“新电途”可知，鄂州市鄂城区现行充电桩服务费平均值为0.41元/度。

因此，本项目充电桩服务费取0.41元/度。



充电桩收费单价
(来源于“新电途”小程序)

c.充电量估算

根据目前市售的电动汽车中，续航里程排名靠前的几款车型都有着超高的电池容量，蔚来 ET7 的续航里程超过 1000 公里，其电池容量达到了 150kwh。极氪 009 的续航里程达到了 800km，它的电池容量为 140kwh。以售价 20w 左右电车为例：比亚迪宋 PLUS，电池容量 87.04kWh；起亚 EV5，电池容量 88.1kWh；小米 SU7 标准版，电池容量 73.6kWh。根据以上市场相关数据，本项目汽车充电容量暂按单次充满 90kwh 考虑。

d.使用率

根据网站信息 https://m.toutiao.com/group/7540172926239113774/ 可知，鄂城区新能源汽车占有率约 22%，鄂城区新能源私家车保有量在 2.2 万辆左右。

由于本项目位于鄂城区主城区，居民密集度较高，老旧小区居民对于新能源汽车充电桩的需求较大，因此运营期使用率按照 60% 计取。

e.周转率

本项目汽车充电容量暂按单次充满 90kwh 考虑，根据初步设计概算，安装的新能源汽车充电桩为 60kW 直流充电桩，因此单次新能源汽车充电时间约为 1.5h，考虑本项目范围内老旧小区居民和周边群众对于新能源汽车充电桩的需求较大，周转率按 5 次计取。

经测算，债券存续期内充电桩收入共计 5,429.47 万元。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028（8-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	11,588.74	237.23	589.24	609.26	629.40	649.65	650.71	651.77	652.82	653.88
（一）	普通停车位运营收入	6,159.27	110.96	286.20	306.22	326.36	346.61	347.67	348.73	349.78	350.84
1	月租停车位收入	1,362.04	24.73	63.72	68.12	72.54	76.98	77.15	77.32	77.49	77.66
	单车位停车费（元/月)		314.00	314.69	315.38	316.07	316.77	317.47	318.17	318.87	319.57
	车位数（个）		225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	临时停车位收入	4,797.23	86.23	222.48	238.10	253.82	269.63	270.52	271.41	272.29	273.18
	单车位停车费（元/h)		3.00	3.01	3.02	3.03	3.04	3.05	3.06	3.07	3.08
	车位数（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	日均停车时长（h）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	停车位利用率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（二）	充电桩收入	5,429.47	126.27	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04
	充电桩单次能耗（kW.h）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	数量（个）		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	单价（元/度）		0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	周转率		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二	收入总额	11,588.74	237.23	589.24	609.26	629.40	649.65	650.71	651.77	652.82	653.88

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-7）
一	经营收入	11,588.74	654.94	655.99	657.05	658.11	659.17	660.23	661.29	662.35	663.41	332.24
（一）	普通停车位运营收入	6,159.27	351.90	352.95	354.01	355.07	356.13	357.19	358.25	359.31	360.37	180.72
1	月租停车位收入	1,362.04	77.83	78.00	78.17	78.34	78.51	78.69	78.86	79.03	79.21	39.69
	单车位停车费（元/月)		320.27	320.97	321.68	322.39	323.10	323.81	324.52	325.23	325.95	326.67
	车位数（个）		225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	临时停车位收入	4,797.23	274.07	274.95	275.84	276.73	277.62	278.50	279.39	280.28	281.16	141.03
	单车位停车费（元/h)		3.09	3.10	3.11	3.12	3.13	3.14	3.15	3.16	3.17	3.18
	车位数（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	日均停车时长（h）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	停车位利用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（二）	充电桩收入	5,429.47	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	303.04	151.52
	充电桩单次能耗（kW.h）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	数量（个）		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	单价（元/度）		0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410	0.410
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	周转率		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
二	收入总额	11,588.74	654.94	655.99	657.05	658.11	659.17	660.23	661.29	662.35	663.41	332.24

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计0万元，其中增值税0万元，附加税0万元。

1.增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的普通停车位收入销项税按照9%的税率计算，充电桩收入销项税按照13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；其它费用按照9%的税率计算。运营期内维护修理费、停车场设备更新成本进项税按照9%的税率计算。

2.附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028（8-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	销项税合计	—	1,133.13	23.69	58.49	60.14	61.81	63.48	63.57	63.65	63.74	63.83
1.1	普通停车位运营收入	9.0%	5,650.70	101.80	262.57	280.94	299.41	317.99	318.96	319.94	320.90	321.87
	普通停车位运营收入销项税额		508.55	9.16	23.63	25.28	26.95	28.62	28.71	28.79	28.88	28.97
1.2	充电桩收入	13.0%	4,804.89	111.74	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18
	充电桩收入销项税额		624.58	14.53	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86
2	进项税合计	—	119.29	1.74	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
2.1	修理费	9.0%	822.24	19.28	46.29	46.29	46.29	46.29	46.29	46.29	46.29	46.29
	修理费进项税额		74.07	1.74	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
2.2	停车场设备更新成本	13.0%	502.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车场设备更新成本进项税额		45.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	应缴增值税		1,013.84	21.95	54.32	55.97	57.64	59.31	59.40	59.48	59.57	59.66
3.1	进项税额（建设期抵扣）		1,013.84	21.95	54.32	55.97	57.64	59.31	59.40	59.48	59.57	59.66
3.2	待抵扣固定资产进项税额		1,846.10	1,824.15	1,769.83	1,713.86	1,656.22	1,596.91	1,537.51	1,478.03	1,418.46	1,358.80
4	实缴增值税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	计算附加税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	城市维护建设税	7.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2	教育费附加	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	地方教育附加费	2.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	合计	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-6）
1	销项税合计	—	1,133.13	63.92	64.00	64.09	64.18	64.26	64.35	64.44	64.53	64.61	32.35
1.1	普通停车位运营收入	9.0%	5,650.70	322.84	323.81	324.78	325.75	326.72	327.70	328.67	329.64	330.61	165.80
	普通停车位运营收入销项税额		508.55	29.06	29.14	29.23	29.32	29.40	29.49	29.58	29.67	29.75	14.92
1.2	充电桩收入	13.0%	4,804.89	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	268.18	134.09
	充电桩收入销项税额		624.58	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	34.86	17.43
2	进项税合计	—	119.29	4.17	49.35	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	2.04
2.1	修理费	9.0%	822.24	46.29	45.92	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	22.70
	修理费进项税额		74.07	4.17	4.13	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	2.04
2.2	充电桩成本	13.0%	502.43	-	502.43	-	-	-	-	-	-	-	-
	充电桩成本进项税额		45.22	-	45.22	-	-	-	-	-	-	-	-
3	应缴增值税		1,013.84	59.75	14.65	60.00	60.09	60.17	60.26	60.35	60.44	60.52	30.31
3.1	进项税额（建设期抵扣）		1,013.84	59.75	14.65	60.00	60.09	60.17	60.26	60.35	60.44	60.52	30.31
3.2	待抵扣固定资产进项税额		1,846.10	1,299.05	1,284.40	1,224.40	1,164.31	1,104.14	1,043.88	983.53	923.09	862.57	832.26
4	实缴增值税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	计算附加税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	城市维护建设税	7.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2	教育费附加	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	地方教育附加费	2.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	合计	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（三）项目成本费用预测

1.人员成本

（1）人员数量：本项目预估工作人员为 8 人。

（2）人员成本标准：经查询 BOSS 直聘，鄂州市物业管理服务人员月工资水平为 4000 元—6000 元，本项目员工主要工作为停车场车位管理，谨慎考虑，月工资暂取 6,000.00 元/人。鄂州市近五年 CPI 增长率平均值为 0.22%，本项目人员成本按每年上涨 0.22%计算。



BOSS 直聘鄂州市物业管理服务人员工资水平参考依据

经测算，债券存续期内人员成本共计 1,057.92 万元。

2.修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-6.修理费”。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

根据本项目初步设计，并参考湖北省内已成功发行专项债的老旧小区改造项目修理费的计提方式如下：

项目名称	修理费计提基数	计提比例
黄石市西塞山区老旧小区改造马家嘴小区改造项目	年固定资产折旧费	5%
随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目（清河路至桃园路）	年固定资产折旧费	5%
利川市桃花片区老旧小区直接相关配套基础设施项目	年固定资产折旧费	5%
黄冈市黄梅县万达小区等 6 个小区老旧小区改造项目	年固定资产折旧费	5%

资料来源：各老旧小区改造项目收益与融资资金平衡财务评价报告

本项目修理费暂按年固定资产折旧费的 5%进行测算。

经测算，债券存续期内修理费共计约 896.24 万元。

3.停车场设备更新成本

根据本项目初步设计概算，停车场设备投资为 782.35 万元。包括：停车指示牌、智能道闸、抓拍补光显示一体机、地感线圈、高清监控摄像头、监控立杆、监控硬盘、路由器、交换机、多功能二维码牌、收费告示牌、电力电缆、管线、插座、开关、标线、智能插座、充电桩、干式变压器等。按 10 年折旧后，在 2038 年考虑设备更新，由于部分设备可利旧使用，因此 2038 年停车场设备更新费用按照初始投资的 70%计取，为

547.65 万元。

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。”

结合本项目特点，管理费用取人员成本、修理费、充电桩成本之和的 5%进行计算。经测算，债券存续期内管理费用共计 97.72 万元。

5.项目设施折旧摊销

本项目固定资产主要为建筑、构筑物折旧和设备折旧。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

建筑、构筑物固定资产原值为 18,236.01 万元，初始设备固定资产原值为 2,317.49 万元，2038 年充电桩设备更新费用固定资产原值为 484.65 万元。

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：建筑、构筑物按照 20 年，照明亮化、智慧服务社区建设按照 20 年，停车场充电桩设备按照 10 年。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销合计为 17,924.81 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028（8-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本	2,599.53	47.27	113.63	113.80	113.97	114.14	114.30	114.47	114.64	114.81
（一）	人员成本	1,057.92	24.00	57.76	57.92	58.08	58.24	58.40	58.56	58.72	58.88
	定员人数（人次）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年均人员成本（万元/人·年）		7.20	7.22	7.24	7.26	7.28	7.30	7.32	7.34	7.36
（二）	修理费	896.24	21.02	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46
（三）	停车场设备更新成本	547.65									
（四）	管理费用	97.72	2.25	5.41	5.42	5.43	5.44	5.44	5.45	5.46	5.47
二	折旧摊销费	17,924.81	420.49	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17
三	财务费用	1,900.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
四	总成本费用（一+二+三）	22,425.14	467.76	1,263.60	1,263.77	1,263.94	1,264.11	1,264.27	1,264.44	1,264.61	1,264.78

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-7）
一	经营成本	2,599.53	114.98	662.36	114.27	114.44	114.61	114.78	114.94	115.11	115.28	57.73
（一）	人员成本	1,057.92	59.04	59.20	59.36	59.52	59.68	59.84	60.00	60.16	60.32	30.24
	定员人数（人次）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年均人员成本（万元/人·年）		7.38	7.40	7.42	7.44	7.46	7.48	7.50	7.52	7.54	7.56
（二）	修理费	896.24	50.46	50.05	49.47	49.47	49.47	49.47	49.47	49.47	49.47	24.74
（三）	停车场设备更新成本	547.65		547.65								
（四）	管理费用	97.72	5.48	5.46	5.44	5.45	5.46	5.47	5.47	5.48	5.49	2.75
二	折旧摊销费	17,924.81	1,009.17	1,000.98	989.44	989.44	989.44	989.44	989.44	989.44	989.44	494.73
三	财务费用	1,900.80	140.80	126.72	112.64	98.56	84.48	70.40	56.32	42.24	28.16	14.08
四	总成本费用（一+二+三）	22,425.14	1,264.95	1,790.06	1,216.35	1,202.44	1,188.53	1,174.62	1,160.70	1,146.79	1,132.88	566.54

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产主要为建筑、构筑物折旧和设备折旧。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

建筑、构筑物固定资产原值为 18,236.01 万元，初始设备固定资产原值为 2,317.49 万元，2038 年充电桩设备更新费用固定资产原值为 484.65 万元。

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：建筑、构筑物按照 20 年，照明亮化、智慧服务社区建设按照 20 年，停车场充电桩设备按照 10 年。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销合计为 17,924.81 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目财务费用为项目建设期和运营期专项债利息。

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券合计5,500.00万元，债券期限为20年期。

本次20年期债券发行利率参考2026年1月湖北省政府专项债券（二十八期）相同偿债期（20年期）票面利率2.31%上浮25BP作为本次发行债券的测算利率，即本项目20年期暂按2.56%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为7,682.40万元，专项债券利息合计为2,182.40万元，其中建设期内专项债券利息281.60万元，运营期内专项债券利息为1,900.80万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为4.40万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

金额（万元）	利率	项目	合计	建设期			运营期								
				2026（8-12）	2027	2028(1-7)	2028（8-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
5,500.00	2.56%	期初债券余额	—		5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
		本年债券增加额	5,500.00	5,500.00	-										
		当期还本付息	7,682.40	-	140.80	140.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
		其中：偿还本金	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		支付利息	2,182.40	-	140.80	140.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
		期末债券余额	—	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
		债券发行费	4.40	4.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		计入投资额	281.60	-	140.80	140.80	-	-	-	-	-	-	-		
		计入当期财务费用	1,900.80	-			-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
		利息备付率	—	—		—	-	-4.22	-4.08	-3.93	-3.78	-3.75	-3.73	-3.71	-3.68
		偿债备付率	—	—		—	-	2.95	3.09	3.24	3.39	3.41	3.44	3.46	3.48

（续）

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	运营期									
					2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-7）
发债	5,500.00	2.56%	期初债券余额	—	5,500.00	4,950.00	4,400.00	3,850.00	3,300.00	2,750.00	2,200.00	1,650.00	1,100.00	550.00
			本年债券增加额	5,500.00										
			当期还本付息	7,682.40	690.80	676.72	662.64	648.56	634.48	620.40	606.32	592.24	578.16	564.08
			其中：偿还本金	5,500.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
			支付利息	2,182.40	140.80	126.72	112.64	98.56	84.48	70.40	56.32	42.24	28.16	14.08
			期末债券余额	—	4,950.00	4,400.00	3,850.00	3,300.00	2,750.00	2,200.00	1,650.00	1,100.00	550.00	-
			债券发行费	4.40										
			计入投资额	281.60										
			计入当期财务费用	1,900.80	140.80	126.72	112.64	98.56	84.48	70.40	56.32	42.24	28.16	14.08
			利息备付率	—	-3.66	-7.94	-4.33	-4.92	-5.70	-6.79	-8.43	-11.17	-16.64	-16.52
			偿债备付率	—	0.71	-0.01	0.76	0.78	0.80	0.82	0.85	0.87	0.90	0.46

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 10,455.61 万元，预测不含税经营成本合计 2,480.24 万元，税金及附加合计 0 万元，利润总额合计-11,850.24 万元，所得税应纳税额合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028（8-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营收入（不含税）	10,455.61	213.54	530.75	549.12	567.59	586.17	587.14	588.12	589.08	590.05
2	总成本费用	22,305.85	466.02	1,259.43	1,259.60	1,259.77	1,259.94	1,260.10	1,260.27	1,260.44	1,260.61
2.1	经营成本（不含税）	2,480.24	45.53	109.46	109.63	109.80	109.97	110.13	110.30	110.47	110.64
2.2	折旧摊销	17,924.81	420.49	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17	1,009.17
2.3	财务费用	1,900.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
2.4	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	利润总额（1+2-3）	-11,850.24	-252.48	-728.68	-710.48	-692.18	-673.77	-672.96	-672.15	-671.36	-670.56
4	弥补以前年度亏损	-									
5	应纳税所得额（4-5）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税(25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润（4-7）	-11,850.24	-252.48	-728.68	-710.48	-692.18	-673.77	-672.96	-672.15	-671.36	-670.56
8	息税前利润	-9,949.44	-252.48	-587.88	-569.68	-551.38	-532.97	-532.16	-531.35	-530.56	-529.76
9	息税折旧摊销前利润	7,975.37	168.01	421.29	439.49	457.79	476.20	477.01	477.82	478.61	479.41

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-7）
1	经营收入（不含税）	10,455.61	591.02	591.99	592.96	593.93	594.91	595.88	596.85	597.82	598.80	299.89
2	总成本费用	22,305.85	1,260.78	1,740.71	1,212.26	1,198.35	1,184.44	1,170.53	1,156.61	1,142.70	1,128.79	564.50
2.1	经营成本（不含税）	2,480.24	110.81	613.01	110.18	110.35	110.52	110.69	110.85	111.02	111.19	55.69
2.2	折旧摊销	17,924.81	1,009.17	1,000.98	989.44	989.44	989.44	989.44	989.44	989.44	989.44	494.73
2.3	财务费用	1,900.80	140.80	126.72	112.64	98.56	84.48	70.40	56.32	42.24	28.16	14.08
2.4	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	利润总额（1+2-3）	-11,850.24	-669.76	-1,148.72	-619.30	-604.42	-589.53	-574.65	-559.76	-544.88	-529.99	-264.61
4	弥补以前年度亏损	-										
5	应纳税所得额（4-5）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	所得税(25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润（4-7）	-11,850.24	-669.76	-1,148.72	-619.30	-604.42	-589.53	-574.65	-559.76	-544.88	-529.99	-264.61
8	息税前利润	-9,949.44	-528.96	-1,022.00	-506.66	-505.86	-505.05	-504.25	-503.44	-502.64	-501.83	-250.53
9	息税折旧摊销前利润	7,975.37	480.21	-21.02	482.78	483.58	484.39	485.19	486.00	486.80	487.61	244.20

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2026（8-12）	2027	2028(1-5)	2028（6-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	16,899.60	4,455.52	8,986.24	3,457.84		-	-	-	-	-	-	
1.2	专项债券投入	5,500.00	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	经营收入	11,588.74	-	-	-	237.23	589.24	609.26	629.40	649.65	650.71	651.77	652.82
1.4	财政补贴	-											
1.5	现金流入总额	33,988.34	9,955.52	8,986.24	3,457.84	237.23	589.24	609.26	629.40	649.65	650.71	651.77	652.82
二	现金流出												
2.1	建设投资	22,113.60	9,951.12	8,845.44	3,317.04	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	铺底流动资金	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3	经营成本	2,599.53	-	-	-	47.27	113.63	113.80	113.97	114.14	114.30	114.47	114.64
2.4	偿还债券本息	7,682.40	-	140.80	140.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
2.5	债券发行费用	4.40	4.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.6	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	32,399.93	9,955.52	8,986.24	3,457.84	47.27	254.43	254.60	254.77	254.94	255.10	255.27	255.44
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	1,588.41	-	-	-	189.96	334.81	354.66	374.63	394.71	395.61	396.50	397.38
3.2	累计盈余资金	1,588.41	-	-	-	189.96	524.77	879.43	1,254.06	1,648.77	2,044.38	2,440.88	2,838.26

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-7）
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	16,899.60											
1.2	专项债券投入	5,500.00											
1.3	经营收入	11,588.74	653.88	654.94	655.99	657.05	658.11	659.17	660.23	661.29	662.35	663.41	332.24
1.4	财政补贴	-											
1.5	现金流入总额	33,988.34	653.88	654.94	655.99	657.05	658.11	659.17	660.23	661.29	662.35	663.41	332.24
二	现金流出												
2.1	建设投资	22,113.60											
2.2	铺底流动资金	-											
2.3	经营成本	2,599.53	114.81	114.98	662.36	114.27	114.44	114.61	114.78	114.94	115.11	115.28	57.73
2.4	偿还债券本息	7,682.40	140.80	690.80	676.72	662.64	648.56	634.48	620.40	606.32	592.24	578.16	564.08
2.5	债券发行费用	4.40											
2.6	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	现金流出总额	32,399.93	255.61	805.78	1,339.08	776.91	763.00	749.09	735.18	721.26	707.35	693.44	621.81
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	1,588.41	398.27	-150.84	-683.09	-119.86	-104.89	-89.92	-74.95	-59.97	-45.00	-30.03	-289.57
3.2	累计盈余资金	1,588.41	3,236.53	3,085.69	2,402.60	2,282.74	2,177.85	2,087.93	2,012.98	1,953.01	1,908.01	1,877.98	1,588.41

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为停车场收入、充电桩收入。项目预期收入总额为 11,588.74 万元，扣除运营成本及相关税费 2,599.53 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 8,989.21 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目	8,989.21	7,682.40	5,500.00	1.17

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 8,989.21 万元，且在 2046 年债券本金全部付清后仍有 1,588.41 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.26	1.27	1.29	1.30	1.32
债券本息资金覆盖率	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.33	1.31	1.29	1.27	1.25
债券本息资金覆盖率	1.24	1.22	1.21	1.19	1.17
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.19	1.17	1.15	1.14

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

1.成立以申报单位等相关部门为成员的鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工。

2.在项目管理上，坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工

最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受鄂州市环境保护部门的监督和指导。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项

目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，鄂州市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，每半年付息一次，第11年-20年每年等额偿还发行金额10%。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使

用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为8,989.21万元，对债券的本息覆盖倍数1.17倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,588.41万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第078号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第078号

荆门市掇刀区道路运输管理局：

我们接受委托，对十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程（以下简称“本项目”）的实施主体为荆门市掇刀区道路运输管理局，项目实施主体主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	荆门市掇刀区道路运输管理局
法定代表人/负责人	吕楚扬
地址	荆门市掇刀区深圳大道2号

根据项目初设批复，本项目总投资1,690.40万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资1,725.50万元，其中工程费用1,429.56万元，占比82.85%；工程建设其他费用180.34万元，占比10.45%；预备费80.50万元，占比4.67%，静态总投资1,690.40万元。建设期利息33.80万元，占比1.96%；债券发行费用1.30万元，占比0.08%。

2.资金筹措

本项目总投资1,725.50万元，建设资金来源为财政安排资金425.50万元，发行专项债券融资1,300.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于公交车票价收入和公交车广告收入。预计2027年7月投入使用。专项债拟发行期限为20年，债券本金于2046年到期，因此项目收益预测期为2027年7月至2046年6月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）公交车票价收入

根据荆门市公共交通集团有限公司数据，荆门市公交2024年客运总量约为5049万人次，根据掇刀区在荆门市的地理位置和面积折算，掇刀区公交出行的年客运总量按照570万人次来预计。

根据荆门市发展和改革委员会2019年10月8日的《关于调整荆门城区公交车票价的批复》，当前荆门市所有线路（除专线外）空调车全年投币2.00元/人次，刷公交IC卡八折，即1.60元/人次，考虑到学生卡5

折，老年卡等免费乘车，综合考虑后，公交价格按 1.6（含税）元/人，本项目暂不考虑未来价格增长情况。

关于调整荆门城区公交车票价的批复

市公共交通集团有限公司：

你公司《关于调整公交车票价的请示》收悉。按照市委《关于研究市级国有资本投资运营公司有关工作的纪要》（第八届〔2018〕7号）要求，根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规范》《政府制定价格听证办法》和《湖北省价格条例》等有关规定，经成本监审、价格听证、风险评估，并报市政府常务会议研究决定，现就荆门城区公交车票价调整事项批复如下：

一、荆门城区公交车票价调整标准

1.所有线路（除专线外）空调车全年投币2.00元/人次，刷公交IC卡八折，即1.60元/人次。

2.运营里程15公里以上的普通车投币2元/人次，刷公交IC卡八折，即1.60元/人次；运营里程15公里以下的（含15公里）普通车投币刷卡1.00元/人次。

3.39路火车站至制冀专线维持票价政策不变，半程荆门至洋丰3元/人次，全程5元/人次。

4.18周岁以下学生刷公交学生卡五折，即空调车1.00元/人次，普通车0.50元/人次。

5.65周岁以上老年人刷公交老年卡免费乘车；盲人和下肢残疾人员、享受最低生活保障待遇的残疾人刷公交阳光卡免费乘车；革命残疾军人刷公交爱心卡免费乘车；民兵凭有效民兵证办理公交IC卡免费乘车；现役军人、消防人员持工人有效军人证件免费乘车。

6.对6周岁以下乘客实行免票，6至14周岁乘客半价，未携带有效身份证件的身高1.2米以下乘客免票。

二、有关规定和要求

1.你公司要切实加强内部管理，科学安排线路和班次，规范公交设施建设，着力提高运营管理水平和服务质量，确保公交安全畅通，让广大市民享有一个安全、舒适、清洁、卫生、文明的乘车环境。

2.你公司要加强价格政策宣传力度，在车厢醒目位置公示价格，严格执行规定票价，自觉接受社会监督。

三、执行时间

上述价格从2020年1月1日起执行，凡与本批复规定不符的一律废止。

荆门市发展和改革委员会

2019年10月8日

（2）公交车广告收入

公交车广告收入分为公交车车尾 LED 显示屏广告、公交车车身广告及公交站台广告。

公交车车尾 LED 显示屏广告根据 2025-02-24《荆门市公交广告有限公司公交车车尾 LED 显示屏媒体经营权招商公告》显示，最低限价为 2025 元/台/年，本项目按照 2000 元/台/年计。按照目前荆门市公共交通集团有限公司公汽二公司，现有新能源公交车 176 台，掇刀区范围公交车按照 70 台计，预计出租率为 70%。

荆门市公交广告有限公司公交车车尾LED显示屏媒体经营权招商公告

日期：2025-02-24　点击量：5849

荆门市公交广告有限公司现拟对公交车车尾LED显示屏媒体经营权进行招商。该项目旨在利用公交车车尾LED显示屏资源，为各公司提供广告投放平台，提升品牌形象和市场影响力，欢迎有相关需要的公司参与投标。有关招标事宜公告如下：

一、项目基本情况

1、项目编号：JMGJJ-20241126

2、项目名称：荆门市公交广告有限公司公交车车尾LED显示屏媒体经营权招商项目（三次）

3、最低限价：2025元/台/年，低于最低限价为无效竞价。

4、竞价需求：按报价最高的原则获得荆门市公交广告有限公司355台新能源公交车车尾LED显示屏媒体经营权。

5、合同租赁期限：自合同签订之日起1年。

公交车身广告主要投放于热门线路，易播网（荆门公交广告官方合作平台）刊例价：40,000 元/年/辆（全车身），本项目按照综合 40000 元/台/年计，掇刀区范围公交车按照 70 台计，预计出租率为 50%。



本次建设将新增 4 个公交首末站站点，每个站点可投放大屏广告，根据市场价格，公交车站牌广告的价格在 12000-15000 元每年，本项目按照 15000 元/年计。

掇刀区公交站牌 / 候车亭广告（2025-2026）

表格

类型	单价（元 / 块 · 年）	适用范围
商业常规灯箱	12,000 ~ 15,000	普通路段、社区站
热门候车亭灯箱	15,000 ~ 18,000	主干道、商圈、医院
核心黄金站点	18,000 ~ 20,000	掇刀万达、高铁站、政务中心
政府 / 公益合作	7,000 ~ 10,000	文旅、文明创建等项目

参考荆门市 2018 年—2025 年 CP1 指数增长 2.4%、3.4%、2.9%、-0.1%、1.6%、-0.3%、0.3%、-0.1%，则每三年 CPI 滚动增长率为 2.9%、2.07%、1.47%、0.4%、0.53%、-0.03%，平均滚动增长率为 1.22%，暂定广告收入可变价格每 3 年增长 1.22%。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目各项收入具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.公交车票价收入	418.95	837.90	837.90	837.90	837.90	837.90	837.90
单价（元）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
年客运总量（万人次）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
增值税销项税	37.71	75.41	75.41	75.41	75.41	75.41	75.41
2.广告收入	71.40	142.79	142.79	144.27	144.27	144.27	146.10
（1）车尾广告收入	4.41	8.82	8.82	8.82	8.82	8.82	8.82

项目 / 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
公交车（台）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
广告价格（万元/台/年）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	0.40	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
（2）车身广告收入	**64.23**	**128.45**	**128.45**	**129.85**	**129.85**	**129.85**	**131.60**
公交车（台）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
广告价格（万元/台/年）	3.67	3.67	3.67	3.71	3.71	3.71	3.76
出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
销项税额	5.78	11.56	11.56	11.69	11.69	11.69	11.84
（3）公交站点广告收入	**2.76**	**5.52**	**5.52**	**5.60**	**5.60**	**5.60**	**5.68**
公交站点（个数）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
广告价格（万元/台/年）	1.38	1.38	1.38	1.40	1.40	1.40	1.42
销项税额	0.25	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.51
含税营业收入	**534.49**	**1,068.95**	**1,068.95**	**1,070.56**	**1,070.56**	**1,070.56**	**1,072.55**
不含税营业收入	**490.35**	**980.69**	**980.69**	**982.17**	**982.17**	**982.17**	**984.00**
增值税销项税	**44.14**	**88.26**	**88.26**	**88.39**	**88.39**	**88.39**	**88.55**

（续）

项目 / 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.公交车票价收入	**837.90**	**837.90**	**837.90**	**837.90**	**837.90**	**837.90**	**837.90**
单价（元）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
年客运总量（万人次）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
增值税销项税	75.41	75.41	75.41	75.41	75.41	75.41	75.41
2.广告收入	**146.10**	**146.10**	**147.93**	**147.93**	**147.93**	**149.76**	**149.76**
（1）车尾广告收入	**8.82**	**8.82**	**8.82**	**8.82**	**8.82**	**8.82**	**8.82**
公交车（台）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
广告价格（万元/台/年）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
（2）车身广告收入	**131.60**	**131.60**	**133.35**	**133.35**	**133.35**	**135.10**	**135.10**
公交车（台）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
广告价格（万元/台/年）	3.76	3.76	3.81	3.81	3.81	3.86	3.86
出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
销项税额	11.84	11.84	12.00	12.00	12.00	12.16	12.16

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
（3）公交站点广告收入	5.68	5.68	5.76	5.76	5.76	5.84	5.84
公交站点（个数）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
广告价格（万元/台/年）	1.42	1.42	1.44	1.44	1.44	1.46	1.46
销项税额	0.51	0.51	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53
含税营业收入	1,072.55	1,072.55	1,074.55	1,074.55	1,074.55	1,076.55	1,076.55
不含税营业收入	984.00	984.00	985.83	985.83	985.83	987.66	987.66
增值税销项税	88.55	88.55	88.72	88.72	88.72	88.89	88.89

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.公交车票价收入	837.90	837.90	837.90	837.90	837.90	418.95	15,920.10
单价（元）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	
年客运总量（万人次）	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	
增值税销项税	75.41	75.41	75.41	75.41	75.41	37.71	1,432.80
2.广告收入	149.76	151.59	151.59	151.59	153.42	76.71	2,806.06
（1）车尾广告收入	8.82	8.82	8.82	8.82	8.82	4.41	167.58
公交车（台）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
广告价格（万元/台/年）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.40	15.02
（2）车身广告收入	135.10	136.85	136.85	136.85	138.60	69.30	2,529.28
公交车（台）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
广告价格（万元/台/年）	3.86	3.91	3.91	3.91	3.96	3.96	
出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
销项税额	12.16	12.32	12.32	12.32	12.47	6.24	227.64
（3）公交站点广告收入	5.84	5.92	5.92	5.92	6.00	3.00	109.20
公交站点（个数）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
广告价格（万元/台/年）	1.46	1.48	1.48	1.48	1.50	1.50	
销项税额	0.53	0.53	0.53	0.53	0.54	0.27	9.83
含税营业收入	1,076.55	1,078.54	1,078.54	1,078.54	1,080.53	540.28	20,411.45
不含税营业收入	987.66	989.49	989.49	989.49	991.32	495.66	18,726.16
增值税销项税	88.89	89.05	89.05	89.05	89.21	44.62	1,685.29

2.税费及附加估算

（1）增值税

销项税：本项目公交车票价收入销项税按照9%的税率计算，公交车广告收入按9%的税率计算。

运营成本进项税：电费按13%、维修费按9%、其他费用统一取6%。

建设期进项税：本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；设备采购以13%税率计算，预备费以9%的税率计算，工程建设其他费用等统一按照6%计算。

（2）税金及附加

项目城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%。

（3）企业所得税

所得税按25%的税率计算。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
增值税销项税	44.14	88.26	88.26	88.39	88.39	88.39	88.55
运营期增值税进项税	18.40	36.84	36.84	36.84	36.84	36.84	36.84
留抵进项税	-113.26	-61.84	-10.42				
应缴增值税	-	-	-	41.13	51.55	51.55	51.71
税金及附加	-	-	-	4.12	5.16	5.16	5.18
城市维护建设税	-	-	-	2.06	2.58	2.58	2.59
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	2.06	2.58	2.58	2.59
税金及附加合计	-	-	-	4.12	5.16	5.16	5.18
所得税费用	2.87	5.60	5.60	3.27	3.01	3.01	1.77
税费合计	2.87	5.60	5.60	48.52	59.72	59.72	58.66

（续）

项目 / 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税	88.55	88.55	88.72	88.72	88.72	88.89	88.89
运营期增值税进项税	36.84	36.84	36.84	36.84	36.84	36.85	36.85
留抵进项税							
应缴增值税	51.71	51.71	51.88	51.88	51.88	52.04	52.04
税金及附加	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.20	5.20
城市维护建设税	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.60	2.60
教育费附加（含地方附加）	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.60	2.60
税金及附加合计	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.20	5.20
所得税费用	1.77	1.77	0.51	0.93	1.78	1.34	2.18
税费合计	58.66	58.66	57.57	57.99	58.84	58.58	59.42

（续）

项目 / 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税	88.89	89.05	89.05	89.05	89.21	44.62	1,685.29
运营期增值税进项税	44.13	44.13	36.85	36.85	36.85	18.42	714.57
留抵进项税							
应缴增值税	44.76	44.92	52.20	52.20	52.36	26.20	831.72
税金及附加	4.48	4.50	5.22	5.22	5.24	2.62	83.20
城市维护建设税	2.24	2.25	2.61	2.61	2.62	1.31	41.60
教育费附加（含地方附加）	2.24	2.25	2.61	2.61	2.62	1.31	41.60
税金及附加合计	4.48	4.50	5.22	5.22	5.24	2.62	83.20
所得税费用	-	-	-	-	-	-	35.41
税费合计	49.24	49.42	57.42	57.42	57.60	28.82	950.33

3. 项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、燃料动力费用、维修管理费、其他管理费用、折旧摊销费用、设备更新费用。主要成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

工资及福利费包括支付给员工的薪酬、福利费用，项目根据规模需管理人员4人，根据《城市公共汽电车企业运营成本测算规范 JT/T 1184-2025》：驾驶员人均年工时1920小时，双班制人车比宜1.3～1.5，本项目掇刀区范围公交车按照70台计，司机人员配比按照1.3。同时按照参考2025年掇刀区城镇居民人均可支配收入51932元，本项目司机人员的工资水平，暂定5万元/年，管理人员工资暂定6万元/年，福利费按照工资的14%进行计提。参考荆门市2018年—2025年CP1指数增长2.4%、3.4%、2.9%、-0.1%、1.6%、-0.3%、0.3%、-0.1%，则每三年CPI滚动增长率为2.9%、2.07%、1.47%、0.4%、0.53%、-0.03%，平均滚动增长率为1.22%，暂定人均工资每3年增长1.22%。

（2）燃料动力费用

本项目燃料动力费主要为用电成本，电力消耗主要为空调及照明用电及新能源公交用电。室内按照80W/m²、用电系数取0.65，功率因数取值0.94。根据初设批复本次新建建筑面积3,529.30m²，一天用电时间按照8小时，一年365天，经估算项目年用电量为63万kWh，本项目电费按居民合表用电1千伏-10千伏为0.5700元/度。

根据交通运输部《城市公共汽电车企业运营成本测算规范》（JT/T 1184 系列，新能源参照执行），公交车年能耗费 = 百公里能耗定额 × 年运营里程（百公里）× 能源单价，根据《黄陂区城乡公交一体化运营财政补贴实施细则》（陂政规〔2022〕1 号）“纯电动公交车百公里耗电量标准值95 度，荆门公交集团新车为8－10.5米纯电动，工况能耗90－

100kWh/100km，本项目能耗取95kWh/100km。荆门公共2025年8月7日发布的《用“时间差”算好“节能账”》中提到，“严格划定充电时段，禁止16时至24时充电，优先利用谷段（24:00- 次日 6:00）低价电”。根据荆门公交2024年10月19日发布的《沿着“两新”路，奔赴向远方》中提到，“以当前单车日运营200公里计算，纯电动车耗电费用约为100元/天”。本项目新能源公交电动车耗电费用按照取100元/天/辆取。

（3）维修管理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的1.5%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按营业收入的2%计算。

（5）固定资产折旧

本项目将新增建筑物原值为 1,474.55 万元，按照年限法计提折旧，折旧年限为 20 年，残值率为 5%；新增设备原值 111.95 万元，按照年限法计提折旧，折旧年限为 15 年，残值率为 5%。

（6）设备更新费用

本项目包含设备购置费，设备按照 15 年进行折旧，项目拟在投入使用之后第 15 年对相关设备进行一次更新换代，考虑经营现金流，按照两年来更新，即运营期内的每年设备更新费为 55.98 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内运营成本测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、付现成本	423.42	847.35	847.35	854.04	854.04	854.04	860.82
1.燃料动力费	128.94	257.88	257.88	257.88	257.88	257.88	257.88
2.工资及福利费	273.03	546.06	546.06	552.72	552.72	552.72	559.46
3.维修管理费	11.64	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80
4.其他管理费用	9.81	19.61	19.61	19.64	19.64	19.64	19.68
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	38.57	77.13	77.13	77.13	77.13	77.13	77.13
总成本费用合计	461.99	924.48	924.48	931.17	931.17	931.17	937.95
其中付现成本（不含税）	423.42	847.35	847.35	854.04	854.04	854.04	860.82
其中付现成本（含税）	441.82	884.19	884.19	890.88	890.88	890.88	897.66

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、付现成本	860.82	860.82	867.69	867.69	867.69	874.63	874.63
1.燃料动力费	257.88	257.88	257.88	257.88	257.88	257.88	257.88
2.工资及福利费	559.46	559.46	566.29	566.29	566.29	573.20	573.20

项目 / 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
3. 维修管理费	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80
4. 其他管理费用	19.68	19.68	19.72	19.72	19.72	19.75	19.75
5. 设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	77.13	77.13	77.13	77.13	77.13	77.13	77.13
总成本费用合计	937.95	937.95	944.82	944.82	944.82	951.76	951.76
其中付现成本（不含税）	860.82	860.82	867.69	867.69	867.69	874.63	874.63
其中付现成本（含税）	897.66	897.66	904.53	904.53	904.53	911.48	911.48

（续）

项目 / 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、付现成本	930.61	937.64	881.66	881.66	888.78	444.39	16,579.77
1. 燃料动力费	257.88	257.88	257.88	257.88	257.88	128.94	4,899.72
2. 工资及福利费	573.20	580.19	580.19	580.19	587.27	293.64	10,741.64
3. 维修管理费	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	11.90	451.94
4. 其他管理费用	19.75	19.79	19.79	19.79	19.83	9.91	374.51
5. 设备更新费用	55.98	55.98	-	-	-	-	111.96
二、固定资产折旧费	77.13	71.22	70.04	70.04	70.04	35.02	1,434.75
总成本费用合计	1,007.74	1,008.86	951.70	951.70	958.82	479.41	18,014.52
其中付现成本（不含税）	930.61	937.64	881.66	881.66	888.78	444.39	16,579.77
其中付现成本（含税）	974.74	981.77	918.51	918.51	925.63	462.81	17,294.34

4. 债券应付本息情况

本项目 2026 年计划发行专项债券融资 1,300.00 万元，债券期限均为 20 年，假设按照中债网公布的 2026 年湖北省政府专项债券（十八期）票面利率的 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 20 年期债券发行利率为 2.60%，每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	1,300.00	-	1,300.00	16.90	16.90
2027 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2028 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2029 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2030 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2031 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2032 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2033 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2034 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2035 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2036 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2037 年	1,300.00	-	130.00	1,170.00	32.11	162.11
2038 年	1,170.00	-	130.00	1,040.00	28.73	158.73
2039 年	1,040.00	-	130.00	910.00	25.35	155.35
2040 年	910.00	-	130.00	780.00	21.97	151.97
2041 年	780.00	-	130.00	650.00	18.59	148.59
2042 年	650.00	-	130.00	520.00	15.21	145.21
2043 年	520.00	-	130.00	390.00	11.83	141.83
2044 年	390.00	-	130.00	260.00	8.45	138.45
2045 年	260.00	-	130.00	130.00	5.07	135.07
2046 年	130.00	-	130.00	-	1.69	131.69
合计	——	1,300.00	1,300.00	——	523.90	1,823.90

5. 模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	490.35	980.69	980.69	982.17	982.17	982.17	984.00
减：不含税总成本费用	461.99	924.48	924.48	931.17	931.17	931.17	937.95

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
减：税金及附加	-	-	-	4.12	5.16	5.16	5.18
减：财务费用	16.90	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
利润总额	11.46	22.41	22.41	13.08	12.04	12.04	7.07
减：所得税（25%）	2.87	5.60	5.60	3.27	3.01	3.01	1.77
净利润	8.59	16.81	16.81	9.81	9.03	9.03	5.30

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	984.00	984.00	985.83	985.83	985.83	987.66	987.66
减：不含税总成本费用	937.95	937.95	944.82	944.82	944.82	951.76	951.76
减：税金及附加	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.20	5.20
减：财务费用	33.80	33.80	33.80	32.11	28.73	25.35	21.97
利润总额	7.07	7.07	2.03	3.72	7.10	5.35	8.73
减：所得税（25%）	1.77	1.77	0.51	0.93	1.78	1.34	2.18
净利润	5.30	5.30	1.52	2.79	5.32	4.01	6.55

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	987.66	989.49	989.49	989.49	991.32	495.66	18,726.16
减：不含税总成本费用	1,007.74	1,008.86	951.70	951.70	958.82	479.41	18,014.52
减：税金及附加	4.48	4.50	5.22	5.22	5.24	2.62	83.20
减：财务费用	18.59	15.21	11.83	8.45	5.07	1.69	490.10
利润总额	-43.15	-39.08	20.74	24.12	22.19	11.94	138.34
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	35.41
净利润	-43.15	-39.08	20.74	24.12	22.19	11.94	102.93

6. 项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	-	534.49	1,068.95	1,068.95	1,070.56	1,070.56	1,070.56	1,072.55
经营活动现金流出	-	444.69	889.79	889.79	939.40	950.60	950.60	956.32
经营活动现金净流量	**-**	**89.80**	**179.16**	**179.16**	**131.16**	**119.96**	**119.96**	**116.23**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金	1,531.80	158.60						
投资活动现金净流量	**-1,531.80**	**-158.60**						
三、融资活动产生的现金								
融资活动现金流入	1,550.00	175.50	-	-	-	-	-	-
其他资金安排	250.00	175.50						
债券融资	1,300.00							
融资活动现金流出	18.20	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
偿还本金								-
支付利息	16.90	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
债券发行手续费	1.30							
四、融资活动现金净流量	**1,531.80**	**141.70**	**-33.80**	**-33.80**	**-33.80**	**-33.80**	**-33.80**	**-33.80**
五、本年现金净流量	**-**	**72.90**	**145.36**	**145.36**	**97.36**	**86.16**	**86.16**	**82.43**
本年累计现金净流量	**-**	**72.90**	**218.26**	**363.62**	**460.98**	**547.14**	**633.30**	**715.73**
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,072.55	1,072.55	1,074.55	1,074.55	1,074.55	1,076.55	1,076.55
经营活动现金流出	956.32	956.32	962.10	962.52	963.37	970.06	970.90
经营活动现金净流量	**116.23**	**116.23**	**112.45**	**112.03**	**111.18**	**106.49**	**105.65**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排							
债券融资							
融资活动现金流出	33.80	33.80	33.80	162.11	158.73	155.35	151.97
偿还本金	-	-	-	130.00	130.00	130.00	130.00
支付利息	33.80	33.80	33.80	32.11	28.73	25.35	21.97
债券发行手续费							
四、融资活动现金净流量	**-33.80**	**-33.80**	**-33.80**	**-162.11**	**-158.73**	**-155.35**	**-151.97**
五、本年现金净流量	**82.43**	**82.43**	**78.65**	**-50.08**	**-47.55**	**-48.86**	**-46.32**
本年累计现金净流量	**798.16**	**880.59**	**959.24**	**909.16**	**861.61**	**812.75**	**766.43**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,076.55	1,078.54	1,078.54	1,078.54	1,080.53	540.28	20,411.45
经营活动现金流出	1,023.98	1,031.19	975.93	975.93	983.23	491.63	18,244.67
经营活动现金净流量	**52.57**	**47.35**	**102.61**	**102.61**	**97.30**	**48.65**	2,166.78
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产所支付的现金							1,690.40
投资活动现金净流量							**-1,690.40**
三、融资活动产生的现金							-
融资活动现金流入	-	-					1,725.50
其他资金安排							425.50
债券融资							1,300.00
融资活动现金流出	148.59	145.21	141.83	138.45	135.07	131.69	1,825.20
偿还本金	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	1,300.00

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
支付利息	18.59	15.21	11.83	8.45	5.07	1.69	523.90
债券发行手续费							1.30
四、融资活动现金净流量	-148.59	-145.21	-141.83	-138.45	-135.07	-131.69	-99.70
五、本年现金净流量	-96.02	-97.86	-39.22	-35.84	-37.77	-83.04	376.68
本年累计现金净流量	670.41	572.55	533.33	497.49	459.72	376.68	
六、本息覆盖倍数							1.19

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.19，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 2,166.78 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 376.68 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.21	1.19	1.17	1.15

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.19倍，且在债券本金偿还后仍有376.68万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

报告附件章

再次复印无效

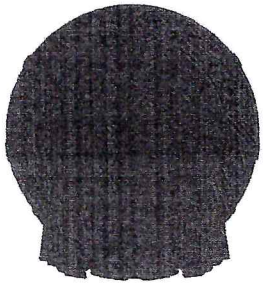
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月 31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

再次复印无效

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 048 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 23

（六） 压力测试 23

二 、评价结论 24

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第048号

我们接受委托，对石首市全域智慧停车场建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）（以下简称“本项目”）的申报主体为石首市城市管理执法局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	石首市城市管理执法局
法定代表人/负责人：	李颖
地址：	石首市东方大道278号
统一社会信用代码：	11421081MB1536819T
单位性质：	行政单位

行业主管部门	石首市城市管理执法局

（二）项目概况

1.项目建设地点

石首市。

2.项目建设规模及内容

建设规模：本项目为石首市全域智慧停车场系统性建设与升级，建设公共智慧停车场总占地面积 88070.88 ㎡，其中公共智慧生态停车场占地面积 80372.29 ㎡，路内智慧停车位占地面积 7698.59 ㎡；规划总停车泊位 2486 个，其中公共停车场泊位 1913 个，路内智慧泊位 573 个；设置泊位地磁检测器 2486 套，泊车引导指示牌 41 套，智慧道闸 26 套，高清视频监控系统 26 套，智能停车诱导系统 26 套；新能源充电桩 251 套，其中 120kW 标准直流充电桩 154 套，360kW 大功率超充桩 67 套，600kW 液冷大功率充电桩 30 套；建设城市智慧停车一体化管理系统等。

3.项目建设期

项目建设期 30 个月，计划 2026 年 9 月-2029 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初设批复总投资 10,145.50 万元，调整建设期利息及手续费后总投资为 10,539.37 万元，其中工程费用 8,974.26 万元，占比 85.15%；工程建设其他费用 688.12 万元，占比 6.53%；预备费 483.12 万元，占比 4.58%，静态总投资 10,145.50 万元。建设期利息及债券发行兑付费用

393.87 万元，占比 3.74%。

2.资金筹措

资金筹措方式为自筹资金 3,539.37 万元，计划发行专项债券融资 7,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收益主要来源于停车位收入、充电桩服务收入。

本项目工程建设期为 2026 年 9 月至 2029 年 2 月，2029 年 3 月开始投入运营，因债券于 2046 年到期还本，本次收益测算以 2029 年 3 月至 2046 年 6 月为测算期。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车位收入

1）包月停车场

根据项目建设内容，停车位数量为 1,913 个，预计 20%（383 个）为包月停车场，参考荆州地区包月停车场收费情况，每月按照 60-180 元进行收费，本项目按照 60 元进行收费。利用率第一年 40%，第二年 45%，第三年及以后年度按 50%进行测算。

村居廉，治理顺，乡村兴。2022年以来，荆州市荆州区推行“清单履职、积分管理、融合共促”三项举措，全方位深化拓展清廉村居建设，一系列清廉文化品牌在荆州区落地生根、开花结果，一幅风清气正、和谐美丽的乡村新画卷正徐徐展开。

秋扫落叶,凉风习习。而在荆州区郢城镇郢南村郢南小区议事亭里，却是一番气氛热烈的景象，村委会干部正召集物业公司、村民、业委会代表一起在这里讨论小区地下车库停车收费的问题。

原先小区地下车库一年停车费要收1440元，村民们意见很大，村委会、物业公司与市城投多次协调后，决定将地下停车费用减免到和地上停车费一样，每年只收取720元。

https://nyt.hubei.gov.cn/bmdt/yw/mtksn/202312/t20231205_4988205.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI3NzQ1ZjQ4MWM1YjExMmZkLTk1MDE1M2Y1M2ExNzdjZDIifQ%3D%3D

您好！您的来信我们已收悉。西湖街道二三期安置房固定车位费采取自愿的原则收取，固定车位停车费为100元每月，按年度缴纳。如不缴纳固定车位费，依然可以进入小区，停车费按照临时停车收费标准收取。停车费的收费依据如下： 1、停车管理费60元/月，收费标准主要是考虑小区地下停车库管理成本结合其他小区收费标准制定，主要成本为电费、秩序维护费、保洁费、维修费等。停车管理费纳入小区管理成本。 2、车位租金40元/月，收费标准主要是参考荆州市其他小区收费标准及还迁户低收入的特点制定，整体标准偏低。车位租金纳入小区维修基金。 3.考虑到居民停车问题，西湖街道在原鞋帮厂、中学旁、原卫生院旁修建了三处免费停车场，西湖嘉园一期门前也划定了停车位，可以供居民停车。

http://www.jing-zhou.gov.cn/gzhd/xjgs/index_1759.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI2ZWNlMjQ4NTVmNzJlYTVmLTE4ZTg4MTIyOWZjYTllM2IifQ%3D%3D&id=19193


湖北日报 HUBEI DAILY

要闻 学习 荆州区 热推 政情 武汉 天下 经济 地方 时政 教科文 更多

荆街地下停车场收费公示

湖北日报客户端 2025-10-14 08:36:15

湖北日报客户端讯 荆街地下停车场收费公示

一、收费项目及标准

按照荆州市物价局（荆价房服【2017】114号）文件执行。

二、收费标准

中小型车辆停放，前30分钟免费，后每1小时收费1元，不足1小时按1小时收费，单日每辆车每次最高收费15元，超过24小时重新计费；地下停车场限高2.3米。

本停车场设置长租车服务，月租180元，季租450元，半年租780元，年租1440元。

三、停泊服务说明

（一）本停车场车辆收费仅限车辆停泊服务费，不承担车辆保管责任，即本停车场不负责车辆被盗、损坏及车内财物丢失的赔偿责任。

（二）本停车场采用智能收费系统进行收费，无需取卡。

（三）停车场服务电话：0716-8859299，长租车服务电话：朱经理15571637117。

（四）管理单位：湖北荆旅商业管理有限公司。

该收费标准自2025年10月11日起执行。

责任编辑：陈巧玲

https://news.hubeidaily.net/mobile/c_4643927.html

2）临时停车场

根据《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》规定，公共服务、交通、体育等公共设施配套停车位的收费标准在2-5元/

小时之间。

二、机动车停放服务收费	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号

https://fgw.ezhou.gov.cn/wjgz/sjfw/202002/t20200203_323879.html

《石首市发展和改革局关于市原粮校、市碧玉街停车场服务收费项目和收费标准的批复》、《石首市发展和改革局关于市人民医院停车场服务收费标准的批复》中反映，上述停车场 30 分钟以上 1 小时以内每车 2 元；超过 1 小时每小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 10 元。

本项目保守估计停车位每日无周转次数，一年按 365 天计，收费标准为 5 元/天（含税），单价不作增长。利用率第一年 40%，第二年 45%，第三年及以后年度按 50%进行测算。

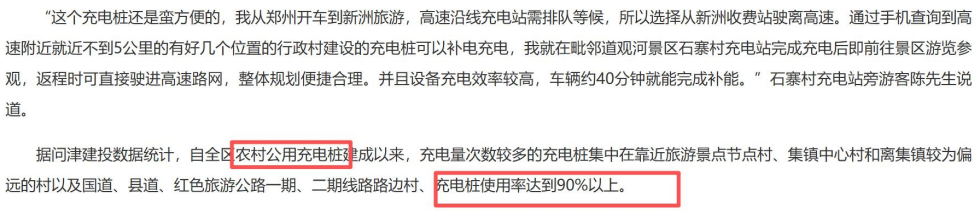
（2）充电桩服务费收入

根据项目建设内容，新能源充电桩 251 套，其中 120kW 标准直流充电桩 154 套，360kW 大功率超充桩 67 套，600kW 液冷大功率充电桩 30 套。本项目新建充电桩归属石首市城市管理执法局，充电桩运营收益用于偿还本项目专项债券本息。日充电量为：本项目充电桩日利用时长为 3.5 小时，

全年按 365 天测算。则本项目充电桩年充电量=每个充电桩可充电量×充电桩数量×3.5 小时/天=（120kW×154 个+360kW×67 个+600kW×30 个）×3.5 小时×365/10000=7,741.65 万 kW。

石首市无充电桩利用率案例，本项目参考新洲区充电桩利用率为 90%进行下浮，第一年 30%，第二年 35%，第三年及以后年度按 40%进行测算。

根据《新能源汽车充电基础设施运营管理办法》，湖北省服务费为最高 0.5 元/度，同时参考湖北省荆州石首市桃花山生态园充电站电价（含服务费）1.29 元/度。出于谨慎性，本项目服务费按照 0.4 元/度。



“这个充电桩还是蛮方便的，我从郑州开车到新洲旅游，高速沿线充电站需排队等候，所以选择从新洲收费站驶离高速。通过手机查询到高速附近就近不到5公里的有好几个位置的行政村建设的充电桩可以补电充电，我就在毗邻道观河景区石寨村充电站完成充电后即前往景区游览参观，返程时可直接驶进高速路网，整体规划便捷合理。并且设备充电效率较高，车辆约40分钟就能完成补能。”石寨村充电站旁游客陈先生说道。

据问津建投数据统计，自全区农村公用充电桩建成以来，充电量次数较多的充电桩集中在靠近旅游景点节点村、集镇中心村和离集镇较为偏远的村以及国道、县道、红色旅游公路一期、二期线路路边村、充电桩使用率达到90%以上。

https://nyncj.wuhan.gov.cn/xwzx_25/whsn/202505/t20250506_2577258.html?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJkb2NfaWQiOiIzMzU2YTQ5NmM0NThlM2UyLWU4NmNhYjBkYjIwYTEyYTAiLCJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowfQ%3D%3D

从今天（4月1日）起，关乎所有新能源车主的**《新能源汽车充电基础设施运营管理办法》正式全国落地！

这不是区域性试点，而是国家层面的统一规范，直接剑指“充电贵、收费乱、套路多”三大顽疾。从今以后，电车充电价格透明、费用封顶、告别乱加价，用车成本迎来史诗级大降！开电车，真的越来越香了！



来源于网络

一、核心新规：服务费封顶0.5元！多收一分都违法

https://www.toutiao.com/article/7625446962448220713/?&source=m_redirect



荆州沙市充电桩收费标准及分布

整理编辑：无敌电动网 | 更新时间：2026-07-13 09:52:39 | 沙市电价

名称	运营方	充电桩数量
开迈斯充电站（荆州市吾悦广场直流站）	**开迈斯**	**6**
【地址】湖北省荆州市沙市区江汉北路与荆沙大道交叉口东侧		
【收费标准】停车费2元每小时，每天30元封顶。如有变化以停车场实际收取（注册商场会员可享限时免停，详询商场），综合电费：1.33元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
湖北省荆州市沙市区荆沙大道救助站充电站	**国家电网**	**8**
【地址】沙市区荆沙大道救助站旁		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.29元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省荆州石首市桃花山生态园充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省荆州市石首市桃花山生态园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.29元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		

https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2088.html

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 23,674.13 万元，其中：停车位收入 2,616.90 万元、充电桩服务费收入 21,057.23 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.停车位收入	**101.00**	**138.08**	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**153.42**
1.1 包月停车位收入	**9.18**	**12.40**	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**13.77**
车位数量	383	383	383	383	383	383	383
利用率（%）	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%
停车时长	10	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
销项税额	0.76	1.02	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
1.2 临时停车位收入	**91.82**	**125.68**	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**139.65**
车位数量	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530
利用率（%）	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%

项目 年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车时长（天）	300	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
销项税额	7.58	10.38	11.53	11.53	11.53	11.53	11.53
2.充电桩服务费收入	**774.17**	**1,083.83**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**
年充电量（万度）	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65
利用率（%）	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	89.06	124.69	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50
含税营业收入合计	**875.17**	**1,221.91**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**
销项税额合计	**97.40**	**136.09**	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**155.17**
不含税营业收入合计	**777.77**	**1,085.82**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.停车位收入	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**153.42**
1.1 包月停车位收入	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**13.77**
车位数量	383	383	383	383	383	383	383
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
停车时长	12	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
销项税额	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
1.2 临时停车位收入	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**139.65**
车位数量	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
停车时长（天）	365	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
销项税额	11.53	11.53	11.53	11.53	11.53	11.53	11.53
2.充电桩服务费收入	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**
年充电量（万度）	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65
利用率（%）	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50
含税营业收入合计	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**
销项税额合计	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**155.17**
不含税营业收入合计	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.停车位收入	**153.42**	**153.42**	**153.42**	**76.52**	**2,616.90**
1.1 包月停车位收入	**13.77**	**13.77**	**13.77**	**6.89**	**235.02**
车位数量	383	383	383	383	
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	
停车时长	12	12	12	6	
收费价格(元/车·月)	60.00	60.00	60.00	60.00	
销项税额	1.14	1.14	1.14	0.57	19.45
1.2 临时停车位收入	**139.65**	**139.65**	**139.65**	**69.63**	**2,381.88**
车位数量	1,530	1,530	1,530	1,530	
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	
停车时长（天）	365	365	365	182	
收费价格(元/车·天)	5.00	5.00	5.00	5.00	
销项税额	11.53	11.53	11.53	5.75	196.66
2.充电桩服务费收入	**1,238.66**	**1,238.66**	**1,238.66**	**619.33**	**21,057.23**
年充电量（万度）	7,741.65	7,741.65	7,741.65	7,741.65	
利用率（%）	40%	40%	40%	40%	
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	
销项税额	142.50	142.50	142.50	71.25	2,422.50
含税营业收入合计	**1,392.08**	**1,392.08**	**1,392.08**	**695.85**	**23,674.13**
销项税额合计	**155.17**	**155.17**	**155.17**	**77.57**	**2,638.61**
不含税营业收入合计	**1,236.91**	**1,236.91**	**1,236.91**	**618.28**	**21,035.52**

2.税费及附加估算

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税；

增值税=销项税－进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目停车收入增值税税率为 9%，充电桩服务费收入增值税税率为 13%。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增

值税改革有关政策的公告》，本项目工程建设费、预备费按9%税率、设备按13%税率、工程建设其他费用6%税率。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

所得税25%估算。

债券存续期内税费合计 725.48 万元，其中增值税 304.15 万元，税金及附加合计 30.42 万元，所得税费用 390.91 万元。

税费估算表

单位：万元

项目　　年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税额	97.40	136.09	155.17	155.17	155.17	155.17	155.17
增值税进项税额	12.85	15.71	15.99	15.99	15.99	15.99	124.50
固定资产进项税	972.98						108.50
留抵进项税	-888.43	-768.05	-628.87	-489.69	-350.51	-211.33	-289.16
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
所得税费用	-	**15.73**	**61.93**	**60.69**	**60.69**	**60.69**	-
税费合计	-	**15.73**	**61.93**	**60.69**	**60.69**	**60.69**	-

（续）

项目　　年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
增值税销项税额	155.17	155.17	155.17	155.17	155.17	155.17	155.17
增值税进项税额	124.50	124.50	124.50	124.50	15.99	15.99	15.99
固定资产进项税	108.50	108.50	108.50	108.52			
留抵进项税	-366.99	-444.82	-522.65	-600.50	-461.32	-322.14	-182.96
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-

房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
所得税费用	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
税费合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	155.17	155.17	155.17	77.57	2,638.61
增值税进项税额	15.99	15.99	15.99	8.00	818.96
固定资产进项税					1,515.50
留抵进项税	-43.78	95.40	234.58	304.15	
应缴纳的增值税	**-**	**95.40**	**139.18**	**69.57**	**304.15**
城市维护建设税	-	4.77	6.96	3.48	15.21
教育费附加（含地方教育附加）	-	4.77	6.96	3.48	15.21
房产税	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**9.54**	**13.92**	**6.96**	**30.42**
所得税费用	**-**	**-**	**87.48**	**43.70**	**390.91**
税费合计	**-**	**104.94**	**240.58**	**120.23**	**725.48**

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用、其他费用、设备更新费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下。

（1）工资及福利费

参考荆州市财政经济数据公布的石首市城镇居民人均可支配收入，2023-2025 年平均人均可支配收入为 42,199.00 元和荆州区域岗位工资标准。本项目需新增工作人员 18 名，2 名管理人员，工资 8.4 万元/人/年；6 名保洁，工资 3.6 万元/人/年；5 名保安和 5 名行政工资 4.8 万元/人/年。福利费按工资的 14%计提。工资预计每三年上涨 5%。

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1. 地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4. 地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1 地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550



（2）外购燃料及动力费用

根据可研报告，本项目年总耗电量约 14.15 万 kwh，年耗水量约 2.75 万 m^3，电价及水价：根据荆州城供文湖供电服务站提供的供电价格，35 千伏 0.6951 元/千瓦时。根据石首市发展和改革局 2025 年 2 月 21 日公布的《石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复》，本项目水价按非居民用水价格 2.62 元/立方米（吨）。

项目运营期年综合能源消费量以水、电为主，无煤炭、柴油、天然气等化石能源消耗，无项目建设内容外的额外能源消耗，总能耗折算标准煤合计 24.46 吨，具体构成如下表所示：

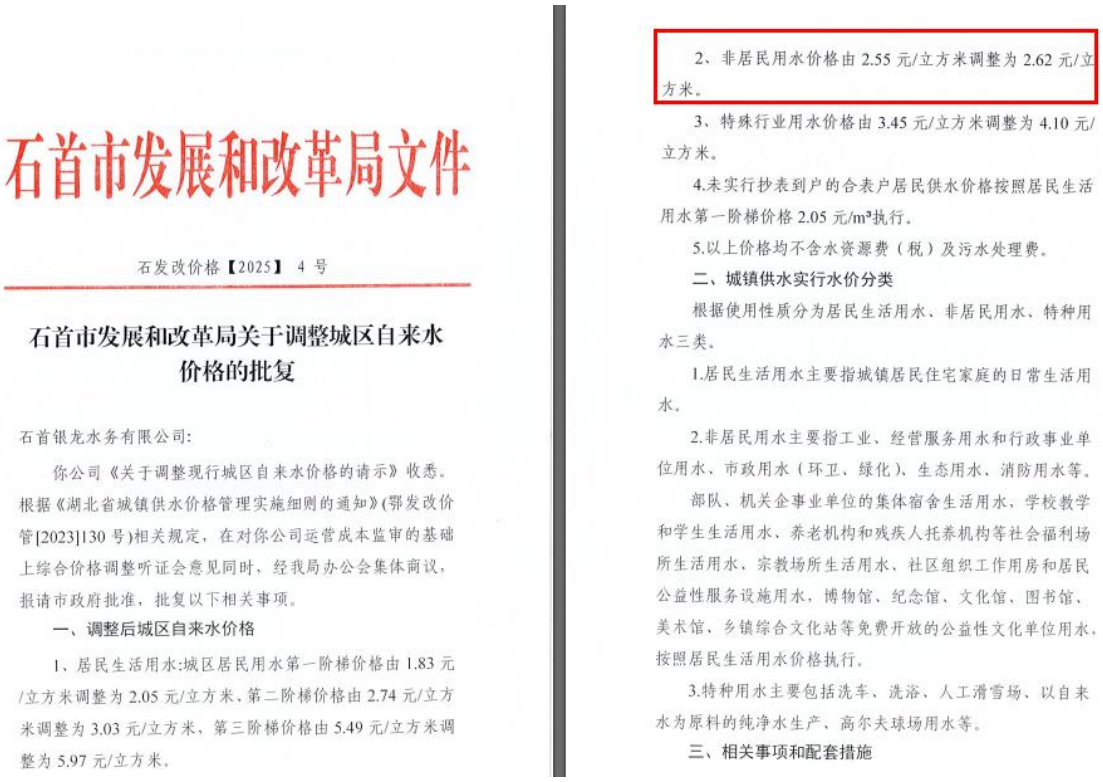
表 8-4 项目总能耗控制表

序号	能源类型	单位	年耗量	折标准煤（吨）	占比（%）	折算依据
1	水	万 m^3	2.75	7.07	28.81	0.2571kgce/t
2	电	万 kWh	14.15	17.39	71.19	0.1229kgce/kWh
合计	-	-	**24.47**	**24.46**	**100.00**	

86

市直部门 供电公司 荆州城供文湖供电服务站

尊敬的客户，您好！经城区供电中心营销专业室李丽芳核实，城乡“一户一表”居民用电阶梯电价：阶梯一档，年累计用电量0至2160千瓦时（含）0.558元/千瓦时；阶梯二档，年累计用电量2161至4800千瓦时（含）0.608元/千瓦时；阶梯三档，年累计用电量4800千瓦时以上 0.858元/千瓦时。按照国家发改委《关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格〔2021〕1439号）、《国家发展改革委办公厅关于组织开展电网企业代理购电工作有关事项的通知》（发改办价格〔2021〕809号），取消工商业目录销售电价，推进工商业用户进入电力市场。2025年8月工商业电价：单一制非分时电度电价:不满1千伏0.7351元/千瓦时；1-10（20）千伏0.7151元/千瓦时；35千伏0.6951元/千瓦时。两部制非分时电度电价:1-10（20）千伏0.6511元/千瓦时；35千伏0.6313元/千瓦时；110千伏0.6132元/千瓦时；220千伏及以上0.5942元/千瓦时。由于您的电话为小布通话助理语音电话，电话一直无人接听，无法联系答复告知也无法确定所属辖区供电所，您可下载网上国网app点击网上营业厅-查询-信息公开-电价标准进行查询，或到就近任意供电营业厅查询公示的电价表，我们将竭诚为您服务，祝您生活愉快！



石首市发展和改革局文件

石发改价格【2025】4号

石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复

石首银龙水务有限公司:

你公司《关于调整现行城区自来水价格的请示》收悉。根据《湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》(鄂发改价管[2023]130号)相关规定，在对你公司运营成本监审的基础上综合价格调整听证会意见同时，经我局办公会集体商议，报请市政府批准，批复以下相关事项。

一、调整后城区自来水价格

1、居民生活用水:城区居民用水第一阶梯价格由1.83元/立方米调整为2.05元/立方米、第二阶梯价格由2.74元/立方米调整为3.03元/立方米、第三阶梯价格由5.49元/立方米调整为5.97元/立方米。

2、非居民用水价格由2.55元/立方米调整为2.62元/立方米。

3、特殊行业用水价格由3.45元/立方米调整为4.10元/立方米。

4.未实行抄表到户的合表户居民供水价格按照居民生活用水第一阶梯价格2.05元/m³执行。

5.以上价格均不含水资源费（税）及污水处理费。

二、城镇供水实行水价分类

根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1.居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2.非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

部队、机关企事业单位的集体宿舍生活用水，学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水，宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水，博物馆、纪念馆、文化馆、图书馆、美术馆、乡镇综合文化站等免费开放的公益性文化单位用水，按照居民生活用水价格执行。

3.特种用水主要包括洗车、洗浴、人工滑雪场、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等。

三、相关事项和配套措施

（3）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的1%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪

酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算，其他营业费用可按年销售收入的 1%～5%。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的 3%进行测算。

其他费用是指总成本费用中扣除外购原材料、燃料和动力费，工资及福利费，折旧费，摊销费，修理费，财务费用后的**其余费用。**

其他制造费用可按 ** 固定资产原值（不含建设期利息）的 1%～3%**估算；**

其他管理费用（不含工资、折旧、摊销、修理费）可按工资及福利费总额的 1.5%～3.0%**估算；**

其他营业费用可按年销售收入的 1%～5%** 估算。

（P98 补充）**总成本费用中的其他费用，一般占总成本费用的 5%～10%**；工业项目宜取**6%～8%**，市政、公用项目宜取**5%～7%。**

（5）设备更新费用

设备更新费用按照初设批复购置设备费用共计 4,715.76 万元，2035-2039 年每年更新 943.15 万元。

2	**路内智慧停车位**	**362.66**	
2.1	路内停车位改造	217.19	
2.2	车位划线及标识工程	9.99	
2.3	电力管线及铺设工程	79.22	
2.4	路面修复及防滑处理	13.26	
2.5	排水工程	43.00	
3	**设备及安装工程**	**4715.76**	
二	工程建设其他费用	688.12	
三	预备费用	483.12	
四	工程总投资	10145.50	

（6）折旧及摊销

项目完成后拟新增建筑物暂估原值 5,393.15 万元，折旧年限 30 年，残值率 5%。新增设备按照原值 4,173.24 万元，折旧年限 10 年，残值率

5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税运营成本合计19,242.87万元，其中工资及福利费1,930.75万元、外购燃料及动力费295.36万元、维修费用1,758.64万元、其他费用710.20万元、设备更新费用4,715.76万元、折旧摊销费 9,832.16万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、含税付现运行成本	**207.09**	**253.66**	**258.76**	**263.69**	**263.69**	**263.69**	**1,212.01**
1.工资及福利费	82.08	98.50	98.50	103.43	103.43	103.43	108.60
2.外购燃料及动力	14.20	17.04	17.04	17.04	17.04	17.04	17.04
3.修理费	84.55	101.46	101.46	101.46	101.46	101.46	101.46
4.其他费用	26.26	36.66	41.76	41.76	41.76	41.76	41.76
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	943.15
二、固定资产折旧费	**472.70**	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**
含税运营成本费用合计	**679.79**	**820.90**	**826.00**	**830.93**	**830.93**	**830.93**	**1,779.25**
其中付现运营成本	**207.09**	**253.66**	**258.76**	**263.69**	**263.69**	**263.69**	**1,212.01**
不含税运营成本费用合计	**666.94**	**805.19**	**810.01**	**814.94**	**814.94**	**814.94**	**1,654.75**

（续）

项目 \ 年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、含税付现运行成本	**1,212.01**	**1,212.01**	**1,217.44**	**1,217.45**	**274.29**	**279.99**	**279.99**
1.工资及福利费	108.60	108.60	114.03	114.03	114.03	119.73	119.73
2.外购燃料及动力	17.04	17.04	17.04	17.04	17.04	17.04	17.04
3.修理费	101.46	101.46	101.46	101.46	101.46	101.46	101.46
4.其他费用	41.76	41.76	41.76	41.76	41.76	41.76	41.76
5.设备更新费用	943.15	943.15	943.15	943.16	-	-	-
二、固定资产折旧费	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**567.24**
含税运营成本费用合计	**1,779.25**	**1,779.25**	**1,784.68**	**1,784.69**	**841.53**	**847.23**	**847.23**
其中付现运营成本	**1,212.01**	**1,212.01**	**1,217.44**	**1,217.45**	**274.29**	**279.99**	**279.99**
不含税运营成本费用合计	**1,654.75**	**1,654.75**	**1,660.18**	**1,660.19**	**825.54**	**831.24**	**831.24**

（续）

项目 \ 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、含税付现运行成本	**279.99**	**285.98**	**285.98**	**142.99**	**9,410.71**
1.工资及福利费	119.73	125.72	125.72	62.86	1,930.75
2.外购燃料及动力	17.04	17.04	17.04	8.52	295.36
3.修理费	101.46	101.46	101.46	50.73	1,758.64
4.其他费用	41.76	41.76	41.76	20.88	710.20
5.设备更新费用	-	-	-	-	4,715.76
二、固定资产折旧费	**567.24**	**567.24**	**567.24**	**283.62**	**9,832.16**
含税运营成本费用合计	**847.23**	**853.22**	**853.22**	**426.61**	**19,242.87**
其中付现运营成本	**279.99**	**285.98**	**285.98**	**142.99**	**9,410.71**
不含税运营成本费用合计	**831.24**	**837.23**	**837.23**	**418.61**	**18,423.91**

4.债券应付本息情况

本项目计划2026年发行专项债券7,000.00万元，期限20年，根据2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%，（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年-第10年只偿还债券利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	7,000.00	-	7,000.00	-	-
2027年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2028年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2029年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2030年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2031年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2032年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2033年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2034年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2037 年	7,000.00	-	700.00	6,300.00	179.20	879.20
2038 年	6,300.00	-	700.00	5,600.00	161.28	861.28
2039 年	5,600.00	-	700.00	4,900.00	143.36	843.36
2040 年	4,900.00	-	700.00	4,200.00	125.44	825.44
2041 年	4,200.00	-	700.00	3,500.00	107.52	807.52
2042 年	3,500.00	-	700.00	2,800.00	89.60	789.60
2043 年	2,800.00	-	700.00	2,100.00	71.68	771.68
2044 年	2,100.00	-	700.00	1,400.00	53.76	753.76
2045 年	1,400.00	-	700.00	700.00	35.84	735.84
2046 年	700.00	-	700.00	-	17.92	717.92
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**2,777.60**	**9,777.60**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 21,035.52 万元，预测总成本费用合计 18,423.91 万元，税金及附加 30.42 万元，财务费用 2,389.33 万元、利润总额合计 191.86 万元，所得税费用合计 390.91 万元。

模拟利润表

单位：万元

项目 \ 年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	777.77	1,085.82	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91
减：不含税运营成本费用	666.94	805.19	810.01	814.94	814.94	814.94	1,654.75
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	149.33	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20
利润总额	-38.50	101.43	247.70	242.77	242.77	242.77	-597.04
所得税费用	-	15.73	61.93	60.69	60.69	60.69	-
净利润	-38.50	85.70	185.77	182.08	182.08	182.08	-597.04

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
不含税营业收入	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91	1,236.91
减：不含税运营成本费用	1,654.75	1,654.75	1,660.18	1,660.19	825.54	831.24	831.24
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

减：财务费用	179.20	179.20	161.28	143.36	125.44	107.52	89.60
利润总额	-597.04	-597.04	-584.55	-566.64	285.93	298.15	316.07
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-597.04	-597.04	-584.55	-566.64	285.93	298.15	316.07

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	1,236.91	1,236.91	1,236.91	618.28	21,035.52
减：不含税运营成本费用	831.24	837.23	837.23	418.61	18,423.91
减：税金及附加合计	-	9.54	13.92	6.96	30.42
减：财务费用	71.68	53.76	35.84	17.92	2,389.33
利润总额	333.99	336.38	349.92	174.79	191.86
所得税费用	-	-	87.48	43.70	390.91
净利润	333.99	336.38	262.44	131.09	-199.05

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	-	-	-	875.17	1,221.91	1,392.08	1,392.08
运营成本费用支付的现金	-	-	-	207.09	253.66	258.76	263.69
经营活动支付税费	-	-	-	-	15.73	61.93	60.69
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**668.08**	**952.52**	**1,071.39**	**1,067.70**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金	7,494.40	1,320.80	820.80	509.50			
投资活动现金净流量	**-7,494.40**	**-1,320.80**	**-820.80**	**-509.50**			
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入	**7,500.00**	**1,500.00**	**1,000.00**	**539.37**			

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目资本金	500.00	1,500.00	1,000.00	539.37	-		
发行债券收到的现金	7,000.00	-	-	-	-		
2.融资活动现金流出	**5.60**	**179.20**	**179.20**	**179.20**	**179.20**	**179.20**	**179.20**
债券发行费用	5.60	-					
偿还债券利息支付的现金	-	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**7,494.40**	**1,320.80**	**820.80**	**360.17**	**-179.20**	**-179.20**	**-179.20**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**518.75**	**773.32**	**892.19**	**888.50**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**518.75**	**1,292.07**	**2,184.26**	**3,072.76**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08
运营成本费用支付的现金	263.69	263.69	1,212.01	1,212.01	1,212.01	1,217.44	1,217.45	274.29
经营活动支付税费	60.69	60.69	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**1,067.70**	**1,067.70**	**180.07**	**180.07**	**180.07**	**174.64**	**174.63**	**1,117.79**
二、投资活动产生的现金								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
1.融资活动现金流入								
项目资本金								

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
发行债券收到的现金								
2.融资活动现金流出	**179.20**	**179.20**	**179.20**	**179.20**	**879.20**	**861.28**	**843.36**	**825.44**
债券发行费用								
偿还债券利息支付的现金	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	161.28	143.36	125.44
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	700.00	700.00	700.00	700.00
筹资活动现金净流量	**-179.20**	**-179.20**	**-179.20**	**-179.20**	**-879.20**	**-861.28**	**-843.36**	**-825.44**
四、本年现金净流量	**888.50**	**888.50**	**0.87**	**0.87**	**-699.13**	**-686.64**	**-668.73**	**292.35**
五、本年累计现金净流量	**3,961.26**	**4,849.76**	**4,850.63**	**4,851.50**	**4,152.37**	**3,465.73**	**2,797.00**	**3,089.35**
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08	1,392.08	695.85	23,674.13
运营成本费用支付的现金	279.99	279.99	279.99	285.98	285.98	142.99	9,410.71
经营活动支付税费	-	-	-	104.94	240.58	120.23	725.48
经营活动现金净流量	**1,112.09**	**1,112.09**	**1,112.09**	**1,001.16**	**865.52**	**432.63**	**13,537.94**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金							10,145.50
投资活动现金净流量							**-10,145.50**
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入							**10,539.37**
项目资本金							3,539.37
发行债券收到的现金							7,000.00
2.融资活动现金流出	**807.52**	**789.60**	**771.68**	**753.76**	**735.84**	**717.92**	**9,783.20**

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
债券发行费用							5.60
偿还债券利息支付的现金	107.52	89.60	71.68	53.76	35.84	17.92	2,777.60
偿还债券本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	7,000.00
筹资活动现金净流量	**-807.52**	**-789.60**	**-771.68**	**-753.76**	**-735.84**	**-717.92**	**756.17**
四、本年现金净流量	**304.57**	**322.49**	**340.41**	**247.40**	**129.68**	**-285.29**	**4,148.61**
五、本年累计现金净流量	**3,393.92**	**3,716.41**	**4,056.82**	**4,304.22**	**4,433.90**	**4,148.61**	
六、本息覆盖倍数							**1.38**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.38，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 13,537.94 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 4,148.61 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率假设按照 2026 年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率 2.36%上浮 20 个 BP，即本次 20 年期债券发行利率为 2.56%测算，当项目运营收益及债券利率在±15%范围内变动时，债

券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.25	1.32	1.38	1.45	1.52	1.59
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.43	1.40	1.38	1.37	1.35	1.33

（七）潜在风险评估及控制措施

1.工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发误工；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质

量进行严控，保证工程按时优质地完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

2.资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

3.项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部

环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

4.逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，对发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平

衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，且在债券本金偿还后仍有 4,148.61 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 052 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 29

（六） 压力测试 29

二 、评价结论 30

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第052号

我们接受委托，对竹山县楼台等片区城镇更新改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为竹山县住房和城乡建设局，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后，由竹山县住房和城乡建设局将交由其二级单位竹山县房地产服务中心运营。

实施单位基本情况表

项目单位名称	竹山县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	余志峰
地址	竹山县城关镇北大街23号

统一社会信用代码	11420323011447203H
单位性质	机关单位
宗旨和业务范围	/
实施单位	竹山县住房和城乡建设局
主管部门	竹山县住房和城乡建设局

运营单位基本情况表

项目单位名称	竹山县房地产服务中心
法定代表人/负责人	陈园
地址	竹山县城关镇北大街196号
统一社会信用代码	124203230114474496
单位性质	事业单位
宗旨和业务范围	承担全县房地产市场监管服务、预售资金监管服务；保障性住房运营服务；白蚁防治；物业服务行业的监管服务、房屋维修资金的归集和使用。

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点：湖北省十堰市竹山县对楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区。

2.项目建设规模及内容

本项目建设内容：对楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区进行综合更新改造，主要对小区内配套基础设施及小区外与城市主干网衔接的基础设施进行改造，包括道路、绿化、照明、供电、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，其中，改造及新建道路30公里，排水管道28公里，供水管道28公里，强弱电35.2公里等，设置停车位1400个，广

告牌3433㎡，配套增设小区出入口道闸、单元门禁、垃圾收储、充电桩30个、可充电非机动车棚以及户外健身、休闲桌椅、晾晒区等便民设施。

3.项目建设期

项目建设期12个月，2026年7月至2027年6月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资30,186.90万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资30,268.50万元，其中：工程费用26,640.00万元，占比88.01%；工程建设其他费用2,109.43万元，占比6.97%；基本预备费1,437.47万元，占比4.75%；静态总投资30,186.90万元，建设期利息76.80万元，占比0.25%；手续费4.80万元，占比0.02%。

2.资金筹措

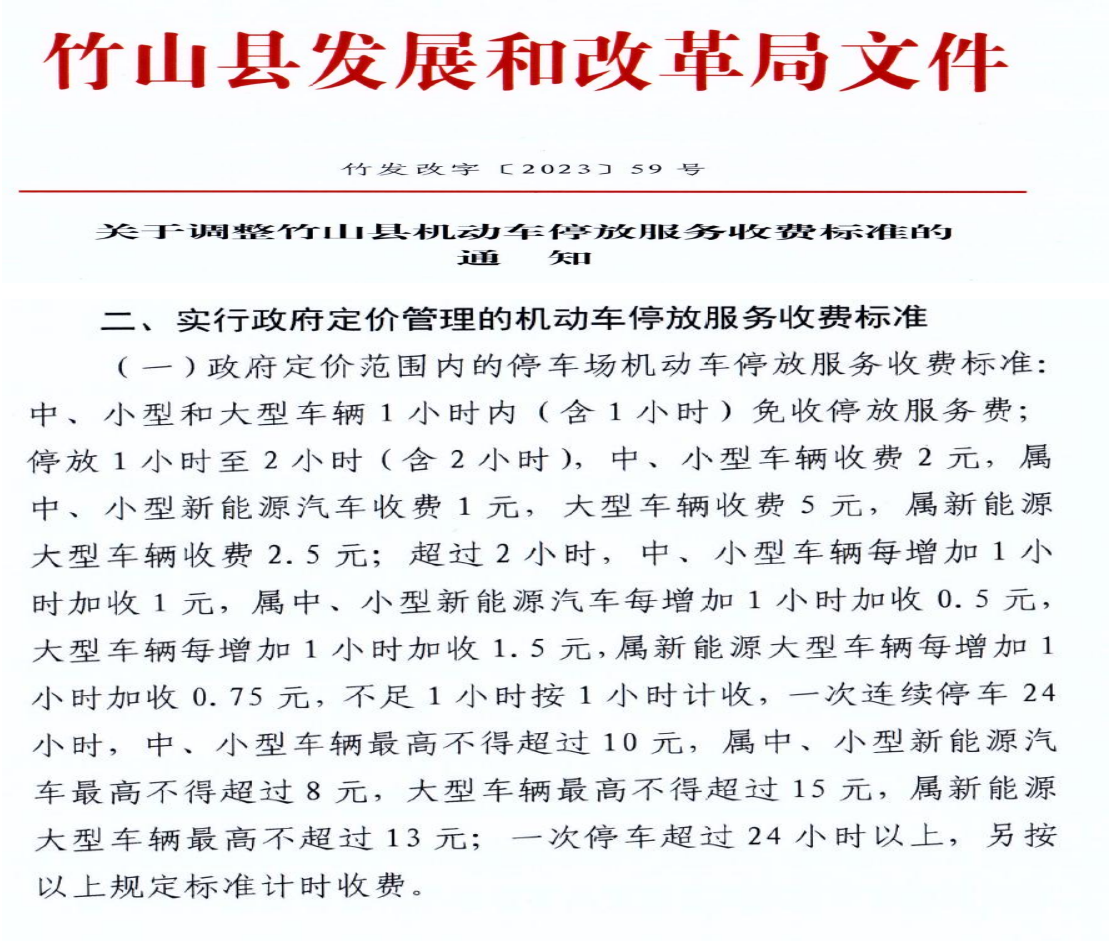
本项目总投资30,268.50万元，建设资金来源为项目单位自筹资金24,268.50万元、专项债券资金6,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入。拟于2027年7月投入使用。因本次专项债发行期限为20年，债券本金于2046年到期，因此项目收益预测期为2027年7月至2046年6月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车位收入



竹山县发展和改革局文件

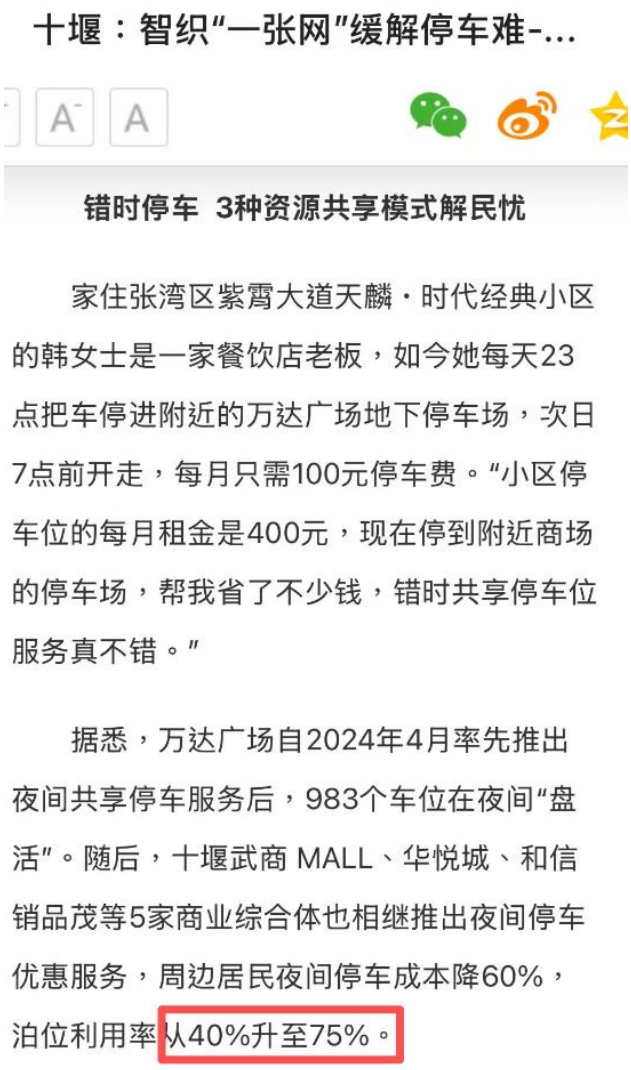
竹发改字〔2023〕59号

关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知

二、实行政府定价管理的机动车停放服务收费标准

（一）政府定价范围内的停车场机动车停放服务收费标准：中、小型和大型车辆1小时内（含1小时）免收停放服务费；停放1小时至2小时（含2小时），中、小型车辆收费2元，属中、小型新能源汽车收费1元，大型车辆收费5元，属新能源大型车辆收费2.5元；超过2小时，中、小型车辆每增加1小时加收1元，属中、小型新能源汽车每增加1小时加收0.5元，大型车辆每增加1小时加收1.5元，属新能源大型车辆每增加1小时加收0.75元，不足1小时按1小时计收，一次连续停车24小时，中、小型车辆最高不得超过10元，属中、小型新能源汽车最高不得超过8元，大型车辆最高不得超过15元，属新能源大型车辆最高不超过13元；一次停车超过24小时以上，另按以上规定标准计时收费。

根据《竹山县发展和改革局关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知》（竹发改字〔2023〕59号），“中、小型车辆最高不得超过10元”。本项目共设置1400个停车位，其中，包月停车位设置280个，停车单价为250元/车·月；临时停车位设置1120个，停车单价为8.5元/车/天。



十堰：智织“一张网”缓解停车难-...

A⁻ A

错时停车 3种资源共享模式解民忧

家住张湾区紫霄大道天麟·时代经典小区的韩女士是一家餐饮店老板，如今她每天23点把车停进附近的万达广场地下停车场，次日7点前开走，每月只需100元停车费。“小区停车位的每月租金是400元，现在停到附近商场的停车场，帮我省了不少钱，错时共享停车位服务真不错。”

据悉，万达广场自2024年4月率先推出夜间共享停车服务后，983个车位在夜间“盘活”。随后，十堰武商 MALL、华悦城、和信销品茂等5家商业综合体也相继推出夜间停车优惠服务，周边居民夜间停车成本降60%，泊位利用率从40%升至75%。

竹山县无数据参考停车位利用率，参考十堰市停车利用率案例在 75%左右。本项目基于谨慎性原则，利用率第 1 年为 50%，第 2 年为 55%，第三年及以后年度为 60%。

（2）充电桩服务收入

收费价格：目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本，本项目仅考虑充电桩服务费收入。

国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山竹坪直流充电站) 搜索过

地面 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

直线1033.1公里
湖北省十堰市竹山县...口停车场(乡镇)·地面
湖北省十堰市竹山县竹坪乡竹坪供电所门口停车场(乡镇)

地图 电话

电站信息 37分钟内有人充电 查看历史空闲 >

快充 空闲1/1
60.0kW | 750V

e充电 > ¥1.32/度 扫码

停车费 免费 >

24小时价格趋势图 快充价格



00:00-06:00 最低	参考价¥0.86/度	电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度
06:00-12:00	参考价¥1.01/度	电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度
12:00-14:00 最低	参考价¥0.86/度	电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度
14:00-16:00	参考价¥1.01/度	电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度
16:00-18:00	参考价¥1.20/度	电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度
18:00-20:00 当前计费时段	参考价¥1.32/度	电费: ¥0.92/度 | 服务费: ¥0.40/度
20:00-23:59	参考价¥1.20/度	电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>



国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山官渡直流充电站) 搜索过

地面 | 兆华大酒店后院停车场 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

直线1056.4公里
湖北省十堰市竹山县...华大酒店后院停车场
湖北省十堰市竹山县官渡(兆华大酒店后院停车场)(乡镇)

地图 电话

电站信息 15分钟内有人充电 查看历史空闲 >

快充 空闲1/1
60.0kW | 750V

e充电 > ¥1.32/度 扫码

停车费 免费 >

00:00-06:00 最低	参考价¥0.86/度	电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度
06:00-12:00	参考价¥1.01/度	电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度
12:00-14:00 最低	参考价¥0.86/度	电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度
14:00-16:00	参考价¥1.01/度	电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度
16:00-18:00	参考价¥1.20/度	电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度
18:00-20:00 当前计费时段	参考价¥1.32/度	电费: ¥0.92/度 | 服务费: ¥0.40/度
20:00-23:59	参考价¥1.20/度	电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>

- 代表站点：河夹镇智慧绿谷停车场充电站
- 配置：8 台直流桩（16 枪），服务周边农户、商户、过境车辆
- 核心数据：
  - 使用率：**90% 以上**（国网郧西供电公司数据）
  - 日均服务车次：120+；单车次充电≈45 分钟
  - 单枪日均利用时长：120÷16×0.75≈**5.6 小时**；高峰（10:00–16:00）+ 夜间（18:00–22:00）叠加，**综合日均≈9 小时**



一、茅箭区京东路李家岗和昌二期公共充电枢纽（公共标杆，日均≈14h） 茅箭区人民政府

- 投运时间：2025 年 12 月
- 配置：24 台 160kW 一机两枪直流桩（48 枪）、60kW 光伏、出租车换电站（3 通道）
- 核心数据：
  - 日均充电车次：**280+**；日均换电车次：**370+** 十堰市人民政府
  - 单枪日均服务：280÷48≈5.8 车次；单车次充电≈45 分钟
  - 单枪日均利用时长：5.8×0.75≈**4.35 小时**；换电 + 充电综合时长≈**14 小时**（6:00–22:00 饱和运行）



本项目建设30个60kw的直流充电桩。竹山县无充电桩利用率的案例，参考十堰地区案例，河夹镇智慧绿谷停车场充电站充电桩利用率为90%，每个充电桩每天充电9小时。茅箭区京东路李家岗和昌二期公共充电枢纽使用综合时长14小时，本项目预计每天充电8小时，年充电量为525.60万度。竹山县充电桩收费约为1.32元/度（其中电费0.92元/度，服务费

0.4 元/度），本服务费单价按照 0.4 元/度进行计算,单价不作增长。利用率第一年 40%，第二年为 45%，第三年及以后年度为 50%。

（3）广告牌租赁收入

根据本项目初步设计批复，在社区综合服务中心、停车场等公共区域设置的广告牌 3433 平方米。宣传栏广告牌设置 2,033 平方米，停车场、非机动车棚广告牌设置 1,400 平方米。

工程名称：停车场改造　　标段：竹山县楼台等片区城镇更新改造项目　　第 3 页　共 3 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
28	040205019001	减速垄	放线、钻孔、安装、清扫	m	5680	62.21	353352.80	
29	040204004001	安砌侧(平、缘）石	1、拆除损坏的路缘石； 2、安砌路缘石。	m	6418.4	114.66	735933.74	
30	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	6360.97	657.37	4181510.85	
31	010901005001	广告牌	1、灯箱广告牌； 2、出入闸广告牌。	m2	1026.94	600	616200.00	
		分部小计					19696237.18	
		措施项目						
		分部小计						

工程名称：非机动车停车棚　　标段：竹山县楼台等片区城镇更新改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	010101003001	挖沟槽土方	1.反铲挖沟槽土方（坑深）三类土 ≤2m	m3	5888.11	7.77	45750.61	
2	170901001001	砖基础	砖基础，满足设计图纸要求	m3	233.05	567.04	132148.67	
3	040406001001	混凝土地梁	1. 混凝土地梁 2. 混凝土强度等级:C25	m3	233.05	926.36	215888.20	
4	010515001001	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ12	t	83.896	5338.60	447887.19	
5	010515001002	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ8	t	23.305	5627.57	131150.52	
6	010101004001	挖基坑土方	1.反铲挖基坑土方（坑深）三类土 ≤2m	m3	466.09	7.77	3621.52	
7	040303002001	混凝土基础	1. 混凝土种类:商品混凝土 2. 混凝土强度等级:C30	m3	14.91	423.59	6315.73	
8	010606013001	钢柱	钢柱200*200*6镀锌方管	t	233.045	7660.14	1785157.33	
9	010606013002	工字梁	200*100*9工字梁	t	4.474	6036.88	27009.00	
10	011102003001	楼地面	1、防滑地砖铺平排实，缝宽10，1；2水泥砂浆勾缝 2、25厚1:3干硬水泥砂浆 3、SBS改性沥青卷材满沾 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层	m2	3600.91	211.04	759936.34	
11	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	4721.34	657.37	3103667.28	
12	010901005001	广告牌	1、灯箱广告牌； 2、出入闸广告牌。	m2	372.87	600	223700.00	
		分部小计					6882232.39	
		措施项目						
		分部小计						
本页小计							6882232.39	

工程名称：建设文化、体育等便民公共服务设施　　标段：竹山县楼台等片区城镇更新改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	050201001001	健身步道	健身步道	m2	14093.45	177.62	2503278.59	
2	011103004001	塑料卷材楼地面	1、表面上保护蜡 2、5厚PVC(聚氯乙烯)块材面层，月专用胶剂粘铺，用滚筒碾压2遍 3、3厚水泥基自流平砂浆基层 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层 5、界面剂1道 6、80厚C20混凝土垫层 7、压实填土，压实系数不小于90%	m2	11321.45	151.41	1714180.74	
3	01B001	乒乓球台	1.成套乒乓球台	套	58	3558.04	206366.32	
4	01B002	健身器材	成品健身器材	套	18	130800.00	2442486.00	
5	01B003	文化娱乐设施	文化娱乐设施	套	28	107561.20	3011713.60	
6	011103005001	宣传栏广告牌	宣传栏广告牌	m2	2033.19	600.00	1219914.00	
		分部小计					11097939.25	
		措施项目						

根据十堰市案例，小区公共区域宣传栏广告牌约 1000-3000 元/㎡/年，停车场广告位约 2000-5000 元/㎡/年。本项目宣传栏广告按照 980 元/平方米/年测算；停车场广告按照 1800 元/平方米/年测算。根据竹山县兴竹实业有限责任公司 2026 年经营性资产运营台账，广告投放综合出租率为 73.15%。根据竹山县人民政府关于 2025 年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告，2025 年生产总值增长率为 7.1%。本项目基于谨慎性原则，利用率第一年 50%，第二年 60%，第三年及以后年度 70%不变。单价每 3 年上涨 3%。

竹山县人民政府
关于2025年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告

——2025年8月26日在县十九届人大常委会第二十七次会议上

县发改局局长　刘忠志

受县人民政府委托，向县人大常委会报告我县2025年上半年国民经济和社会发展计划执行情况，请予审议。

一、上半年国民经济和社会发展运行情况

今年以来，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记考察湖北重要讲话、重要回信精神，围绕服务支点建设，统筹推进稳增长、防风险、保民生各项工作，经济基本盘总体稳固，高质量发展亮点纷呈，交出了一份增长好、后劲足、质效优、民生实的厚重答卷。上半年，全县完成地区生产总值84.6亿元，增长7.1%；固定资产投资83.5亿元，增长9.4%；规模以上工业增加值15.1亿元，增长9.7%；社会消费品零售总额62亿元，增长6.5%；地方一般公共预算收入6.96亿元，增长21%；城乡常住居民人均可支配收入分别增长4.5%、6.4%。

停车场广告案例：

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

广告牌类型	具体位置描述	尺寸参考 (平方米)	计价方式
超薄灯箱	**核心商圈（五堰、六堰）商场停车场** - 出入口通道 - 电梯厅等候区 - 缴费机上方	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡ 1.5m x 2.0m ≈ 3.0㎡	**按块/年**
超薄灯箱	**区域商圈/高端小区停车场** - 主车道沿线立柱 - 单元楼电梯口	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡	**按块/年**

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

参考价格范围 (元/年/块)	折算单价 (元/平方米/年)	核心特点及说明
6,000 - 15,000	≈ 2,800 - 5,000	**价格最高位。**光线好，视觉冲击力强，人车流必经之 取决于离出入口的远近。
3,000 - 8,000	≈ 1,400 - 3,700	**价格中位数。**针对特定社区或办公人群，消费层次与 力稍分散。



https://www.zhaoguang.com/spot/detail/46350

宣传栏广告案例：

小区类型 / 名称示例	广告位具体形式与位置	预估年租金（元）	面积（㎡）	**折算单价（元/㎡/年）**
高端改善盘 (如：大洋五洲、招商兰溪谷)	主入口落地式豪华灯箱	6000 - 8000	4 - 5	1200 - 1600
大型刚需社区 (如：金色礼赞、华西城)	小区主出入口单面灯箱	3000 - 4500	3	**1000 - 1500**
核心商圈老旧社区 (如：五堰、六堰周边小区)	临街墙面大型宣传栏	5000 - 7000+	5 - 6	1000 - 1200

小区名称	位置	尺寸	材质	价格
博学仕府	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
哈佛公馆	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/块
一高家属院	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
二稿家属院	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/年
光明苑	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年

结合十堰小区普遍情况（2024 年市场行情），按 “小区类型 + 广告形式” 分类，给出具体区间（均为单块广告位价格，多块投放可享折扣）：

广告形式	位置	月收费（合理区间）	年收费（合理区间）	备注
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	800-1200 元	8000-13000 元	材质为户外防水车贴，半年更换 1 次
静态海报框（0.8m×1.2m）	单元楼大堂门口	300-500 元	3000-5500 元	适合本地便利店、药店广告
滚动灯箱（3m×1.5m）	主入口	1800-2500 元	18000-26000 元	含电费（每月约 150-200 元）、季度维
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	1200-1800 元	12000-19000 元	可搭配 “小区活动联名”（如广告主赞助
LED 屏（1m×2m）	中心广场	2500-3500 元	25000-36000 元	支持分时段播放（如早 8 - 晚 10），可
静态喷绘（1.2m×2m）	次入口	500-800 元	5000-8500 元	年付建议享 7.5-8 折，吸引长期投放

2026 年经营性资产运营台账（广告位板块 · 节选）

一、资产基本情况（管辖范围）

- 资产主体：竹山县城关镇城区公共停车场、市政配套设施及智慧停车系统附属广告位
- 统计时点：2026 年 4 月 30 日
- 运营管理单位：竹山县兴竹实业有限责任公司（兴竹国投集团下属实体运营平台）
- 统计口径：道闸广告、灯箱广告、墙面广告、道旗广告四类经营性点位；不含公益广告、临时宣传点位、免费张贴位。

二、广告位总量与分布

1. 城区停车场配套广告位：**142 个**
   - 道闸：36 个
   - 进出口灯箱：48 个
   - 场内墙面 / 立柱：58 个
2. 市政道路 / 广场配套道旗广告位：**74 个**
3. 合计广告位总数：**216 个**

三、已签约投放情况（出租明细）

1. 已签约出租点位：**158 个**
   - 道闸：32 个（出租率 88.9%）
   - 灯箱：41 个（出租率 85.4%）
   - 墙面 / 立柱：39 个（出租率 67.2%）
   - 道旗：46 个（出租率 62.2%）
2. 整体出租率：$158 \div 216 \times 100\% = 73.15\%$

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 13,326.30 万元，其中：停车位收入 4,841.72 万元、充电桩服务费收入 1,976.26 万元、广告牌租赁收入 6,508.32 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.停车位收入	**92.40**	**237.31**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**
1.1 包月停车位收入	**21.00**	**46.20**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**
车位数量	280	280	280	280	280	280	280
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	6	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
销项税额	1.73	3.81	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16
1.2 临时停车位收入	**71.40**	**191.11**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**
车位数量	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	150	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
销项税额	5.90	15.78	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21
2.充电桩服务费收入	**42.05**	**94.61**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
利用率（%）	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	4.84	10.88	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09
3.广告牌租赁收入	**112.81**	**270.74**	**325.34**	**325.34**	**325.34**	**335.10**	**335.10**
3.1 停车场、非机动车棚广告牌	**63.00**	**151.20**	**181.69**	**181.69**	**181.69**	**187.14**	**187.14**
广告牌面积（平方米）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
出租率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,800.00	1,800.00	1,854.00	1,854.00	1,854.00	1,909.62	1,909.62
销项税额	5.20	12.48	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45
3.2 宣传栏广告牌	**49.81**	**119.54**	**143.65**	**143.65**	**143.65**	**147.96**	**147.96**
广告牌面积（平方米）	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00
出租率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	980.00	980.00	1,009.40	1,009.40	1,009.40	1,039.68	1,039.68
销项税额	4.11	9.87	11.86	11.86	11.86	12.22	12.22
含税营业收入合计	**247.26**	**602.66**	**689.35**	**689.35**	**689.35**	**699.11**	**699.11**
销项税额合计	**21.78**	**52.82**	**60.32**	**60.32**	**60.32**	**61.13**	**61.13**
不含税营业收入合计	**225.48**	**549.84**	**629.03**	**629.03**	**629.03**	**637.98**	**637.98**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.停车位收入	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**
1.1 包月停车位收入	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**
车位数量	280	280	280	280	280	280	280

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	12	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
销项税额	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16
1.2 临时停车位收入	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**
车位数量	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	365	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
销项税额	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21
2.充电桩服务费收入	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09
3.广告牌租赁收入	**335.10**	**345.16**	**345.16**	**345.16**	**355.51**	**355.51**	**355.51**
3.1 停车场、非机动车棚广告牌	**187.14**	**192.76**	**192.76**	**192.76**	**198.54**	**198.54**	**198.54**
广告牌面积（平方米）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,909.62	1,966.91	1,966.91	1,966.91	2,025.92	2,025.92	2,025.92
销项税额	15.45	15.92	15.92	15.92	16.39	16.39	16.39
3.2 宣传栏广告牌	**147.96**	**152.40**	**152.40**	**152.40**	**156.97**	**156.97**	**156.97**
广告牌面积（平方米）	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,039.68	1,070.87	1,070.87	1,070.87	1,103.00	1,103.00	1,103.00
销项税额	12.22	12.58	12.58	12.58	12.96	12.96	12.96
含税营业收入合计	**699.11**	**709.17**	**709.17**	**709.17**	**719.52**	**719.52**	**719.52**
销项税额合计	**61.13**	**61.96**	**61.96**	**61.96**	**62.81**	**62.81**	**62.81**
不含税营业收入合计	**637.98**	**647.21**	**647.21**	**647.21**	**656.71**	**656.71**	**656.71**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.停车位收入	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**258.89**	**110.88**	**4,841.72**
1.1 包月停车位收入	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**25.20**	**949.20**
车位数量	280	280	280	280	280	280	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
停车时长	12	12	12	12	12	6	
收费价格(元/车·月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
销项税额	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	2.08	78.34

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.2 临时停车位收入	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**208.49**	**85.68**	**3,892.52**
车位数量	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车时长（天）	365	365	365	365	365	150	
收费价格(元/车·天)	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	
销项税额	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	7.07	321.32
2.充电桩服务费收入	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**52.56**	**1,976.26**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
销项税额	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	6.05	227.30
3.广告牌租赁收入	**366.18**	**366.18**	**366.18**	**377.16**	**377.16**	**188.58**	**6,508.32**
3.1 停车场、非机动车棚广告牌	**204.50**	**204.50**	**204.50**	**210.63**	**210.63**	**105.32**	
广告牌面积（平方米）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/平方米/年）	2,086.70	2,086.70	2,086.70	2,149.30	2,149.30	2,149.30	
销项税额	16.89	16.89	16.89	17.39	17.39	8.70	300.11
3.2 宣传栏广告牌	**161.68**	**161.68**	**161.68**	**166.53**	**166.53**	**83.26**	
广告牌面积（平方米）	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	2,033.00	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/平方米/年）	1,136.09	1,136.09	1,136.09	1,170.17	1,170.17	1,170.17	
销项税额	13.35	13.35	13.35	13.75	13.75	6.87	237.26
含税营业收入合计	**730.19**	**730.19**	**730.19**	**741.17**	**741.17**	**352.02**	**13,326.30**
销项税额合计	**63.70**	**63.70**	**63.70**	**64.60**	**64.60**	**30.77**	**1,164.33**
不含税营业收入合计	**666.49**	**666.49**	**666.49**	**676.57**	**676.57**	**321.25**	**12,161.97**

2.税费及附加估算

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目经营产生的停车场运营收入、广告牌出租收入销项税按照9%的税率计算,充电桩服务收入销项税按照13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增

值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；计算运营期内外购燃料动力费和修理费按照13%的税率计算，其他费用按6%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。所得税按25%计提。

债券存续期内税费合计0万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
增值税销项税额	21.78	52.82	60.32	60.32	60.32	61.13	61.13
增值税进项税额	3.57	7.20	7.25	7.25	7.25	7.26	7.26
固定资产进项税	2,464.68						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
增值税销项税额	61.13	61.96	61.96	61.96	62.81	62.81	62.81
增值税进项税额	7.26	7.26	7.26	7.26	7.27	7.27	7.27
固定资产进项税				95.49			
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	63.70	63.70	63.70	64.60	64.60	30.77	1,164.33
增值税进项税额	7.27	7.27	7.27	7.28	6.81	5.97	139.76
固定资产进项税							2,560.17
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、其他费用、设备更新费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

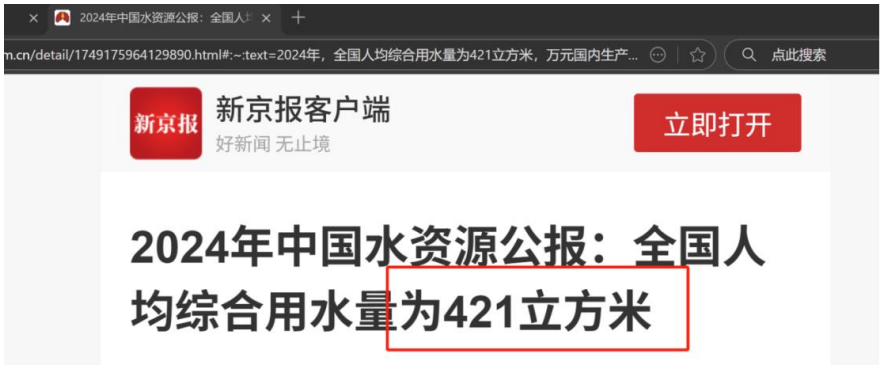
（1）工资及福利费

根据《职友集》公布的竹山县平均工资标准，安保年薪为 5-7 万，保洁年薪为 2-5 万。为确保项目正常运营，考虑在原本人员基础上新增人员 14 人，其中安保 7 人，保洁 7 人。安保年薪按照 5 万，保洁年薪按照 4 万，并提取 14%的职工福利费。


十堰竹山县安保月薪
月薪
薪酬区间: 4.5-6K，其中100%的岗位拿￥4.5-6K/月，年薪
￥5-7W
100%
4.5-6K


十堰竹山县保洁月薪
月薪
薪酬区间: 2-4.5K，其中100%的岗位拿￥2-4.5K/月，年薪
￥2-5W
85.7%
14.3%
2-3K
3-4.5K
数据统计来自近一年 7 份样本，截至 2026-05-22
￥2-4.5K
100%的岗位拿
￥2.7K
月平均工资
说明：十堰竹山县保洁一个月多少钱？数据统计依赖于各平台发布的公开薪酬，仅供参考。

（2）外购燃料及动力费


2024年中国水资源公报：全国人
m.cn/detail/1749175964129890.html#:~:text=2024年，全国人均综合用水量为421立方米，万元国内生产...
点此搜索
新京报
新京报客户端
好新闻 无止境
立即打开
2024年中国水资源公报：全国人均综合用水量为421立方米

2025年我国全社会用电量同比增长5.0%；“十四五”期间，全社会用电量年均增长6.6%，比“十三五”年均增速（5.7%）提高0.9个百分点。我国全社会用电量规模在2025年实现两大突破：一是我国年度全社会用电量规模首次突破10万亿千瓦时大关，达10.37万亿千瓦时。该规模超过美国全年用电量的两倍，高于欧盟、俄罗斯、印度、日本全年全社会用电量的总和，稳居全球电力消费第一大国地位。二是月度用电量规模首次突破1万亿千瓦时大关，7月我国全社会用电量达到1.02万亿千瓦时，这也是全球范围内首次。

一、2025 年全国人均用电量（权威口径）

1. **全社会人均用电量（含一二三产 + 居民）**
   - 全社会用电量：**103,682 亿千瓦时**
   - 年末人口：约 **14.05 亿人**（推算）
   - 人均全社会用电量：
     103682÷14.05 ≈ **7380** 千瓦时/人·年

本项目工作人员 14 人，人均年用电量按照中电联发布《2025-2026 年度全国电力供需形势分析预测报告》公布的数据 7380 度/人/年，另外考虑公共用电区域如路灯照明用电，20 盏 50W 路灯，需要系数 0.5，年工作时间 2920 小时。2025 年无最新的人均综合用水数据，按照 2024 年的数据 421 吨/人/年测算。

电价根据 2026 年国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表 0.864 元/度计取。本项目充电服务费收入，耗电成本与充电桩电费收入收支相抵，该部分不计入项目成本计算。十堰市城市供水有限公司公布的非居民用水价格 3.15 元/m^3（含污水处理费）进行测算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 3 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.711333	0.372957	0.019760	0.2103	0.0452	0.063116	1.025507	0.903764	0.711333	0.507120	-	
		1~10（20）千伏	0.691333			0.1903			1.005507	0.883764	0.691333	0.487120		
		35 千伏	0.671333			0.1703			0.985507	0.863764	0.671333	0.467120		
	两部制	1~10（20）千伏	0.627333			0.1263			0.941507	0.819764	0.627333	0.423120	42	26.3
		35 千伏	0.607533			0.1065			0.921707	0.799964	0.607533	0.403320		
		110 千伏	0.589433			0.0884			0.903607	0.781864	0.589433	0.385220	39	24.4
		220 千伏及以上	0.570433			0.0694			0.884607	0.762864	0.570433	0.366220		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。
2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00。

（一）自来水价格及污水处理费

公司严格按照市发改委（原市物价局）2013年印发的《十堰市城区供水价格的通知》执行："居民生活用水1.46元/立方米；非居民生活用水1.75元/立方米；特种用水5.00元/立方米（自来水价格中未含污水处理费）。"

污水处理费征收价格根据市发改委（原市物价局）2016年印发的《关于十堰城区污水处理费标准的通知》执行："居民生活用水0.95元/立方米；非居民生活用水（含特种用水）1.40元/立方米。"由供水企业代收。

https://www.shiyan.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/ggqsydwxx/sdrq/jndf_114783/?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI4Mzk2NjY0ZjQ2ZTVlZDg2LWFmYzQ5NTY0ZjJjZjc1N2UifQ%3D%3D

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目工程费用原值的 0.2%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，

本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）设备更新费用

2037年设备更新支出合计830.00万元（含税）。

充电桩	60.00
太阳能照明灯	20.00
电梯	750.00
合计	**830.00**

（6）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值27,069.31万元，折旧年限20年，残值率5%。新增设备734.51万元，折旧年限10年，残值率5%。

更新设备734.51万元（不含税），折旧年限10年，残值率5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设,项目债券存续期内含税运营成本合计为29,233.29万元，其中工资及福利费1,364.58万元、外购燃料及动力费205.58万元、修理费944.04万元、其他费用133.25万元、设备更新费用830.00万元、折旧摊销费25,755.84万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、含税付现运行成本	**68.20**	**137.50**	**138.36**	**138.36**	**138.36**	**138.46**	**138.46**
1.工资及福利费	35.91	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
2.外购燃料及动力	5.41	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3.修理费	24.41	48.83	48.83	48.83	48.83	48.83	48.83
4.其他费用	2.47	6.03	6.89	6.89	6.89	6.99	6.99
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**677.79**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**
含税运营成本费用合计	**745.99**	**1,493.07**	**1,493.93**	**1,493.93**	**1,493.93**	**1,494.03**	**1,494.03**
其中付现运营成本	**68.20**	**137.50**	**138.36**	**138.36**	**138.36**	**138.46**	**138.46**
不含税运营成本费用合计	**742.42**	**1,485.87**	**1,486.68**	**1,486.68**	**1,486.68**	**1,486.77**	**1,486.77**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、含税付现运行成本	**138.46**	**138.56**	**138.56**	**968.56**	**138.67**	**138.67**	**138.67**
1.工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
2.外购燃料及动力	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82
3.修理费	48.83	48.83	48.83	48.83	48.83	48.83	48.83
4.其他费用	6.99	7.09	7.09	7.09	7.20	7.20	7.20
5.设备更新费用	-	-	-	830.00	-	-	-
二、固定资产折旧费	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**
含税运营成本费用合计	**1,494.03**	**1,494.13**	**1,494.13**	**2,324.13**	**1,494.24**	**1,494.24**	**1,494.24**
其中付现运营成本	**138.46**	**138.56**	**138.56**	**968.56**	**138.67**	**138.67**	**138.67**
不含税运营成本费用合计	**1,486.77**	**1,486.87**	**1,486.87**	**2,316.87**	**1,486.97**	**1,486.97**	**1,486.97**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、含税付现运行成本	**138.77**	**138.77**	**138.77**	**138.88**	**134.81**	**89.60**	**3,477.45**
1.工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	35.91	1,364.58
2.外购燃料及动力	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	5.41	205.58
3.修理费	48.83	48.83	48.83	48.83	44.76	44.76	944.04
4.其他费用	7.30	7.30	7.30	7.41	7.41	3.52	133.25
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	830.00
二、固定资产折旧费	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**1,355.57**	**677.79**	**25,755.84**
含税运营成本费用合计	**1,494.34**	**1,494.34**	**1,494.34**	**1,494.45**	**1,490.38**	**767.39**	**29,233.29**
其中付现运营成本	**138.77**	**138.77**	**138.77**	**138.88**	**134.81**	**89.60**	**3,477.45**
不含税运营成本费用合计	**1,487.07**	**1,487.07**	**1,487.07**	**1,487.17**	**1,483.57**	**761.42**	**29,093.53**

4.债券应付本息情况

本项目计划2026年发行专项债券6,000.00万元，期限20年，根据2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%，（债券最终利率以市场价格为准）。

债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第 1 年-第 10 年只偿还债券利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	6,000.00	-	6,000.00	-	-
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2037 年	6,000.00	-	600.00	5,400.00	153.60	753.60
2038 年	5,400.00	-	600.00	4,800.00	138.24	738.24
2039 年	4,800.00	-	600.00	4,200.00	122.88	722.88
2040 年	4,200.00	-	600.00	3,600.00	107.52	707.52
2041 年	3,600.00	-	600.00	3,000.00	92.16	692.16
2042 年	3,000.00	-	600.00	2,400.00	76.80	676.80
2043 年	2,400.00	-	600.00	1,800.00	61.44	661.44
2044 年	1,800.00	-	600.00	1,200.00	46.08	646.08
2045 年	1,200.00	-	600.00	600.00	30.72	630.72
2046 年	600.00	-	600.00	-	15.36	615.36
合计		**6,000.00**	**6,000.00**		**2,380.80**	**8,380.80**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 12,161.97 万元，预测总成本费用合计 29,093.53 万元，税金及附加 0 万元，财务费用 2,304.00 万元、利润总额合计-19,235.56 万元，所得税费用合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	225.48	549.84	629.03	629.03	629.03	637.98	637.98
减：不含税运营成本费用	742.42	1,485.87	1,486.68	1,486.68	1,486.68	1,486.77	1,486.77
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	76.80	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60
利润总额	-593.74	-1,089.63	-1,011.25	-1,011.25	-1,011.25	-1,002.39	-1,002.39
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-593.74	-1,089.63	-1,011.25	-1,011.25	-1,011.25	-1,002.39	-1,002.39

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	637.98	647.21	647.21	647.21	656.71	656.71	656.71
减：不含税运营成本费用	1,486.77	1,486.87	1,486.87	2,316.87	1,486.97	1,486.97	1,486.97
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	153.60	153.60	153.60	153.60	138.24	122.88	107.52
利润总额	-1,002.39	-993.26	-993.26	-1,823.26	-968.50	-953.14	-937.78
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-1,002.39	-993.26	-993.26	-1,823.26	-968.50	-953.14	-937.78

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	666.49	666.49	666.49	676.57	676.57	321.25	12,161.97
减：不含税运营成本费用	1,487.07	1,487.07	1,487.07	1,487.17	1,483.57	761.42	29,093.53

减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	92.16	76.80	61.44	46.08	30.72	15.36	2,304.00
利润总额	-912.74	-897.38	-882.02	-856.68	-837.72	-455.53	-19,235.56
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-912.74	-897.38	-882.02	-856.68	-837.72	-455.53	-19,235.56

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	247.26	602.66	689.35	689.35	689.35
运营成本费用支付的现金	-	68.20	137.50	138.36	138.36	138.36
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**179.06**	**465.16**	**550.99**	**550.99**	**550.99**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	6,495.20	23,691.70				
投资活动现金净流量	**-6,495.20**	**-23,691.70**				
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**6,500.00**	**23,768.50**				
项目资本金	500.00	23,768.50	-	-	-	
发行债券收到的现金	6,000.00	-	-	-	-	
2.融资活动现金流出	**4.80**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**
债券发行费用	4.80					
偿还债券利息支付的现金	-	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**6,495.20**	**23,614.90**	**-153.60**	**-153.60**	**-153.60**	**-153.60**
四、本年现金净流量	**-**	**102.26**	**311.56**	**397.39**	**397.39**	**397.39**
五、本年累计现金净流量	**-**	**102.26**	**413.82**	**811.21**	**1,208.60**	**1,605.99**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	699.11	699.11	699.11	709.17	709.17	709.17
运营成本费用支付的现金	138.46	138.46	138.46	138.56	138.56	968.56
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**560.65**	**560.65**	**560.65**	**570.61**	**570.61**	**-259.39**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**753.60**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	600.00
筹资活动现金净流量	**-153.60**	**-153.60**	**-153.60**	**-153.60**	**-153.60**	**-753.60**
四、本年现金净流量	**407.05**	**407.05**	**407.05**	**417.01**	**417.01**	**-1,012.99**
五、本年累计现金净流量	**2,013.04**	**2,420.09**	**2,827.14**	**3,244.15**	**3,661.16**	**2,648.17**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	719.52	719.52	719.52	730.19	730.19
运营成本费用支付的现金	138.67	138.67	138.67	138.77	138.77
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**580.85**	**580.85**	**580.85**	**591.42**	**591.42**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**738.24**	**722.88**	**707.52**	**692.16**	**676.80**

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	138.24	122.88	107.52	92.16	76.80
偿还债券本金支付的现金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
筹资活动现金净流量	**-738.24**	**-722.88**	**-707.52**	**-692.16**	**-676.80**
四、本年现金净流量	**-157.39**	**-142.03**	**-126.67**	**-100.74**	**-85.38**
五、本年累计现金净流量	**2,490.78**	**2,348.75**	**2,222.08**	**2,121.34**	**2,035.96**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	730.19	741.17	741.17	352.02	13,326.30
运营成本费用支付的现金	138.77	138.88	134.81	89.60	3,477.45
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**591.42**	**602.29**	**606.36**	**262.42**	**9,848.85**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					30,186.90
投资活动现金净流量					**-30,186.90**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**30,268.50**
项目资本金					24,268.50
发行债券收到的现金					6,000.00
2.融资活动现金流出	**661.44**	**646.08**	**630.72**	**615.36**	**8,385.60**
债券发行费用					4.80
偿还债券利息支付的现金	61.44	46.08	30.72	15.36	2,380.80
偿还债券本金支付的现金	600.00	600.00	600.00	600.00	6,000.00
筹资活动现金净流量	**-661.44**	**-646.08**	**-630.72**	**-615.36**	**21,882.90**
四、本年现金净流量	**-70.02**	**-43.79**	**-24.36**	**-352.94**	**1,544.85**
五、本年累计现金净流量	**1,965.94**	**1,922.15**	**1,897.79**	**1,544.85**	
六、本息覆盖倍数					**1.18**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.18，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为9,848.85万元，且在2046年债券本金偿还后仍有1,544.85万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率按照2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29	1.35
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.19	1.18	1.16	1.14	1.13

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍，且在债券本金偿还后仍有 1,544.85万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

竹山县南门片区城市更新改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 053 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 29

（六） 压力测试 29

二 、评价结论 29

竹山县南门片区城市更新改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第053号

我们接受委托，对竹山县南门片区城市更新改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

竹山县南门片区城市更新改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为竹山县住房和城乡建设局，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后，由竹山县住房和城乡建设局将交由其二级单位竹山县房地产服务中心运营。

项目单位名称	竹山县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	余志峰
地址	竹山县城关镇北大街23号
统一社会信用代码	11420323011447203H

单位性质	机关单位
宗旨和业务范围	/
实施单位	竹山县住房和城乡建设局
主管部门	竹山县住房和城乡建设局

运营单位基本情况表

项目单位名称	竹山县房地产服务中心
法定代表人/负责人	陈园
地址	竹山县城关镇北大街196号
统一社会信用代码	124203230114474496
单位性质	事业单位
宗旨和业务范围	承担全县房地产市场监管服务、预售资金监管服务；保障性住房运营服务；白蚁防治；物业服务行业的监管服务、房屋维修资金的归集和使用。

（二）项目概况

1.项目建设地点

十堰市竹山县南门片区。

2.项目建设规模及内容

本项目建设内容：对南门片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区11个，居民526户，改造道路6公里，供水管道7.3公里，污水管道6公里，安装充电桩15个，停车位770个，太阳能照明灯50盏，电梯10套、广告牌1874.4㎡等。

3.项目建设期

项目建设期12个月，2026年7月至2027年6月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资16,712.73万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资16,753.53万元，其中：工程费用14,719.00万元，占比87.86%；工程建设其他费用1,197.89万元，占比7.15%；基本预备费795.84万元，占比4.75%；静态总投资16,712.73万元，建设期利息38.40万元，占比0.23%；手续费2.40万元，占比0.01%。

2.资金筹措

本项目总投资16,753.53万元，建设资金来源为项目单位自筹资金13,753.53万元、专项债券资金3,000.00万元。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	3,000.00	0	20年	2.56%	每半年付息一次	第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券，亦未使用专项债券资金。

（3）市场化融资情况

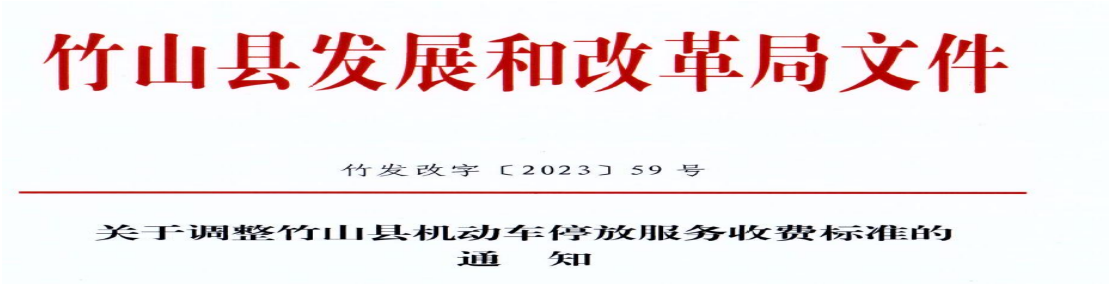
本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入。拟于 2027 年 7 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 7 月至 2046 年 6 月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车位收入



竹山县发展和改革局文件

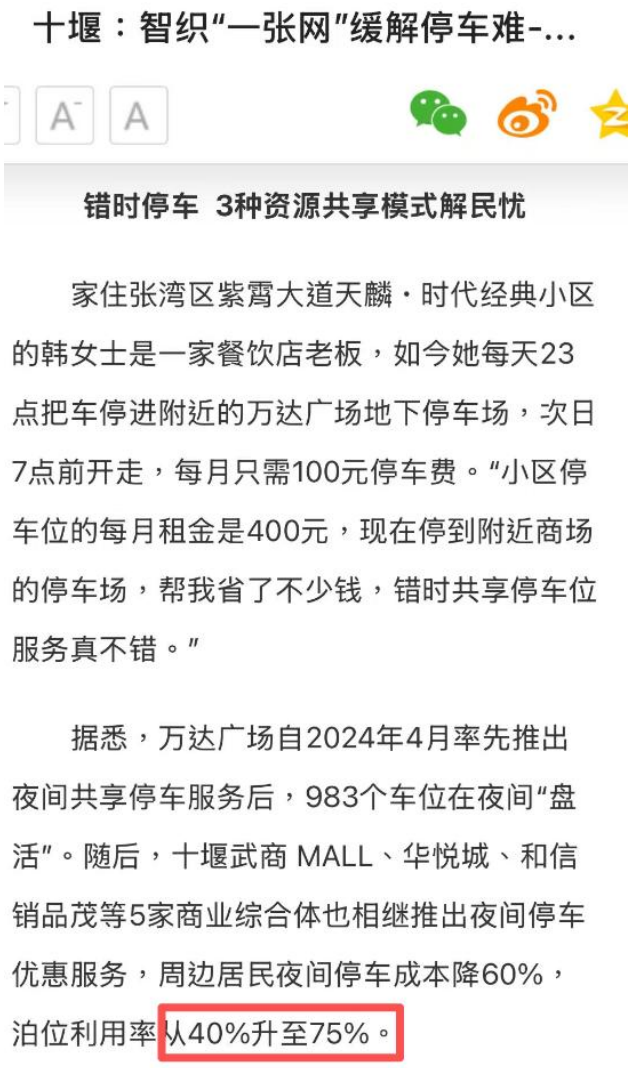
竹发改字〔2023〕59号

关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知

二、实行政府定价管理的机动车停放服务收费标准

（一）政府定价范围内的停车场机动车停放服务收费标准：中、小型和大型车辆1小时内（含1小时）免收停放服务费；停放1小时至2小时（含2小时），中、小型车辆收费2元，属中、小型新能源汽车收费1元，大型车辆收费5元，属新能源大型车辆收费2.5元；超过2小时，中、小型车辆每增加1小时加收1元，属中、小型新能源汽车每增加1小时加收0.5元，大型车辆每增加1小时加收1.5元，属新能源大型车辆每增加1小时加收0.75元，不足1小时按1小时计收，一次连续停车24小时，中、小型车辆最高不得超过10元，属中、小型新能源汽车最高不得超过8元，大型车辆最高不得超过15元，属新能源大型车辆最高不超过13元；一次停车超过24小时以上，另按以上规定标准计时收费。

根据《竹山县发展和改革局关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知》（竹发改字〔2023〕59号），“中、小型车辆最高不得超过10元”。本项目共设置770个停车位，其中，包月停车位设置154个，停车单价为280元/车·月；临时停车位设置616个，停车单价为9.5元/车/天。



十堰：智织“一张网”缓解停车难-...

A A

错时停车 3种资源共享模式解民忧

家住张湾区紫霄大道天麟·时代经典小区的韩女士是一家餐饮店老板，如今她每天23点把车停进附近的万达广场地下停车场，次日7点前开走，每月只需100元停车费。“小区停车位的每月租金是400元，现在停到附近商场的停车场，帮我省了不少钱，错时共享停车位服务真不错。”

据悉，万达广场自2024年4月率先推出夜间共享停车服务后，983个车位在夜间“盘活”。随后，十堰武商 MALL、华悦城、和信销品茂等5家商业综合体也相继推出夜间停车优惠服务，周边居民夜间停车成本降60%，泊位利用率从40%升至75%。

竹山县无数据参考停车位利用率，参考十堰市停车利用率案例在 75%左右。本项目基于谨慎性原则，利用率第 1 年为 50%，第 2 年为 55%，第三年为 60%，第四年及以后为 65%。

（2）充电桩服务收入

收费价格：目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本，本项目仅考虑充电桩服务费收入。

国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山竹坪直流充电站) 搜索过

地面 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

直线1033.1公里
湖北省十堰市竹山县...口停车场(乡镇)·地面
湖北省十堰市竹山县竹坪乡竹坪供电所门口停车场(乡镇)

地图 电话

电站信息 37分钟内有人充电 查看历史空闲 >

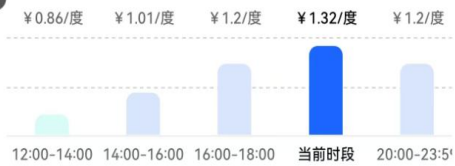
快充 空闲1/1
60.0kW | 750V

e充电 >

¥1.32/度 扫码

停车费 免费 >

24小时价格趋势图 快充价格



00:00-06:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

06:00-12:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

12:00-14:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

14:00-16:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

16:00-18:00 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

18:00-20:00 参考价¥1.32/度
当前计费时段
电费: ¥0.92/度 | 服务费: ¥0.40/度

20:00-23:59 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>



国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山官渡直流充电站) 搜索过

地面 | 兆华大酒店后院停车场 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

直线1056.4公里
湖北省十堰市竹山县...华大酒店后院停车场
湖北省十堰市竹山县官渡(兆华大酒店后院停车场)(乡镇)

地图 电话

电站信息 15分钟内有人充电 查看历史空闲 >

快充 空闲1/1
60.0kW | 750V

e充电 >

¥1.32/度 扫码

停车费 免费 >

00:00-06:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

06:00-12:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

12:00-14:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

14:00-16:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

16:00-18:00 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

18:00-20:00 参考价¥1.32/度
当前计费时段
电费: ¥0.92/度 | 服务费: ¥0.40/度

20:00-23:59 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>

- 代表站点：河夹镇智慧绿谷停车场充电站
- 配置：8 台直流桩（16 枪），服务周边农户、商户、过境车辆
- 核心数据：
  - 使用率：**90% 以上**（国网郧西供电公司数据）
  - 日均服务车次：120+；单车次充电≈45 分钟
  - 单枪日均利用时长：120÷16×0.75≈**5.6 小时**；高峰（10:00–16:00）+ 夜间（18:00–22:00）叠加，**综合日均≈9 小时**



一、茅箭区京东路李家岗和昌二期公共充电枢纽（公共标杆，日均≈14h） 茅箭区人民政府

- 投运时间：2025 年 12 月
- 配置：24 台 160kW 一机两枪直流桩（48 枪）、60kW 光伏、出租车换电站（3 通道）
- 核心数据：
  - 日均充电车次：**280+**；日均换电车次：**370+** 十堰市人民政府
  - 单枪日均服务：280÷48≈5.8 车次；单车次充电≈45 分钟
  - 单枪日均利用时长：5.8×0.75≈**4.35 小时**；换电 + 充电综合时长≈**14 小时**（6:00–22:00 饱和运行）



本项目建设 15 个 120kw 的直流充电桩。竹山县无充电桩利用率的案例，参考十堰地区案例，河夹镇智慧绿谷停车场充电站充电桩利用率为 90%，每个充电桩每天充电 9 小时。茅箭区京东路李家岗和昌二期公共充电枢纽使用综合时长 14 小时，本项目预计每天充电 8 小时，年充电量为 525.60 万度。竹山县充电桩收费约为 1.32 元/度（其中电费 0.92 元/度，

服务费 0.4 元/度），本服务费单价按照 0.4 元/度进行计算,单价不作增长。利用率第一年为 45%，第二年及以后年度为 50%。

（3）广告牌租赁收入

根据本项目初步设计批复，在社区综合服务中心、停车场等公共区域设置的广告牌 1874.4 平方米。宣传栏广告牌设置 443.92 平方米,停车场、非机动车棚广告牌设置 1,430.00 平方米。出于谨慎性宣传栏广告牌按 443.92 平方米，社区综合服务中心、停车场等公共区域按 443.92 平方米测算。

工程名称：停车场改造　　第 3 页　共 3 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
28	040205019001	减速垄	放线、钻孔、安装、清扫	m	7100	62.21	441691.00	
29	040204004001	安砌侧(平、缘）石	1、拆除损坏的路缘石； 2、安砌路缘石。	m	8023	114.66	919917.18	
30	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	8498.28	657.37	5586514.32	
31	010901005001	停车场广告牌	1、灯箱广告牌； 2、停车场出入闸广告牌	m2	1283.68	600	770200.00	
		分部小计					24619544.39	

工程名称：非机动车停车棚　　标段：竹山县南门片区城市更新改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	010101003001	挖沟槽土方	1.反铲挖沟槽土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	2318.16	7.77	18012.10	
2	170901001001	砖基础	砖基础，满足设计图纸要求	m3	91.75	567.04	52025.92	
3	040406001001	混凝土地梁	1. 混凝土地梁 2. 混凝土强度等级:C25	m3	91.75	926.38	84995.37	
4	010515001001	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ12	t	33.03	4127.58	136333.96	
5	010515001002	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ8	t	9.175	5627.57	51632.95	
6	010101004001	挖基坑土方	1.反铲挖基坑土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	183.5	7.77	1425.80	
7	040303002001	混凝土基础	1. 混凝土种类:商品混凝土 2. 混凝土强度等级:C30	m3	5.87	431.31	2531.79	
8	010606013001	钢柱	钢柱200*200*6镀锌方管	t	91.75	7179.48	658717.85	
9	010606013002	工字梁	200*100*9工字梁	t	1.762	6036.19	10635.77	
10	011102003001	楼地面	1、防滑地砖铺平排实，缝宽10,1：2水泥砂浆勾缝 2、25厚1:3干硬水泥砂浆 3、SBS改性沥青卷材满沾 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层	m2	1835	211.04	387258.40	
11	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	1849.87	657.37	1216049.04	
12	010901005001	广告牌	1、灯箱广告牌； 2、出入闸广告牌。	m2	146.8	600	88100.00	
		分部小计					2703718.95	

工程名称：建设文化、体育等便民公共服务设施　　标段：竹山县南门片区城市更新改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	050201001001	健身步道	健身步道	m2	5549.02	177.63	985672.42	
2	011103004001	塑料卷材楼地面	1、表面上保护蜡 2、5厚PVC(聚氯乙烯)块材面层，用专用胶剂粘铺，用滚筒碾压2遍 3、3厚水泥基自流平砂浆基层 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层 5、界面剂1道 6、80厚C20混凝土垫层 7、压实填土，压实系数不小于90%	m2	4404	153.02	673900.08	
3	01B001	乒乓球台	1.成套乒乓球台	套	22	3557.89	78273.58	
4	01B002	健身器材	成品健身器材	套	11	106581.82	1172400.00	
5	01B003	文化娱乐设施	文化娱乐设施	套	11	107561.20	1183173.20	
6	011103005001	宣传栏广告牌	宣传栏广告牌	m2	443.92	600.00	266400.00	
		分部小计					4359819.28	

根据十堰市案例，小区公共区域宣传栏广告牌约1000-3000元/㎡/年，停车场广告位约2800-5000元/㎡/年。本项目宣传栏广告按照980

元/平方米/年测算；停车场广告按照 1950 元/平方米/年测算。根据竹山县兴竹实业有限责任公司 2026 年经营性资产运营台账，广告投放综合出租率为 73.15%。根据竹山县人民政府关于 2025 年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告，2025 年生产总值增长率为 7.1%。本项目基于谨慎性原则，利用率第一年 50%，第二年 60%，第三年及以后年度保持 70%不变。单价每 3 年上涨 3%。

竹山县人民政府
关于 2025 年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告

——2025 年 8 月 26 日在县十九届人大常委会第二十七次会议上

县发改局局长　刘忠志

受县人民政府委托，向县人大常委会报告我县 2025 年上半年国民经济和社会发展计划执行情况，请予审议。

一、上半年国民经济和社会发展运行情况

今年以来，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记考察湖北重要讲话、重要回信精神，围绕服务支点建设，统筹推进稳增长、防风险、保民生各项工作，经济基本盘总体稳固，高质量发展亮点纷呈，交出了一份增长好、后劲足、质效优、民生实的厚重答卷。上半年，全县完成地区生产总值 84.6 亿元，增长 7.1%；固定资产投资 83.5 亿元，增长 9.4%；规模以上工业增加值 15.1 亿元，增长 9.7%；社会消费品零售总额 62 亿元，增长 6.5%；地方一般公共预算收入 6.96 亿元，增长 21%；城乡常住居民人均可支配收入分别增长 4.5%、6.4%。

停车场广告位案例：



十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

广告牌类型	具体位置描述	尺寸参考 (平方米)	计价方式
超薄灯箱	**核心商圈（五堰、六堰）商场停车场** - 出入口通道 - 电梯厅等候区 - 缴费机上方	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡ 1.5m x 2.0m ≈ 3.0㎡	**按块/年**
超薄灯箱	**区域商圈/高端小区停车场** - 主车道沿线立柱 - 单元楼电梯口	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡	**按块/年**

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

参考价格范围 (元/年/块)	折算单价 (元/平方米/年)	核心特点及说明
6,000 - 15,000	≈ 2,800 - 5,000	**价格最高位。** 光线好，视觉冲击力强，人车流必经之
3,000 - 8,000	≈ 1,400 - 3,700	**价格中位数。** 针对特定社区或办公人群，消费层次与

湖北十堰全市160处中高端小区车辆道闸媒体灯箱

145人浏览 收藏 分享 ···











¥66元/天 30天起投

资源地区	湖北十堰
具体位置	十堰市人民政府
资源形式	灯箱
场景分类	家庭社区媒体 - 车辆道闸媒体
适用行业	不限行业
日均人流量	1500人次

参数信息 详细描述 合作评价(0) 留言(0)

参数信息

媒体尺寸	3.5m（宽）×2.5m（高）	媒体面积	8.75m²
媒体数量	180	广告形式	图片
播放/完化时间	19:30 ~ 22:30		

供应商信息 全国独家产权方

何迪 · 副总经理

十堰天海智业文化传媒有限公司

135****4488

十关注 查看联系方式

登录后可查看联系方式。登录

公司信息

十堰天海智业文化传媒有限公司

https://www.zhaoguang.com/spot/detail/46350

宣传栏广告位案例：

小区类型 / 名称示例	广告位具体形式与位置	预估年租金（元）	面积（㎡）	**折算单价（元/㎡/年）**
高端改善盘 (如：大洋五洲、招商兰溪谷)	主入口落地式豪华灯箱	6000 - 8000	4 - 5	1200 - 1600
大型刚需社区 (如：金色礼赞、华西城)	小区主出入口单面灯箱	3000 - 4500	3	**1000 - 1500**
核心商圈老旧社区 (如：五堰、六堰周边小区)	临街墙面大型宣传栏	5000 - 7000+	5 - 6	1000 - 1200

小区名称	位置	尺寸	材质	价格
博学仕府	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
哈佛公馆	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/块
一高家属院	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
二稿家属院	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/年
光明苑	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年

结合十堰小区普遍情况（2024 年市场行情），按 “小区类型 + 广告形式” 分类，给出具体区间（均为单块广告位价格，多块投放可享折扣）：

广告形式	位置	月收费（合理区间）	年收费（合理区间）	备注
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	800-1200 元	8000-13000 元	材质为户外防水车贴，半年更换 1 次
静态海报框（0.8m×1.2m）	单元楼大堂门口	300-500 元	3000-5500 元	适合本地便利店、药店广告
滚动灯箱（3m×1.5m）	主入口	1800-2500 元	18000-26000 元	含电费（每月约 150-200 元）、季度维
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	1200-1800 元	12000-19000 元	可搭配 “小区活动联名”（如广告主赞助
LED 屏（1m×2m）	中心广场	2500-3500 元	25000-36000 元	支持分时段播放（如早 8 - 晚 10），可
静态喷绘（1.2m×2m）	次入口	500-800 元	5000-8500 元	年付建议享 7.5-8 折，吸引长期投放

2026 年经营性资产运营台账（广告位板块 · 节选）

一、资产基本情况（管辖范围）

- 资产主体：竹山县城关镇城区公共停车场、市政配套设施及智慧停车系统附属广告位
- 统计时点：2026 年 4 月 30 日
- 运营管理单位：竹山县兴竹实业有限责任公司（兴竹国投集团下属实体运营平台）
- 统计口径：道闸广告、灯箱广告、墙面广告、道旗广告四类经营性点位；不含公益广告、临时宣传点位、免费张贴位。

二、广告位总量与分布

1. 城区停车场配套广告位：**142 个**
   - 道闸：36 个
   - 进出口灯箱：48 个
   - 场内墙面 / 立柱：58 个
2. 市政道路 / 广场配套道旗广告位：**74 个**
3. 合计广告位总数：**216 个**

三、已签约投放情况（出租明细）

1. 已签约出租点位：**158 个**
   - 道闸：32 个（出租率 88.9%）
   - 灯箱：41 个（出租率 85.4%）
   - 墙面 / 立柱：39 个（出租率 67.2%）
   - 道旗：46 个（出租率 62.2%）
2. 整体出租率：$158 \div 216 \times 100\% = 73.15\%$

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为7,063.44万元，其中：停车位收入3,195.38万元、充电桩服务服务费收入1,992.02万元、广告牌租赁收入1,876.04万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.停车位收入	**56.83**	**145.94**	**159.21**	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**
1.1包月停车位收入	**12.94**	**28.46**	**31.05**	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**
车位数量	154	154	154	154	154	154	154
利用率（%）	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%
停车时长	6	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
销项税额	1.07	2.35	2.56	2.78	2.78	2.78	2.78
1.2临时停车位收入	**43.89**	**117.48**	**128.16**	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**
车位数量	616	616	616	616	616	616	616
利用率（%）	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	150	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
销项税额	3.62	9.70	10.58	11.46	11.46	11.46	11.46
2.充电桩服务费收入	**47.30**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
利用率（%）	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	5.44	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09
3.广告牌租赁收入	**32.52**	**78.04**	**93.78**	**93.78**	**93.78**	**96.60**	**96.60**
3.1宣传栏广告牌	**10.88**	**26.10**	**31.37**	**31.37**	**31.37**	**32.31**	**32.31**
广告牌面积（平方米）	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92
出租率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	980.00	980.00	1,009.40	1,009.40	1,009.40	1,039.68	1,039.68
销项税额	0.90	2.16	2.59	2.59	2.59	2.67	2.67
3.2停车场、非机动车场广告牌	**21.64**	**51.94**	**62.41**	**62.41**	**62.41**	**64.29**	**64.29**
广告牌面积（平方米）	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92
出租率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,950.00	1,950.00	2,008.50	2,008.50	2,008.50	2,068.76	2,068.76

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税额	1.79	4.29	5.15	5.15	5.15	5.31	5.31
含税营业收入合计	**136.65**	**329.10**	**358.11**	**371.37**	**371.37**	**374.19**	**374.19**
销项税额合计	**12.82**	**30.59**	**32.97**	**34.07**	**34.07**	**34.31**	**34.31**
不含税营业收入合计	**123.83**	**298.51**	**325.14**	**337.30**	**337.30**	**339.88**	**339.88**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.停车位收入	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**
1.1 包月停车位收入	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**
车位数量	154	154	154	154	154	154	154
利用率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
停车时长	12	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
销项税额	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
1.2 临时停车位收入	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**
车位数量	616	616	616	616	616	616	616
利用率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	365	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
销项税额	11.46	11.46	11.46	11.46	11.46	11.46	11.46
2.充电桩服务费收入	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09
3.广告牌租赁收入	**96.60**	**99.49**	**99.49**	**99.49**	**102.48**	**102.48**	**102.48**
3.1 宣传栏广告牌	**32.31**	**33.28**	**33.28**	**33.28**	**34.28**	**34.28**	**34.28**
广告牌面积（平方米）	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,039.68	1,070.87	1,070.87	1,070.87	1,103.00	1,103.00	1,103.00
销项税额	2.67	2.75	2.75	2.75	2.83	2.83	2.83
3.2 停车场、非机动车场广告牌	**64.29**	**66.21**	**66.21**	**66.21**	**68.20**	**68.20**	**68.20**
广告牌面积（平方米）	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	2,068.76	2,130.82	2,130.82	2,130.82	2,194.74	2,194.74	2,194.74
销项税额	5.31	5.47	5.47	5.47	5.63	5.63	5.63
含税营业收入合计	**374.19**	**377.08**	**377.08**	**377.08**	**380.07**	**380.07**	**380.07**
销项税额合计	**34.31**	**34.55**	**34.55**	**34.55**	**34.79**	**34.79**	**34.79**
不含税营业收入合计	**339.88**	**342.53**	**342.53**	**342.53**	**345.28**	**345.28**	**345.28**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.停车位收入	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**172.47**	**73.88**	**3,195.38**
1.1 包月停车位收入	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**33.63**	**16.82**	**627.35**
车位数量	154	154	154	154	154	154	
利用率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
停车时长	12	12	12	12	12	6	
收费价格(元/车·月)	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	
销项税额	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	1.39	51.85
1.2 临时停车位收入	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**138.84**	**57.06**	**2,568.03**
车位数量	616	616	616	616	616	616	
利用率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车时长（天）	365	365	365	365	365	150	
收费价格(元/车·天)	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	
销项税额	11.46	11.46	11.46	11.46	11.46	4.71	211.97
2.充电桩服务费收入	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**105.12**	**52.56**	**1,992.02**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
销项税额	12.09	12.09	12.09	12.09	12.09	6.05	229.11
3.广告牌租赁收入	**105.55**	**105.55**	**105.55**	**108.71**	**108.71**	**54.36**	**1,876.04**
3.1 宣传栏广告牌	**35.30**	**35.30**	**35.30**	**36.36**	**36.36**	**18.18**	
广告牌面积（平方米）	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/平方米/年）	1,136.09	1,136.09	1,136.09	1,170.17	1,170.17	1,170.17	
销项税额	2.91	2.91	2.91	3.00	3.00	1.50	51.81
3.2 停车场、非机动车场广告牌	**70.25**	**70.25**	**70.25**	**72.35**	**72.35**	**36.18**	
广告牌面积（平方米）	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	443.92	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/平方米/年）	2,260.58	2,260.58	2,260.58	2,328.40	2,328.40	2,328.40	
销项税额	5.80	5.80	5.80	5.97	5.97	2.99	103.09
含税营业收入合计	**383.14**	**383.14**	**383.14**	**386.30**	**386.30**	**180.80**	**7,063.44**
销项税额合计	**35.04**	**35.04**	**35.04**	**35.30**	**35.30**	**16.64**	**647.83**
不含税营业收入合计	**348.10**	**348.10**	**348.10**	**351.00**	**351.00**	**164.16**	**6,415.61**

2.税费及附加估算

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增

值税改革有关政策的公告》,本项目经营产生的停车场运营收入、广告牌出租收入销项税按照9%的税率计算,充电桩服务收入销项税按照13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；计算运营期内外购燃料动力费和修理费按照13%的税率计算，其他费用按6%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。所得税按25%计提。

债券存续期内税费合计0万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
增值税销项税额	12.82	30.59	32.97	34.07	34.07	34.31	34.31
增值税进项税额	1.32	2.66	2.70	2.71	2.71	2.71	2.71
固定资产进项税	1,367.69						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	34.31	34.55	34.55	34.55	34.79	34.79	34.79
增值税进项税额	2.71	2.71	2.71	2.71	2.72	2.72	2.72
固定资产进项税				66.73			
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	35.04	35.04	35.04	35.30	35.30	16.64	647.83
增值税进项税额	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	1.35	51.47
固定资产进项税							1,434.42
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、设备更新费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

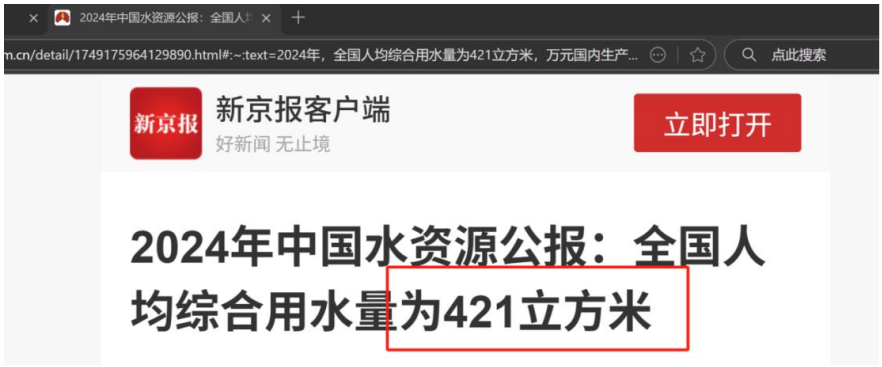
根据《职友集》公布的竹山县平均工资标准，安保年薪为 5-7 万，保洁年薪为 2-5 万。为确保项目正常运营，考虑在原本人员基础上新增人员 10 人，其中安保 5 人，保洁 5 人。安保年薪按照 5 万，保洁年薪按照 4 万，并提取 14%的职工福利费。工资及福利费随收入增长幅度，每三年上

涨 3%。





（2）外购燃料及动力费



2025年我国全社会用电量同比增长5.0%；“十四五”期间，全社会用电量年均增长6.6%，比“十三五”年均增速（5.7%）提高0.9个百分点。我国全社会用电量规模在2025年实现两大突破：一是我国年度全社会用电量规模首次突破10万亿千瓦时大关，达10.37万亿千瓦时。该规模超过美国全年用电量的两倍，高于欧盟、俄罗斯、印度、日本全年全社会用电量的总和，稳居全球电力消费第一大国地位。二是月度用电量规模首次突破1万亿千瓦时大关，7月我国全社会用电量达到1.02万亿千瓦时，这也是全球范围内首次。

一、2025 年全国人均用电量（权威口径）

1. **全社会人均用电量（含一二三产 + 居民）**
   - 全社会用电量：**103,682 亿千瓦时**
   - 年末人口：约 **14.05 亿人**（推算）
   - 人均全社会用电量：
     103682÷14.05 ≈ **7380** 千瓦时/人·年

本项目工作人员 10 人，人均年用电量按照中电联发布《2025-2026 年度全国电力供需形势分析预测报告》公布的数据 7380 度/人/年，另外考虑公共用电区域如路灯照明用电，50 盏 50W 路灯，需要系数 0.5，年工作时间 2920 小时，则总照明用电 3650 度。2025 年无最新的人均综合用水数据，按照 2024 年的数据 421 吨/人/年测算。

电价根据 2026 年国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表 0.864 元/度计取。本项目充电服务费收入，耗电成本与充电桩电费收入收支相抵，该部分不计入项目成本计算。十堰市城市供水有限公司公布的非居民用水价格 3.15 元/m^3（含污水处理费）进行测算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 3 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.711333	0.372957	0.019760	0.2103	0.0452	0.063116	1.025507	0.903764	0.711333	0.507120	-	
		1~10（20）千伏	0.691333			0.1903			1.005507	0.883764	0.691333	0.487120		
		35 千伏	0.671333			0.1703			0.985507	0.863764	0.671333	0.467120		
	两部制	1~10（20）千伏	0.627333			0.1263			0.941507	0.819764	0.627333	0.423120	42	26.3
		35 千伏	0.607533			0.1065			0.921707	0.799964	0.607533	0.403320		
		110 千伏	0.589433			0.0884			0.903607	0.781864	0.589433	0.385220	39	24.4
		220 千伏及以上	0.570433			0.0694			0.884607	0.762864	0.570433	0.366220		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。
2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00。

（一）自来水价格及污水处理费

公司严格按照市发改委（原市物价局）2013年印发的《十堰市城区供水价格的通知》执行："居民生活用水1.46元/立方米；非居民生活用水1.75元/立方米；特种用水5.00元/立方米（自来水价格中未含污水处理费）。"

污水处理费征收价格根据市发改委（原市物价局）2016年印发的《关于十堰城区污水处理费标准的通知》执行："居民生活用水0.95元/立方米；非居民生活用水（含特种用水）1.40元/立方米。"由供水企业代收。

https://www.shiyan.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/ggqsydwxx/sdrq/jndf_114783/?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI4Mzk2NjY0ZjQ2ZTVlZDg2LWFmYzQ5NTY0ZjJjZjc1N2UifQ%3D%3D

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按工程费用原值0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目不含税工程费用的0.1%估算

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）设备更新费用

2037年设备更新支出合计580.00万元（含税）。

充电桩	30.00
太阳能照明灯	50.00
电梯	500.00
合计	**580.00**

（6）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值14,872.57万元，折旧年限20年，残值率5%。新增设备513.27万元，折旧年限10年，残值率5%。

更新设备513.27万元（不含税），折旧年限10年，残值率5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税运营成本合计为16,483.99万元，其中工资及福利费1,071.70万元、外购燃料及动力费156.58万元、修理费256.12万元、其他费用70.61万元、设备更新费用580.00万元、折旧摊销费14,348.98万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、含税付现运行成本	37.77	76.09	78.16	78.29	78.29	79.91	79.91

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.工资及福利费	25.65	51.30	52.84	52.84	52.84	54.43	54.43
2.外购燃料及动力	4.01	8.02	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
3.修理费	6.74	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48
4.其他费用	1.37	3.29	3.58	3.71	3.71	3.74	3.74
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**377.60**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**
含税运营成本费用合计	**415.37**	**831.30**	**833.37**	**833.50**	**833.50**	**835.12**	**835.12**
其中付现运营成本	**37.77**	**76.09**	**78.16**	**78.29**	**78.29**	**79.91**	**79.91**
不含税运营成本费用合计	**414.05**	**828.64**	**830.67**	**830.79**	**830.79**	**832.41**	**832.41**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、含税付现运行成本	**79.91**	**81.57**	**81.57**	**661.57**	**83.28**	**83.28**	**83.28**
1.工资及福利费	54.43	56.06	56.06	56.06	57.74	57.74	57.74
2.外购燃料及动力	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
3.修理费	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48
4.其他费用	3.74	3.77	3.77	3.77	3.80	3.80	3.80
5.设备更新费用	-	-	-	580.00	-	-	-
二、固定资产折旧费	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**
含税运营成本费用合计	**835.12**	**836.78**	**836.78**	**1,416.78**	**838.49**	**838.49**	**838.49**
其中付现运营成本	**79.91**	**81.57**	**81.57**	**661.57**	**83.28**	**83.28**	**83.28**
不含税运营成本费用合计	**832.41**	**834.07**	**834.07**	**1,414.07**	**835.77**	**835.77**	**835.77**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、含税付现运行成本	**85.04**	**85.04**	**85.04**	**86.85**	**86.85**	**43.31**	**2,135.01**
1.工资及福利费	59.47	59.47	59.47	61.25	61.25	30.63	1,071.70
2.外购燃料及动力	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	4.13	156.58
3.修理费	13.48	13.48	13.48	13.48	13.48	6.74	256.12
4.其他费用	3.83	3.83	3.83	3.86	3.86	1.81	70.61
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	580.00
二、固定资产折旧费	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**755.21**	**377.60**	**14,348.98**
含税运营成本费用合计	**840.25**	**840.25**	**840.25**	**842.06**	**842.06**	**420.91**	**16,483.99**
其中付现运营成本	**85.04**	**85.04**	**85.04**	**86.85**	**86.85**	**43.31**	**2,135.01**
不含税运营成本费用合计	**837.53**	**837.53**	**837.53**	**839.34**	**839.34**	**419.56**	**16,432.52**

4.债券应付本息情况

本项目计划2026年发行专项债券3,000.00万元，期限20年，根据2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，

即本次20年期债券发行利率为2.56%,(债券最终利率以市场价格为准)。债券存续期内每半年付息一次,项目存续期内第1年-第10年只偿还债券利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
2027年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2028年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2029年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2030年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2031年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2032年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2033年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2034年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2035年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2036年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2037年	3,000.00	-	300.00	2,700.00	76.80	376.80
2038年	2,700.00	-	300.00	2,400.00	69.12	369.12
2039年	2,400.00	-	300.00	2,100.00	61.44	361.44
2040年	2,100.00	-	300.00	1,800.00	53.76	353.76
2041年	1,800.00	-	300.00	1,500.00	46.08	346.08
2042年	1,500.00	-	300.00	1,200.00	38.40	338.40
2043年	1,200.00	-	300.00	900.00	30.72	330.72
2044年	900.00	-	300.00	600.00	23.04	323.04
2045年	600.00	-	300.00	300.00	15.36	315.36
2046年	300.00	-	300.00	-	7.68	307.68

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		3,000.00	3,000.00		1,190.40	4,190.40

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计6,415.61万元，预测总成本费用合计16,432.52万元，税金及附加0万元，财务费用1,152.00万元、利润总额合计-11,168.91万元，所得税费用合计0万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
不含税营业收入	123.83	298.51	325.14	337.30	337.30	339.88	339.88
减：不含税运营成本费用	414.05	828.64	830.67	830.79	830.79	832.41	832.41
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	38.40	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
利润总额	-328.62	-606.93	-582.33	-570.29	-570.29	-569.33	-569.33
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-328.62	-606.93	-582.33	-570.29	-570.29	-569.33	-569.33

（续）

项目年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
不含税营业收入	339.88	342.53	342.53	342.53	345.28	345.28	345.28
减：不含税运营成本费用	832.41	834.07	834.07	1,414.07	835.77	835.77	835.77
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	76.80	76.80	76.80	76.80	69.12	61.44	53.76
利润总额	-569.33	-568.34	-568.34	-1,148.34	-559.61	-551.93	-544.25
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-569.33	-568.34	-568.34	-1,148.34	-559.61	-551.93	-544.25

（续）

项目年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计

不含税营业收入	348.10	348.10	348.10	351.00	351.00	164.16	6,415.61
减：不含税运营成本费用	837.53	837.53	837.53	839.34	839.34	419.56	16,432.52
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	46.08	38.40	30.72	23.04	15.36	7.68	1,152.00
利润总额	-535.51	-527.83	-520.15	-511.38	-503.70	-263.08	-11,168.91
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-535.51	-527.83	-520.15	-511.38	-503.70	-263.08	-11,168.91

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	136.65	329.10	358.11	371.37	371.37
运营成本费用支付的现金	-	37.77	76.09	78.16	78.29	78.29
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**98.88**	**253.01**	**279.95**	**293.08**	**293.08**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	3,747.60	12,965.13				
投资活动现金净流量	**-3,747.60**	**-12,965.13**				
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**3,750.00**	**13,003.53**				
项目资本金	750.00	13,003.53	-	-	-	
发行债券收到的现金	3,000.00	-	-	-	-	
2.融资活动现金流出	**2.40**	**76.80**	**76.80**	**76.80**	**76.80**	**76.80**
债券发行费用	2.40					
偿还债券利息支付的现金	-	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**3,747.60**	**12,926.73**	**-76.80**	**-76.80**	**-76.80**	**-76.80**
四、本年现金净流量	**-**	**60.48**	**176.21**	**203.15**	**216.28**	**216.28**

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
五、本年累计现金净流量	-	60.48	236.69	439.84	656.12	872.40
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	374.19	374.19	374.19	377.08	377.08	377.08
运营成本费用支付的现金	79.91	79.91	79.91	81.57	81.57	661.57
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**294.28**	**294.28**	**294.28**	**295.51**	**295.51**	**-284.49**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	**76.80**	**76.80**	**76.80**	**76.80**	**76.80**	**376.80**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	300.00
筹资活动现金净流量	**-76.80**	**-76.80**	**-76.80**	**-76.80**	**-76.80**	**-376.80**
四、本年现金净流量	**217.48**	**217.48**	**217.48**	**218.71**	**218.71**	**-661.29**
五、本年累计现金净流量	**1,089.88**	**1,307.36**	**1,524.84**	**1,743.55**	**1,962.26**	**1,300.97**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	380.07	380.07	380.07	383.14	383.14
运营成本费用支付的现金	83.28	83.28	83.28	85.04	85.04
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**296.79**	**296.79**	**296.79**	**298.10**	**298.10**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**369.12**	**361.44**	**353.76**	**346.08**	**338.40**
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	69.12	61.44	53.76	46.08	38.40
偿还债券本金支付的现金	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
筹资活动现金净流量	**-369.12**	**-361.44**	**-353.76**	**-346.08**	**-338.40**
四、本年现金净流量	**-72.33**	**-64.65**	**-56.97**	**-47.98**	**-40.30**
五、本年累计现金净流量	**1,228.64**	**1,163.99**	**1,107.02**	**1,059.04**	**1,018.74**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	383.14	386.30	386.30	180.80	7,063.44
运营成本费用支付的现金	85.04	86.85	86.85	43.31	2,135.01
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**298.10**	**299.45**	**299.45**	**137.49**	**4,928.43**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					16,712.73
投资活动现金净流量					**-16,712.73**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**16,753.53**
项目资本金					13,753.53
发行债券收到的现金					3,000.00
2.融资活动现金流出	**330.72**	**323.04**	**315.36**	**307.68**	**4,192.80**
债券发行费用					2.40
偿还债券利息支付的现金	30.72	23.04	15.36	7.68	1,190.40
偿还债券本金支付的现金	300.00	300.00	300.00	300.00	3,000.00
筹资活动现金净流量	**-330.72**	**-323.04**	**-315.36**	**-307.68**	**12,560.73**
四、本年现金净流量	**-32.62**	**-23.59**	**-15.91**	**-170.19**	**776.43**
五、本年累计现金净流量	**986.12**	**962.53**	**946.62**	**776.43**	
六、本息覆盖倍数					**1.18**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.18，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

竹山县南门片区城市更新改造项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为4,928.43万元，且在2046年债券本金偿还后仍有776.43万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

竹山县南门片区城市更新改造项目

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29	1.35

债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.19	1.18	1.16	1.14	1.13

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍，且在债券本金偿还后仍有776.43万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

竹山县桥东片区城市更新改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 054 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 20
（六） 压力测试 29
二 、评价结论 29

竹山县桥东片区城市更新改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第 054 号

我们接受委托，对竹山县桥东片区城市更新改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

竹山县桥东片区城市更新改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为竹山县住房和城乡建设局，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后，由竹山县住房和城乡建设局将交由其二级单位竹山县房地产服务中心运营。

实施单位基本情况表

项目单位名称	竹山县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	余志峰
地址	竹山县城关镇北大街 23 号

统一社会信用代码	11420323011447203H
单位性质	机关单位
宗旨和业务范围	/
实施单位	竹山县住房和城乡建设局
主管部门	竹山县住房和城乡建设局

运营单位基本情况表

项目单位名称	竹山县房地产服务中心
法定代表人/负责人	陈园
地址	竹山县城关镇北大街196号
统一社会信用代码	124203230114474496
单位性质	事业单位
宗旨和业务范围	承担全县房地产市场监管服务、预售资金监管服务；保障性住房运营服务；白蚁防治；物业服务行业的监管服务、房屋维修资金的归集和使用。

（二）项目概况

1.项目建设地点

竹山县县城桥东片区。

2.项目建设规模及内容

本项目建设内容：对桥东片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网街接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区18个，居民752户，改造道路10公里，供水管道12公里，污水管道9.4公里，停车位380个，安装充电桩31个，太阳能照明灯46

盏，电梯 13 套、广告牌 3157.52 ㎡等。

3.项目建设期

项目建设期 12 个月，2026 年 7 月至 2027 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资 23,544.24 万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 23,606.34 万元，其中：工程费用 20,840.00 万元，占比 88.28%；工程建设其他费用 1,583.09 万元，占比 6.71%；基本预备费 1,121.15 万元，占比 4.75%；静态总投资 23,544.24 万元，建设期利息 57.60 万元，占比 0.24%；手续费 4.50 万元，占比 0.02%。

2.资金筹措

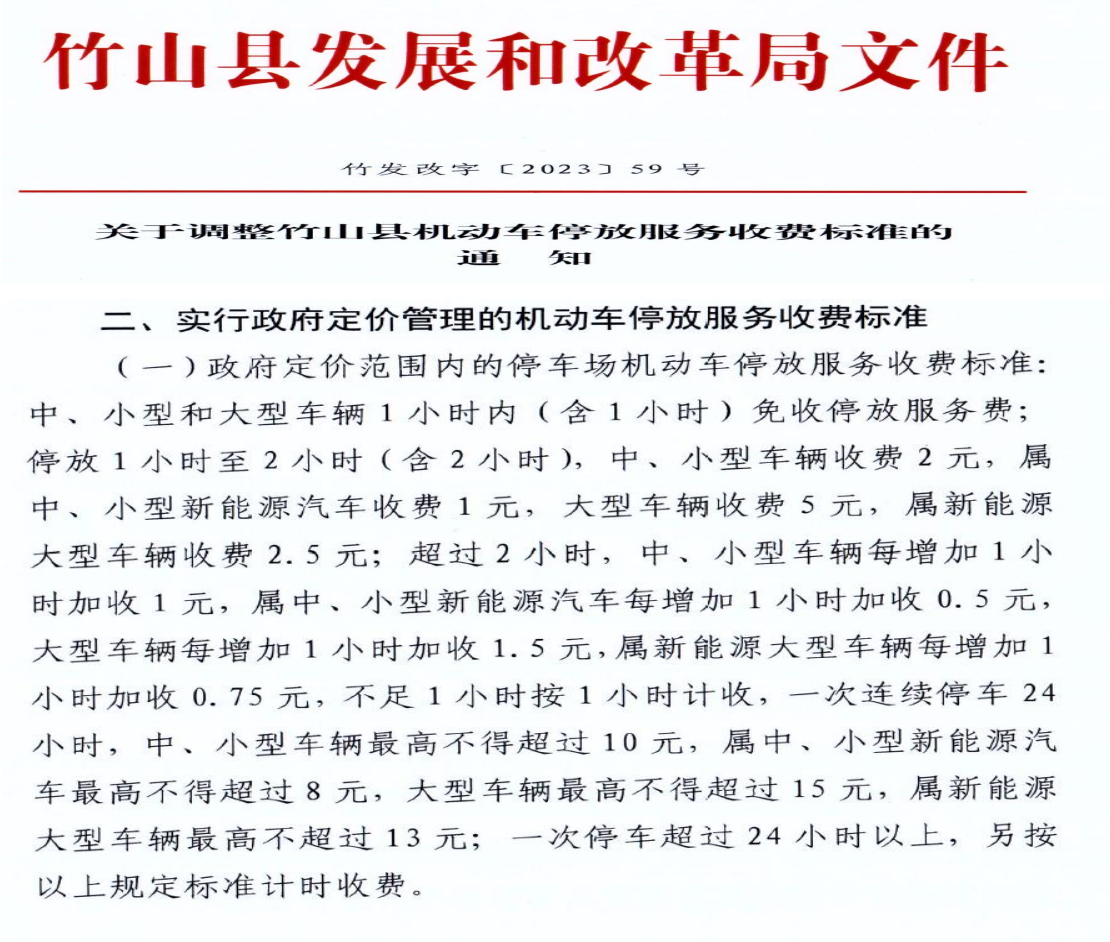
本项目总投资 23,606.34 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 19,106.34 万元、专项债券资金 4,500.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入。拟于 2027 年 7 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 7 月至 2046 年 6 月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车位收入



竹山县发展和改革局文件

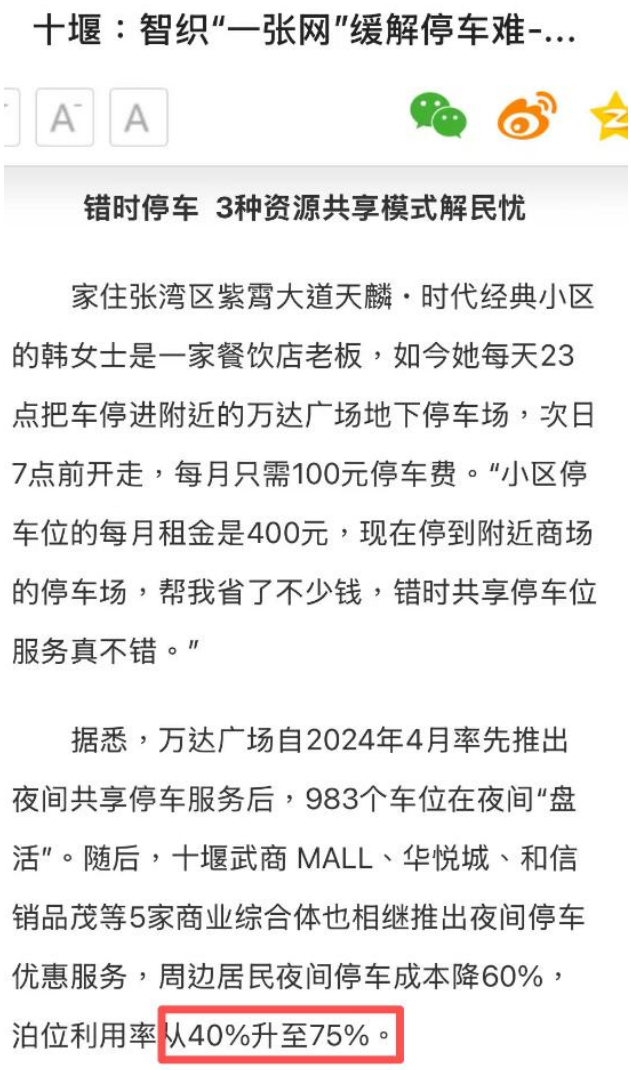
竹发改字〔2023〕59号

关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知

二、实行政府定价管理的机动车停放服务收费标准

（一）政府定价范围内的停车场机动车停放服务收费标准：中、小型和大型车辆1小时内（含1小时）免收停放服务费；停放1小时至2小时（含2小时），中、小型车辆收费2元，属中、小型新能源汽车收费1元，大型车辆收费5元，属新能源大型车辆收费2.5元；超过2小时，中、小型车辆每增加1小时加收1元，属中、小型新能源汽车每增加1小时加收0.5元，大型车辆每增加1小时加收1.5元，属新能源大型车辆每增加1小时加收0.75元，不足1小时按1小时计收，一次连续停车24小时，中、小型车辆最高不得超过10元，属中、小型新能源汽车最高不得超过8元，大型车辆最高不得超过15元，属新能源大型车辆最高不超过13元；一次停车超过24小时以上，另按以上规定标准计时收费。

根据《竹山县发展和改革局关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知》（竹发改字〔2023〕59号），“中、小型车辆最高不得超过10元”。本项目共设置共计380个停车位，其中，包月停车位设置76个，停车单价为260元/车·月；临时停车位设置304个，停车单价为9元/车/天。



十堰：智织“一张网”缓解停车难-...

A⁻ A

错时停车 3种资源共享模式解民忧

家住张湾区紫霄大道天麟·时代经典小区的韩女士是一家餐饮店老板，如今她每天23点把车停进附近的万达广场地下停车场，次日7点前开走，每月只需100元停车费。“小区停车位的每月租金是400元，现在停到附近商场的停车场，帮我省了不少钱，错时共享停车位服务真不错。”

据悉，万达广场自2024年4月率先推出夜间共享停车服务后，983个车位在夜间“盘活”。随后，十堰武商 MALL、华悦城、和信销品茂等5家商业综合体也相继推出夜间停车优惠服务，周边居民夜间停车成本降60%，泊位利用率从40%升至75%。

竹山县无数据参考停车位利用率，参考十堰市停车利用率案例在 75%左右。本项目基于谨慎性原则，利用率第 1 年为 50%，第 2 年为 55%，第三年及以后年度为 60%。

（2）充电桩服务收入

收费价格：目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本，本项目仅考虑充电桩服务费收入。

竹山县充电桩收费约为1.32元/度（其中电费0.92元/度，服务费0.4元/度），本服务费单价按照0.4元/度进行计算,单价不作增长。

国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山竹坪直流充电站) 搜索过

地面 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

直线1033.1公里
湖北省十堰市竹山县...口停车场(乡镇)·地图 地图 电话
湖北省十堰市竹山县竹坪乡竹坪供电所门口停车场(乡镇)

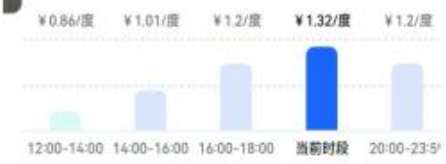
电站信息 37分钟内有人充电 查看历史空闲 >

快充 空闲1/1
60.0kW | 750V

e充电 ¥1.32/度 扫码

停车费 免费 >

24小时价格趋势图 快充价格



00:00-06:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

06:00-12:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

12:00-14:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

14:00-16:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

16:00-18:00 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

18:00-20:00 参考价¥1.32/度
当前计费时段
电费: ¥0.92/度 | 服务费: ¥0.40/度

20:00-23:59 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>



国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山官渡直流充电站) 搜索过

地面 | 兆华大酒店后院停车场 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

直线1056.4公里
湖北省十堰市竹山县...华大酒店后院停车场 地图 电话
湖北省十堰市竹山县官渡(兆华大酒店后院停车场)(乡镇)

电站信息 15分钟内有人充电 查看历史空闲 >

快充 空闲1/1
60.0kW | 750V

e充电 ¥1.32/度 扫码

停车费 免费 >

00:00-06:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

06:00-12:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

12:00-14:00 最低 参考价¥0.86/度
电费: ¥0.42/度 | 服务费: ¥0.44/度

14:00-16:00 参考价¥1.01/度
电费: ¥0.61/度 | 服务费: ¥0.40/度

16:00-18:00 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

18:00-20:00 参考价¥1.32/度
当前计费时段
电费: ¥0.92/度 | 服务费: ¥0.40/度

20:00-23:59 参考价¥1.20/度
电费: ¥0.80/度 | 服务费: ¥0.40/度

充电费用由e充电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>

十堰市人民政府
www.shiyan.gov.cn

首页 | 要闻动态 | 政府信息公开 | 一网通办 | 公众参与



十堰充电网络不断向工厂、乡村、社区等区域延伸。上月初，由国网十堰供电公司投资1100多万元建设的茅箭区京东路李家岗和昌二期公共充电枢纽建成投运，该站新建24台160千瓦一机两枪的直流充电桩，可同时为48台车充电，是目前城区充电枪数量最多、配套设施最全的充电站，单日服务车辆充电超280台次，换电超370台次。

十堰市人民政府
www.shiyan.gov.cn

首页 | 要闻动态 | 政府信息公开 | 一网通办 | 公众参与

1月5日，位于发展大道的东风商用车兆瓦级超充站在东风商用车有限公司整车工厂通电运行。充电站共有17把充电枪，兆瓦级充电枪有2把，专为东风天龙KL电动重卡量身打造，满足东风商用车电动化新产品生产调试与批量交付需求。目前，东风商用车兆瓦级超充站单日服务车辆充电超110台次。

华润电力鄂西北新能源公司电气经理徐意介绍，这座充电站是华润电力与东风商用车合作建设的首座兆瓦级超级充电站，总容量1440千瓦，可实现商用车充电像加油一样迅捷。

电动车每次充电电量取决于**电池容量**和**当前剩余电量**：

车型级别	电池容量	每次充电约需电量
紧凑型	40-60kWh	30-45kWh
中高端	60-80kWh	45-65kWh
旗舰型	90-100kWh以上	70-90kWh

场站概况

中石化十堰分公司城区主干道充电站，单站 12 把直流快充，全天承接巡游出租、网约车，低谷电价时段集中补能，**每日 10:00-22:00 时段时间利用率稳定 60% 左右**；全市 89 座石化易电站中，城区交通枢纽站点平均利用率 57%~63%。

本项目建设31个60kw的直流充电桩。竹山县无充电桩利用率的案例，参考十堰地区案例，每个充电桩每天服务车辆5.79台次（110/19）~5.83台次（280/48）。根据《汽车之家》统计，车的级别不同，每次充电的需

电量在 30-90kwh 不等，本项目按照中间值 60kwh/次。每天服务 170.5（31*5.5）台次，年充电量为 373.40 万度，参考中石化十堰分公司城区主干道充电站，充电桩利用率为 57%~63%。本项目利用率第 1 年按 40%计算，第 2 年为 45%，第三年及以后年度为 50%。

（3）广告牌租赁收入

根据本项目初步设计，在社区综合服务中心、停车场等公共区域设置的广告牌 3157.52 平方米。公共区域宣传栏广告牌设置 1,309.52 平方米，停车场、非机动车棚广告牌设置 1,848.00 平方米。

工程名称：停车场改造　　标段：竹山县桥东片区城市更新改造项目　　第 3 页　共 3 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
28	040205019001	减速垄	放线、钻孔、安装、清扫	m	10000	62.21	622100.00	
29	040204004001	安砌侧(平、缘）石	1、拆除损坏的路缘石； 2、安砌路缘石。	m	10000	114.66	1146600.00	
30	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	13082.69	657.37	8600167.93	
31	010901005001	停车场广告牌	1、灯箱广告牌； 2、停车场出入闸广告牌	m2	1600.00	600.00	960000.00	
		分部小计					31518476.17	
		措施项目						
		分部小计						

工程名称：非机动车停车棚　　标段：竹山县桥东片区城市更新改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		整个项目						
1	010101003001	挖沟槽土方	1.反铲挖沟槽土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	4464	7.77	34685.28	
2	170901001001	砖基础	砖基础，满足设计图纸要求	m3	155	567.21	87917.55	
3	040406001001	混凝土地梁	1. 混凝土地梁 2. 混凝土强度等级:C25	m3	186	926.38	172306.68	
4	010515001001	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ12	t	55.8	2671.93	149093.88	
5	010515001002	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ8	t	15.5	5627.57	87227.34	
6	010101004001	挖基坑土方	1.反铲挖基坑土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	500	7.77	3885.00	
7	040303002001	混凝土基础	1. 混凝土种类:商品混凝土 2. 混凝土强度等级:C30	m3	9.92	426.11	4227.01	
8	010606013001	钢柱	钢柱200*200*6镀锌方管	t	155	7660.14	1187321.70	
9	010606013002	工字梁	200*100*9工字梁	t	4.799	6035.57	28964.70	
10	011102003001	楼地面	1、防滑地砖铺平排实，缝宽10,1：2水泥砂浆勾缝 2、25厚1:3干硬水泥砂浆 3、SBS改性沥青卷材满沾 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层	m2	3100	211.04	654224.00	
11	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	2836.77	657.37	1864807.49	
12	010901005001	广告牌	1、灯箱广告牌； 2、出入闸广告牌。	m2	248.00	600.00	148800.00	
		分部小计					4423460.63	

工程名称：建设文化、体育等便民公共服务设施　　标段：竹山县桥东片区城市更新改造项目　　第 1 页　共 1 页

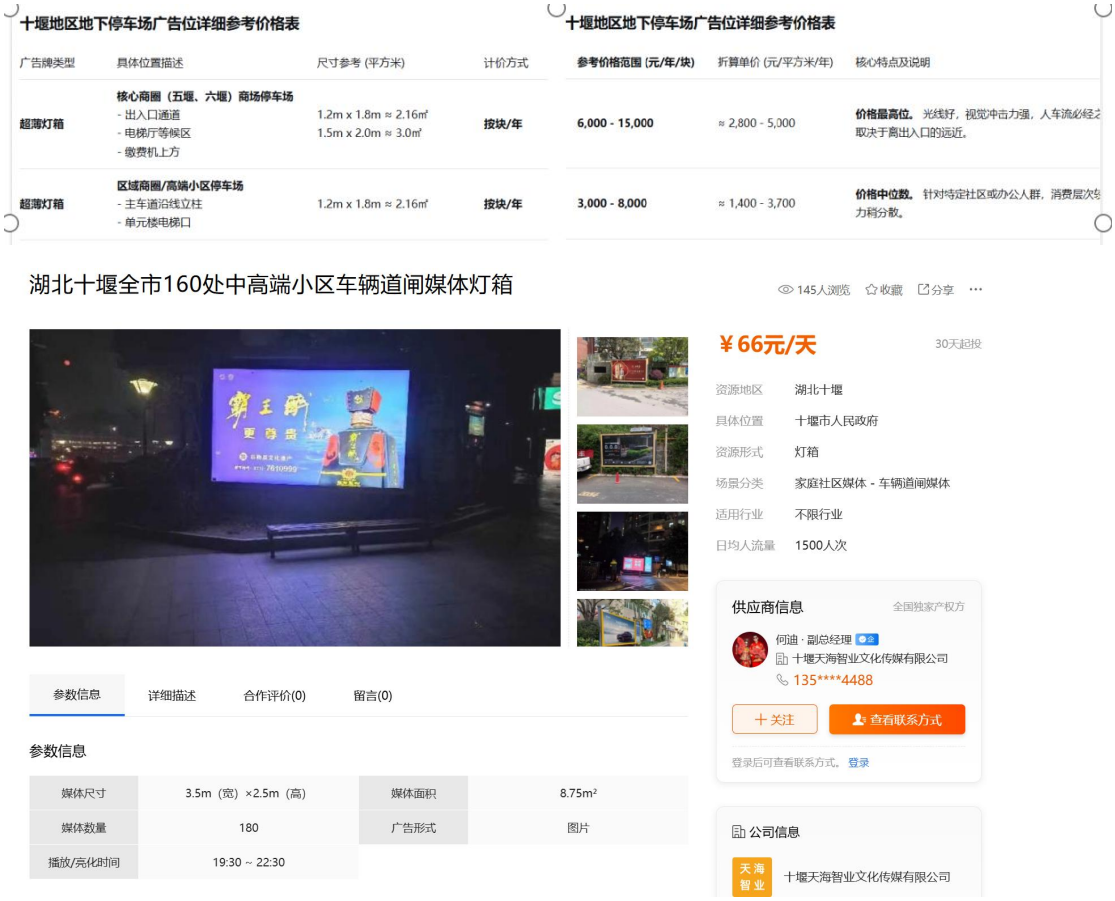
序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		整个项目						
1	050201001001	健身步道	健身步道	m2	8929.02	177.63	1586061.82	
2	011103004001	塑料卷材楼地面	1、表面上保护蜡 2、5厚PVC(聚氯乙烯)块材面层，用专用胶剂粘铺，用滚筒碾压2遍 3、3厚水泥基自流平砂浆基层 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层 5、界面剂1道 6、80厚C20混凝土垫层 7、压实填土，压实系数不小于90%	m2	7440	151.95	1130508.00	
3	01B001	乒乓球台	1.成套乒乓球台	套	36	3557.32	128063.52	
4	01B002	健身器材	成品健身器材	套	29	81186.21	2354400.09	
5	01B003	文化娱乐设施	文化娱乐设施	套	18	63910.48	1150388.64	
6	011103005001	宣传栏广告牌	宣传栏广告牌	m2	1309.52	600.00	785712.96	
		分部小计					7135135.03	

根据十堰市案例，小区公共区域宣传栏广告牌约 1000-3000 元/㎡/年，停车场广告位约 1980-5000 元/㎡/年。本项目宣传栏广告按照 980

元/平方米/年测算；停车场广告按照 1880 元/平方米/年测算。根据竹山县兴竹实业有限责任公司 2026 年经营性资产运营台账，广告投放综合出租率为 73.15%。

根据竹山县人民政府关于 2025 年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告，2025 年生产总值增长率为 7.1%。本项目基于谨慎性原则，利用率第一年为 50%，第二年 60%，第三年以后年度保持 70%不变。单价每 3 年上涨 3%。

停车场广告案例：



十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

广告牌类型	具体位置描述	尺寸参考 (平方米)	计价方式
超薄灯箱	核心商圈（五堰、六堰）商场停车场 - 出入口通道 - 电梯厅等候区 - 缴费机上方	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡ 1.5m x 2.0m ≈ 3.0㎡	按块/年
超薄灯箱	区域商圈/高端小区停车场 - 主车道沿线立柱 - 单元楼电梯口	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡	按块/年

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

参考价格范围 (元/年/块)	折算单价 (元/平方米/年)	核心特点及说明
6,000 - 15,000	≈ 2,800 - 5,000	价格最高位。光线好，视觉冲击力强，人车流必经之取决于离出入口的远近。
3,000 - 8,000	≈ 1,400 - 3,700	价格中位数。针对特定社区或办公人群，消费层次分力稍分散。

https://www.zhaoguang.com/spot/detail/46350

宣传栏广告案例：

小区类型 / 名称示例	广告位具体形式与位置	预估年租金（元）	面积（㎡）	**折算单价（元/㎡/年）**
高端改善盘（如：大洋五洲、招商兰溪谷）	主入口落地式豪华灯箱	6000 - 8000	4 - 5	1200 - 1600
大型刚需社区（如：金色礼赞、华西城）	小区主出入口单面灯箱	3000 - 4500	3	**1000 - 1500**
核心商圈老旧社区（如：五堰、六堰周边小区）	临街墙面大型宣传栏	5000 - 7000+	5 - 6	1000 - 1200

小区名称	位置	尺寸	材质	价格
博学仕府	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
哈佛公馆	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/块
一高家属院	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
二稿家属院	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/年
光明苑	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年

结合十堰小区普遍情况（2024 年市场行情），按 “小区类型 + 广告形式” 分类，给出具体区间（均为单块广告位价格，多块投放可享折扣）：

广告形式	位置	月收费（合理区间）	年收费（合理区间）	备注
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	800-1200 元	8000-13000 元	材质为户外防水车贴，半年更换 1 次
静态海报框（0.8m×1.2m）	单元楼大堂门口	300-500 元	3000-5500 元	适合本地便利店、药店广告
滚动灯箱（3m×1.5m）	主入口	1800-2500 元	18000-26000 元	含电费（每月约 150-200 元）、季度维
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	1200-1800 元	12000-19000 元	可搭配 “小区活动联名”（如广告主赞助
LED 屏（1m×2m）	中心广场	2500-3500 元	25000-36000 元	支持分时段播放（如早 8 - 晚 10），可
静态喷绘（1.2m×2m）	次入口	500-800 元	5000-8500 元	年付建议享 7.5-8 折，吸引长期投放

2026 年经营性资产运营台账（广告位板块 · 节选）

一、资产基本情况（管辖范围）

- 资产主体：竹山县城关镇城区公共停车场、市政配套设施及智慧停车系统附属广告位
- 统计时点：2026 年 4 月 30 日
- 运营管理单位：竹山县兴竹实业有限责任公司（兴竹国投集团下属实体运营平台）
- 统计口径：道闸广告、灯箱广告、墙面广告、道旗广告四类经营性点位；不含公益广告、临时宣传点位、免费张贴位。

二、广告位总量与分布

1. 城区停车场配套广告位：**142 个**
   - 道闸：36 个
   - 进出口灯箱：48 个
   - 场内墙面 / 立柱：58 个
2. 市政道路 / 广场配套道旗广告位：**74 个**
3. 合计广告位总数：**216 个**

三、已签约投放情况（出租明细）

1. 已签约出租点位：**158 个**
   - 道闸：32 个（出租率 88.9%）
   - 灯箱：41 个（出租率 85.4%）
   - 墙面 / 立柱：39 个（出租率 67.2%）
   - 道旗：46 个（出租率 62.2%）
2. 整体出租率：$158 \div 216 \times 100\% = 73.15\%$

竹山县人民政府
关于 2025 年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告

——2025 年 8 月 26 日在县十九届人大常委会第二十七次会议上

县发改局局长　刘忠志

受县人民政府委托，向县人大常委会报告我县2025年上半年国民经济和社会发展计划执行情况，请予审议。

一、上半年国民经济和社会发展运行情况

今年以来，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记考察湖北重要讲话、重要回信精神，围绕服务支点建设，统筹推进稳增长、防风险、保民生各项工作，经济基本盘总体稳固，高质量发展亮点纷呈，交出了一份增长好、后劲足、质效优、民生实的厚重答卷。上半年，全县完成地区生产总值84.6亿元，增长7.1%；固定资产投资83.5亿元，增长9.4%；规模以上工业增加值15.1亿元，增长9.7%；社会消费品零售总额62亿元，增长6.5%；地方一般公共预算收入6.96亿元，增长21%；城乡常住居民人均可支配收入分别增长4.5%、6.4%。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为9,801.44万元，其中：停车位收入1,386.70万元、充电桩服务费收入1,433.85万元、广告牌租赁收入6,980.89万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.停车位收入	**26.45**	**67.97**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**
1.1包月停车位收入	**5.93**	**13.04**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**
车位数量	76	76	76	76	76	76	76
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	6	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
销项税额	0.49	1.08	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17
1.2临时停车位收入	**20.52**	**54.93**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**
车位数量	304	304	304	304	304	304	304
利用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	150	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
销项税额	1.69	4.54	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
2.充电桩服务费收入	**59.74**	**67.21**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**
年充电量（万度）	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
利用率（%）	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	6.87	7.73	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59
3.广告牌租赁收入	**237.88**	**285.45**	**343.02**	**343.02**	**343.02**	**353.31**	**353.31**
3.1 健康步道广告牌	**64.17**	**77.00**	**92.53**	**92.53**	**92.53**	**95.30**	**95.30**
广告牌面积（平方米）	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52
出租率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	980.00	980.00	1,009.40	1,009.40	1,009.40	1,039.68	1,039.68
销项税额	5.30	6.36	7.64	7.64	7.64	7.87	7.87
3.2 停车场广告牌	**173.71**	**208.45**	**250.49**	**250.49**	**250.49**	**258.01**	**258.01**
广告牌面积（平方米）	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00
出租率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,880.00	1,880.00	1,936.40	1,936.40	1,936.40	1,994.49	1,994.49
销项税额	14.34	17.21	20.68	20.68	20.68	21.30	21.30
含税营业收入合计	**324.07**	**420.63**	**491.85**	**491.85**	**491.85**	**502.14**	**502.14**
销项税额合计	**28.69**	**36.92**	**43.03**	**43.03**	**43.03**	**43.88**	**43.88**
不含税营业收入合计	**295.38**	**383.71**	**448.82**	**448.82**	**448.82**	**458.26**	**458.26**

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.停车位收入	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**
1.1 包月停车位收入	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**
车位数量	76	76	76	76	76	76	76
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	12	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
销项税额	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17
1.2 临时停车位收入	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**
车位数量	304	304	304	304	304	304	304
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	365	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
销项税额	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
2.充电桩服务费收入	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**
年充电量（万度）	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
销项税额	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59
3.广告牌租赁收入	**353.31**	**363.91**	**363.91**	**363.91**	**374.83**	**374.83**	**374.83**

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
3.1 健康步道广告牌	**95.30**	**98.16**	**98.16**	**98.16**	**101.11**	**101.11**	**101.11**
广告牌面积（平方米）	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,039.68	1,070.87	1,070.87	1,070.87	1,103.00	1,103.00	1,103.00
销项税额	7.87	8.10	8.10	8.10	8.35	8.35	8.35
3.2 停车场广告牌	**258.01**	**265.75**	**265.75**	**265.75**	**273.72**	**273.72**	**273.72**
广告牌面积（平方米）	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/平方米/年）	1,994.49	2,054.32	2,054.32	2,054.32	2,115.95	2,115.95	2,115.95
销项税额	21.30	21.94	21.94	21.94	22.60	22.60	22.60
含税营业收入合计	**502.14**	**512.74**	**512.74**	**512.74**	**523.66**	**523.66**	**523.66**
销项税额合计	**43.88**	**44.75**	**44.75**	**44.75**	**45.66**	**45.66**	**45.66**
不含税营业收入合计	**458.26**	**467.99**	**467.99**	**467.99**	**478.00**	**478.00**	**478.00**

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.停车位收入	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**74.15**	**31.73**	**1,386.70**
1.1 包月停车位收入	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**14.23**	**7.11**	**267.99**
车位数量	76	76	76	76	76	76	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
停车时长	12	12	12	12	12	6	
收费价格(元/车·月)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
销项税额	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	0.59	22.05
1.2 临时停车位收入	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**59.92**	**24.62**	**1,118.71**
车位数量	304	304	304	304	304	304	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车时长（天）	365	365	365	365	365	150	
收费价格(元/车·天)	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
销项税额	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95	2.03	92.41
2.充电桩服务费收入	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**74.68**	**37.34**	**1,433.85**
年充电量（万度）	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	
利用率（%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
收费价格(元/度)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
销项税额	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	4.30	164.93
3.广告牌租赁收入	**386.07**	**386.07**	**386.07**	**397.66**	**397.66**	**198.82**	**6,980.89**
3.1 健康步道广告牌	**104.14**	**104.14**	**104.14**	**107.27**	**107.27**	**53.63**	
广告牌面积（平方米）	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	1,309.52	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/平方米/年）	1,136.09	1,136.09	1,136.09	1,170.17	1,170.17	1,170.17	

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税额	8.60	8.60	8.60	8.86	8.86	4.43	155.49
3.2 停车场广告牌	**281.93**	**281.93**	**281.93**	**290.39**	**290.39**	**145.19**	
广告牌面积（平方米）	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/平方米/年）	2,179.43	2,179.43	2,179.43	2,244.81	2,244.81	2,244.81	
销项税额	23.28	23.28	23.28	23.98	23.98	11.99	420.90
含税营业收入合计	**534.90**	**534.90**	**534.90**	**546.49**	**546.49**	**267.89**	**9,801.44**
销项税额合计	**46.59**	**46.59**	**46.59**	**47.55**	**47.55**	**23.34**	**855.78**
不含税营业收入合计	**488.31**	**488.31**	**488.31**	**498.94**	**498.94**	**244.55**	**8,945.66**

2.税费及附加估算

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目经营产生的停车场运营收入、广告牌出租收入销项税按照 9%的税率计算,充电桩服务收入销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；计算运营期内外购燃料动力费和修理费按照 13%的税率计算，其他费用按 6%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

所得税按 25%计提（利润表中反映）。

债券存续期内税费合计 0 万元，其中增值税 0 万元、税金及附加合计 0 万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税销项税额	28.69	36.92	43.03	43.03	43.03	43.88	43.88
增值税进项税额	1.89	3.66	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
固定资产进项税	1,927.53						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	43.88	44.75	44.75	44.75	45.66	45.66	45.66
增值税进项税额	3.73	3.74	3.74	3.74	3.75	3.75	3.75
固定资产进项税				87.20			
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	46.59	46.59	46.59	47.55	47.55	23.34	855.78
增值税进项税额	3.75	3.75	3.75	3.76	3.76	1.88	71.05
固定资产进项税							2,014.73
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、

其他费用、设备更新费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

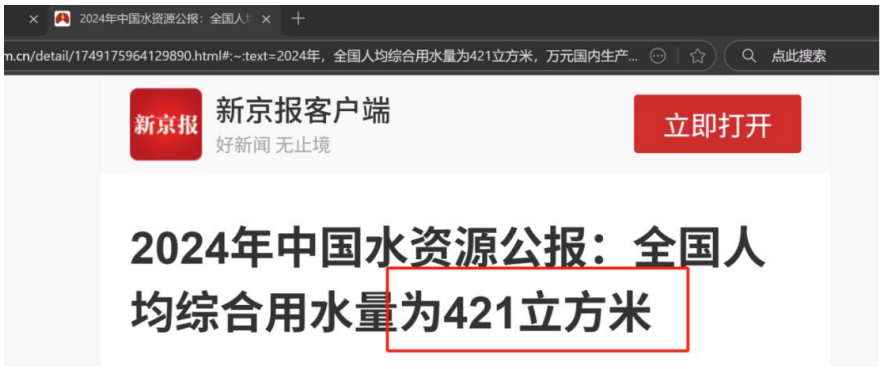
（1）工资及福利费

根据《职友集》公布的竹山县平均工资标准，安保年薪为 5-7 万，保洁年薪为 2-5 万。为确保项目正常运营，考虑在原本人员基础上新增人员 10 人，其中安保 5 人，保洁 5 人。安保年薪按照 5 万，保洁年薪按照 4 万，并提取 14%的职工福利费。参考收入增幅，工资每三年上涨 5%。





（2）外购燃料及动力费



2025年我国全社会用电量同比增长5.0%；“十四五”期间，全社会用电量年均增长6.6%，比“十三五”年均增速（5.7%）提高0.9个百分点。我国全社会用电量规模在2025年实现两大突破：一是我国年度全社会用电量规模首次突破10万亿千瓦时大关，达10.37万亿千瓦时。该规模超过美国全年用电量的两倍，高于欧盟、俄罗斯、印度、日本全年全社会用电量的总和，稳居全球电力消费第一大国地位。二是月度用电量规模首次突破1万亿千瓦时大关，7月我国全社会用电量达到1.02万亿千瓦时，这也是全球范围内首次。

一、2025 年全国人均用电量（权威口径）

1. **全社会人均用电量（含一二三产 + 居民）**
   - 全社会用电量：**103,682 亿千瓦时**
   - 年末人口：约 **14.05 亿人**（推算）
   - 人均全社会用电量：
     103682÷14.05 ≈ **7380** 千瓦时/人·年

本项目工作人员 10 人，人均年用电量按照中电联发布《2025-2026 年度全国电力供需形势分析预测报告》公布的数据 7380 度/人/年，另外考虑公共用电区域如路灯照明用电，46 盏 500W 路灯，需要系数 0.5，年工作时间 2920 小时。2025 年无最新的人均综合用水数据，按照 2024 年的数据 421 吨/人/年测算。

电价根据 2026 年国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表 0.864 元/度计取。本项目充电服务费收入，耗电成本与充电桩电费收入收支相抵，该部分不计入项目成本计算。十堰市城市供水有限公司公布的非居民用水价格 3.15 元/m^3（含污水处理费）进行测算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年3月1日-2026年3月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.711333	0.372957	0.019760	0.2103	0.0452	0.063116	1.025507	0.903764	0.711333	0.507120	-	
		1~10（20）千伏	0.691333			0.1903			1.005507	0.883764	0.691333	0.487120		
		35千伏	0.671333			0.1703			0.985507	0.863764	0.671333	0.467120		
	两部制	1~10（20）千伏	0.627333			0.1263			0.941507	0.819764	0.627333	0.423120	42	26.3
		35千伏	0.607533			0.1065			0.921707	0.799964	0.607533	0.403320		
		110千伏	0.589433			0.0884			0.903607	0.781864	0.589433	0.385220	39	24.4
		220千伏及以上	0.570433			0.0694			0.884607	0.762864	0.570433	0.366220		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时、可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。
2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7月、8月20:00-22:00。

（一）自来水价格及污水处理费

公司严格按照市发改委（原市物价局）2013年印发的《十堰市城区供水价格的通知》执行："居民生活用水1.46元/立方米；非居民生活用水1.75元/立方米；特种用水5.00元/立方米（自来水价格中未含污水处理费）。"

污水处理费征收价格根据市发改委（原市物价局）2016年印发的《关于十堰城区污水处理费标准的通知》执行："居民生活用水0.95元/立方米；非居民生活用水（含特种用水）1.40元/立方米。"由供水企业代收。

https://www.shiyan.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/ggqsydwxx/sdrq/jndf_114783/?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI4Mzk2NjY0ZjQ2ZTVlZDg2LWFmYzQ5NTY0ZjJjZjc1N2UifQ%3D%3D

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的0.1%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）设备更新费用

2037年设备更新支出合计758.00万元（含税）。

充电桩	62.00
太阳能照明灯	46.00
电梯	650.00
合计	**758.00**

（6）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值21,008.01万元，折旧年限20年，残值率5%。新增设备670.80万元，折旧年限10年，残值率5%。

更新设备670.80万元（不含税），折旧年限10年，残值率5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税运营成本合计为 22,668.03 万元，其中工资及福利费 1,071.70 万元、外购燃料及动力费 207.00 万元、修理费 362.72 万元、其他费用 129.55 万元、设备更新费用 758.00 万元、折旧摊销费 98.03 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、含税付现运行成本	**43.74**	**85.20**	**87.77**	**87.77**	**87.77**	**89.46**	**89.46**
1.工资及福利费	25.65	51.30	52.84	52.84	52.84	54.43	54.43
2.外购燃料及动力	5.30	10.60	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92
3.修理费	9.55	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09
4.其他费用	3.24	4.21	4.92	4.92	4.92	5.02	5.02
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**530.80**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**
含税运营成本费用合计	**574.54**	**1,146.81**	**1,149.38**	**1,149.38**	**1,149.38**	**1,151.07**	**1,151.07**
其中付现运营成本	**43.74**	**85.20**	**87.77**	**87.77**	**87.77**	**89.46**	**89.46**
不含税运营成本费用合计	**572.65**	**1,143.15**	**1,145.65**	**1,145.65**	**1,145.65**	**1,147.34**	**1,147.34**

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、含税付现运行成本	**89.46**	**91.20**	**91.20**	**849.20**	**92.99**	**92.99**	**92.99**
1.工资及福利费	54.43	56.06	56.06	56.06	57.74	57.74	57.74
2.外购燃料及动力	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92
3.修理费	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09
4.其他费用	5.02	5.13	5.13	5.13	5.24	5.24	5.24
5.设备更新费用	-	-	-	758.00	-	-	-
二、固定资产折旧费	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**
含税运营成本费用合计	**1,151.07**	**1,152.81**	**1,152.81**	**1,910.81**	**1,154.60**	**1,154.60**	**1,154.60**
其中付现运营成本	**89.46**	**91.20**	**91.20**	**849.20**	**92.99**	**92.99**	**92.99**
不含税运营成本费用合计	**1,147.34**	**1,149.07**	**1,149.07**	**1,907.07**	**1,150.85**	**1,150.85**	**1,150.85**

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、含税付现运行成本	**94.83**	**94.83**	**94.83**	**96.72**	**96.72**	**48.32**	**2,497.45**
1.工资及福利费	59.47	59.47	59.47	61.25	61.25	30.63	1,071.70
2.外购燃料及动力	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92	5.46	207.00
3.修理费	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09	9.55	362.72
4.其他费用	5.35	5.35	5.35	5.46	5.46	2.68	98.03
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	758.00
二、固定资产折旧费	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**1,061.61**	**530.80**	**20,170.58**
含税运营成本费用合计	**1,156.44**	**1,156.44**	**1,156.44**	**1,158.33**	**1,158.33**	**579.12**	**22,668.03**
其中付现运营成本	**94.83**	**94.83**	**94.83**	**96.72**	**96.72**	**48.32**	**2,497.45**
不含税运营成本费用合计	**1,152.69**	**1,152.69**	**1,152.69**	**1,154.57**	**1,154.57**	**577.24**	**22,596.98**

4.债券应付本息情况

本项目计划2026年发行专项债券4,500.00万元，期限20年，根据

2026 年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率 2.36%上浮 20 个 BP，即本次 20 年期债券发行利率为 2.56%，（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第 1 年-第 10 年只偿还债券利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	4,500.00	-	4,500.00	-	-
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2034 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2035 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2036 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2037 年	4,500.00	-	450.00	4,050.00	115.20	565.20
2038 年	4,050.00	-	450.00	3,600.00	103.68	553.68
2039 年	3,600.00	-	450.00	3,150.00	92.16	542.16
2040 年	3,150.00	-	450.00	2,700.00	80.64	530.64
2041 年	2,700.00	-	450.00	2,250.00	69.12	519.12
2042 年	2,250.00	-	450.00	1,800.00	57.60	507.60
2043 年	1,800.00	-	450.00	1,350.00	46.08	496.08
2044 年	1,350.00	-	450.00	900.00	34.56	484.56
2045 年	900.00	-	450.00	450.00	23.04	473.04

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2046 年	450.00	-	450.00	-	11.52	461.52
合计		**4,500.00**	**4,500.00**		**1,785.60**	**6,285.60**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 8,945.66 万元，预测总成本费用合计 22,596.98 万元，税金及附加 0 万元，财务费用 1,728.00 万元、利润总额合计 -15,379.32 万元，所得税费用合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	295.38	383.71	448.82	448.82	448.82	458.26	458.26
减：不含税运营成本费用	572.65	1,143.15	1,145.65	1,145.65	1,145.65	1,147.34	1,147.34
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	57.60	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20
利润总额	-334.87	-874.64	-812.03	-812.03	-812.03	-804.28	-804.28
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-334.87	-874.64	-812.03	-812.03	-812.03	-804.28	-804.28

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	458.26	467.99	467.99	467.99	478.00	478.00	478.00
减：不含税运营成本费用	1,147.34	1,149.07	1,149.07	1,907.07	1,150.85	1,150.85	1,150.85
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	115.20	115.20	115.20	115.20	103.68	92.16	80.64
利润总额	-804.28	-796.28	-796.28	-1,554.28	-776.53	-765.01	-753.49
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-804.28	-796.28	-796.28	-1,554.28	-776.53	-765.01	-753.49

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	488.31	488.31	488.31	498.94	498.94	244.55	8,945.66
减：不含税运营成本费用	1,152.69	1,152.69	1,152.69	1,154.57	1,154.57	577.24	22,596.98
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	69.12	57.60	46.08	34.56	23.04	11.52	1,728.00
利润总额	-733.50	-721.98	-710.46	-690.19	-678.67	-344.21	-15,379.32
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-733.50	-721.98	-710.46	-690.19	-678.67	-344.21	-15,379.32

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	324.07	420.63	491.85	491.85	491.85
运营成本费用支付的现金	-	43.74	85.20	87.77	87.77	87.77
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**280.33**	**335.43**	**404.08**	**404.08**	**404.08**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	4,995.50	18,548.74				
投资活动现金净流量	**-4,995.50**	**-18,548.74**				
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**5,000.00**	**18,606.34**				
项目资本金	500.00	18,606.34	-	-	-	
发行债券收到的现金	4,500.00	-	-	-	-	
2.融资活动现金流出	**4.50**	**115.20**	**115.20**	**115.20**	**115.20**	**115.20**
债券发行费用	4.50					
偿还债券利息支付的现金	-	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**4,995.50**	**18,491.14**	**-115.20**	**-115.20**	**-115.20**	**-115.20**

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
四、本年现金净流量	-	222.73	220.23	288.88	288.88	288.88
五、本年累计现金净流量	-	222.73	442.96	731.84	1,020.72	1,309.60
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	502.14	502.14	502.14	512.74	512.74	512.74
运营成本费用支付的现金	89.46	89.46	89.46	91.20	91.20	849.20
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	412.68	412.68	412.68	421.54	421.54	-336.46
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20	565.20
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	450.00
筹资活动现金净流量	-115.20	-115.20	-115.20	-115.20	-115.20	-565.20
四、本年现金净流量	297.48	297.48	297.48	306.34	306.34	-901.66
五、本年累计现金净流量	1,607.08	1,904.56	2,202.04	2,508.38	2,814.72	1,913.06
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	523.66	523.66	523.66	534.90	534.90
运营成本费用支付的现金	92.99	92.99	92.99	94.83	94.83
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	430.67	430.67	430.67	440.07	440.07
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					

项目 \ 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**553.68**	**542.16**	**530.64**	**519.12**	**507.60**
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	103.68	92.16	80.64	69.12	57.60
偿还债券本金支付的现金	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
筹资活动现金净流量	**-553.68**	**-542.16**	**-530.64**	**-519.12**	**-507.60**
四、本年现金净流量	**-123.01**	**-111.49**	**-99.97**	**-79.05**	**-67.53**
五、本年累计现金净流量	**1,790.05**	**1,678.56**	**1,578.59**	**1,499.54**	**1,432.01**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 \ 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	534.90	546.49	546.49	267.89	9,801.44
运营成本费用支付的现金	94.83	96.72	96.72	48.32	2,497.45
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**440.07**	**449.77**	**449.77**	**219.57**	**7,303.99**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					23,544.24
投资活动现金净流量					**-23,544.24**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**23,606.34**
项目资本金					19,106.34
发行债券收到的现金					4,500.00
2.融资活动现金流出	**496.08**	**484.56**	**473.04**	**461.52**	**6,290.10**
债券发行费用					4.50
偿还债券利息支付的现金	46.08	34.56	23.04	11.52	1,785.60
偿还债券本金支付的现金	450.00	450.00	450.00	450.00	4,500.00
筹资活动现金净流量	**-496.08**	**-484.56**	**-473.04**	**-461.52**	**17,316.24**
四、本年现金净流量	**-56.01**	**-34.79**	**-23.27**	**-241.95**	**1,075.99**
五、本年累计现金净流量	**1,376.00**	**1,341.21**	**1,317.94**	**1,075.99**	
六、本息覆盖倍数					**1.16**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.16，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

竹山县桥东片区城市更新改造项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为7,303.99万元，且在2046年债券本金偿还后仍有1,075.99万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

竹山县桥东片区城市更新改造项目

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28
债券利率变动					

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.18	1.16	1.15	1.13

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，且在债券本金偿还后仍有1,075.99万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中汤会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

武汉枢纽直通线工程（孝南段）

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y113 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况.....1
二　、投资估算与资金筹措.....4
（一） 项目投资估算.....4
（二） 项目资金筹措.....4
（三） 项目融资计划.....5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析.....6
（一） 项目收入预测.....6
（二） 项目税费预测.....11
（三） 项目成本费用预测.....14
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造.....19
（五） 项目财务费用预测.....20
（六） 项目模拟利润表.....22
（七） 项目现金流量模拟测算.....25
（八） 项目资金测算平衡表.....27
（九） 项目资金的稳定性.....27
（十） 项目压力测试.....28
四　、项目风险控制.....29
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....29
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....30
（三）影响社会稳定的风险及控制措施.....30
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....31
五　、评价结论.....33

武汉枢纽直通线工程（孝南段）

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y113 号

孝感市长兴投资有限公司：

我们接受委托，对武汉枢纽直通线工程（孝南段）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目申报单位名称	孝感市长兴投资有限公司
法定代表人/负责	胡仕鼎
地址	孝感市孝南经济开发区
统一社会信用代码	914209026703805838
单位性质	有限责任公司
业务范围	经营范围包括许可项目：司法鉴定服务；房地产开发经营；非煤矿山矿产资源开采；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；酒类经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品）；土地整治服务；城乡市容管理；化工产品销售（不含许可类化工产品）；广告设计、代理；汽车零配件批发；金属材料销售；金属材料制造；工程管理服务；政府采购代理服务；企业管理咨询；住房租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2.项目建设地点

本项目建设地点位于湖北省孝感市孝南区。

3.项目建设内容和规模：

1）武汉枢纽直通线工程。

①铁路等级：高速铁路。

②设计速度：云梦东站至革新线路所350公里/小时，走马岭线路所至汉阳站至黄家湖线路所250公里/小时。引入余花联络线等枢纽地段采用与行车速度相匹配的标准。

③正线数目：双线。

④正线线间距：350公里/小时区段5.0米，250公里/小时区段4.6米。

⑤最小曲线半径：350公里/小时区段一般7,000米、困难5,500米，250公里/小时区段一般3,500米、困难3,000米，枢纽地段采用与行车速度相适应的标准。

⑥最大坡度：20‰。

⑦到发线有效长度：650米。

⑧列车运行控制方式：自动控制。

⑨调度指挥方式：调度集中。

⑩最小行车间隔：3分钟。

武汉枢纽直通线（孝南段）项目建设正线长度约17.664公里，

线路途经孝南区朱湖、卧龙、陡岗3个乡镇，共计12个村。

4.项目建设期

本项目建设期37个月（2026年6月-2029年6月）。

5.项目属性

本项目属于公共基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）。

6.项目领域

本项目投向领域为【交通基础设施-铁路】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》《关于印发〈湖北省政府支出负面清单（第一批）〉的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）领域、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）禁止类项目领域。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资 222,226.01 万元，建设资金来源为争取上级资金 102,226.01 万元，占比 46.00%；专项债券资金 120,000.00 万元，占比 54.00%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
一	建设投资	214,300.01	94,300.01	-	120,000.00	-	-
二	建设期利息	7,830.00	7,830.00	-	-	-	-
三	债券发行费	96.00	96.00	-	-	-	-
四	项目总投资	222,226.01	102,226.01	-	120,000.00	-	-

（二）项目资金筹措

本项目总投资 222,226.01 万元，建设资金来源为争取上级资金 102,226.01 万元、专项债券资金 120,000.00 万元、市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期（年）			
			2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年（1-6 月）
1	总投资使用计划	222,226.01	128,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00
1.1	建设投资	214,300.01	128,580.01	38,574.00	38,574.00	8,572.00
1.2	建设期利息	7,830.00	-	3,132.00	3,132.00	1,566.00
1.3	债券发行费用	96.00	96.00	-	-	-

序号	项目	合计	计算期（年）			
			2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年（1-6 月）
2	资金筹措及使用	222,226.01	128,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00
2.1	自有资金	102,226.01	8,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00
2.1.1	用于建设投资	94,300.01	8,580.01	38,574.00	38,574.00	8,572.00
2.1.2	用于建设期利息	7,830.00	-	3,132.00	3,132.00	1,566.00
2.1.3	用于债券发行费用	96.00	96.00	-	-	-
2.2	债券资金	120,000.00	120,000.00	-	-	-
2.2.1	用于建设投资	120,000.00	120,000.00	-	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-	-	-
3	资金余额（1-2）	-	-	-	-	-

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 120,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	120,000.00	0	20	2.61	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2029年7月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为405,256.25万元，其中主要为高铁运营收入。

1.运载人次

中铁第四勘察设计院集团有限公司根据武汉局提供的2015年-2022年客运量、运行图等资料，主要为湖北各县市往返武汉的线路数据，再结合本项目内线路汉孝城际（云梦东-汉口）和武西直通线（云梦东-革新线路所）开行方案，进行初期（2025年-2039年）、近期（2040年-2049年）、远期（2050年及以后）客流密度预测。具体数据如下图及下表所示：

其中，武汉枢纽直通线一、二线最大区段为汉阳至黄家湖线路所区段，客流密度为 1620 万人、2430 万人和 2700 万人，客车对数为 75 对、114 对和 132 对。

武西直通线一二线+汉孝城际区段客流密度及客车对数表

线路	区段	客车对数（对/日）	客流密度（万人）

		初期	近期	远期	初期	近期	远期
汉孝城际	云梦东-汉口	47	52	62	1130	1216	1446
	云梦东-革新线路所	68	78	94	1720	1911	2153

察设计工作，中铁大桥院承担白沙洲长江大桥线下工程的勘察设计工作，具体里程为 CK3+563.618-CK6+186.618，全长 2623m；白沙洲长江大桥线上工程及两岸铁路接线的勘察设计及总体工作由铁四院承担。

（三）研究年度

研究年度：初期 2035 年，近期 2040 年，远期 2050 年。

序号	线路	区段	客流密度（万人）		
			初期（2025-2039 年）	近期（2040-2049 年）	远期（2050 年以后）
1	汉孝城际	云梦东-汉口	1,130	1,216	1,446
2	武西直通线	云梦东-革新线路所	1,720	1,911	2,153
3	合计		2,850	3,127	3,599

根据上述可知项目运营期首年年客流密度为 2,850.00 万人，实

际运营时间为 7-12 月，实际客流密度 1,425.00 万人。

项目线路长度为 17.664km，承载的总里程为 880,992.00 万 km。

2.运载单价

根据国家发展改革委下发《关于改革完善高铁动车组旅客票价政策的通知》发改价格〔2015〕3070 号（简称《通知》），对在中央管理企业全资及控股铁路上开行的设计时速 200 公里以上的高铁动车组列车一、二等座旅客票价，由铁路运输企业依据价格法律法规自主制定；商务座、特等座、动卧等票价，以及社会资本投资控股新建铁路客运专线旅客票价继续实行市场调节，由铁路运输企业根据市场供求和竞争状况等因素自主制定。

参考现行动车组票价计价标准，一等座基价为 0.37 元/公里-0.74 元/公里，二等座基价为 0.3 元/公里-0.36 元/公里。项目高铁运行时速为 350km/h，运载单价按 0.46 元/公里估算。

四、新建客运专线票价制定规则

新建高速铁路和客运专线的动车组票价由中国国家铁路集团有限公司（原铁道部）制定。现行动车组票价计价公式如下：

普通动车组（D字头车次）一等座票价：0.37×里程
普通动车组（D字头车次）二等座票价：0.3×里程
高铁动车组（G字头车次）一等座票价：0.74×里程
高铁动车组（G字头车次）二等座票价：0.46×里程

如果车体允许最高运营速度小于线路最大运营速度，则基价以车底速度为基准计算；

一般情况下：

在200km/h的速度下，一等座基价大约是0.37元/公里，二等座基价大约是0.30元/公里；

在300km/h的速度下，一等座基价大约是0.74元/公里，二等座基价大约是0.46元/公里；

如果线路等级低于200km/h，一般情况下按200km/h计算，部分城际线路会根据地方实际情况确定基价。

注：以上数值为约数，官方没有公布特别精确的计价数值，并且由于现有G/D车曾经在降速时统一下调了5%的费率，所以官方数字无法直接用于票价计算。

如果线路等级是300km/h（如京沪、京广高铁），G车跑300km/h的速度，二等座按0.46元/公里收费，D车跑200km/h的速度，二等座按 0.30元/公里收费。如果线路等级是200km/h（如杭福深客运专线宁波以南），G车D车都跑200km/h的速度，二等座都按0.30元/公里收费。

经计算，项目计算期内高铁运营收入合计 405,256.25 万元。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年（7-12 月）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	405,256.25	11,578.75	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
1	高铁运营收入	405,256.25	11,578.75	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
1.1	运载人次（万人次）	49,875.00	1,425.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00
1.2	总里程（万公里）	880,992.00	25,171.20	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40
1.3	运载单价（元/公里）		0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46

（续）

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
1	高铁运营收入	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
1.1	运载人次（万人次）	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00
1.2	总里程（万公里）	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40	50,342.40
1.3	运载单价（元/公里）	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46

（二）项目税费预测

（1）销项税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率9.00%。

（2）进项税

建设期进项税：项目盈利部分经营产生的销项税，由本项目固定资产投资进项税抵扣，其中：工程费用进项税税率暂定9%、工程建设其他费与预备费进项税税率暂定6%（征地拆迁费不计算进项税）；

运营期进项税：根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等文件公示，货物销售的税率为13%，其中自来水销售增值税税率为9%，其他服务增值税税率为6%。出于谨慎性，本项目外购原辅材料费、电费税率取13%，水费税率取9%，修理费、其他费用销项税的税率以最低税率6%计算，工资及福利费无进项税。

（1）应交增值税=销项税-进项税

（2）增值税附加：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按实际缴纳流转税的7%、3%、2%比例计缴

2.企业所得税以应纳税所得额的25%计算。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期							
				2029 年（7-12 月）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税合计		33,461.57	956.04	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09
1.1	高铁运营收入	9%	371,794.68	10,622.71	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41
	销项税额			956.04	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09
2	进项税合计		26,742.19	956.04	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09
2.1	工程费用支出	9%	187,243.35								
	进项税额		16,851.90								
2.2	建设工程其他费、发行费	6%	90.57								
	进项税额		5.43								
2.3	预备费	9%	9,362.17								
	进项税额		842.59								
2.4	外购原辅材料费	13%	929.25	26.55	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10
	进项税额		120.75	3.45	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90
2.5	水费	9%	5,502.35	157.21	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42
	进项税额		495.25	14.15	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30
2.6	电费	13%	18,828.25	537.95	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90
	进项税额		2,447.72	69.93	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87
2.7	管理费成本	6%	1,132.26	27.96	55.92	58.72	58.72	58.72	61.66	61.66	61.66
	进项税额		67.92	1.68	3.36	3.52	3.52	3.52	3.70	3.70	3.70
2.8	维修费支出	9%	65,673.48	1,876.39	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77
	进项税额		5,910.63	168.88	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75
2.9	进项税额（建设期抵扣）		17,699.92	697.95	1,395.91	1,395.75	1,395.75	1,395.75	1,395.57	1,395.57	1,395.57
2.10	待抵扣固定资产进项税额		17,699.92	17,001.97	15,606.06	14,210.31	12,814.56	11,418.81	10,023.24	8,627.67	7,232.10
3	实缴增值税		6,719.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税		806.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设税	7%	470.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3%	201.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加	2%	134.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计		7,525.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

序号	项目	税率	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	销项税合计		1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09
1.1	高铁运营收入	9%	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41
	销项税额		1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09
2	进项税合计		1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	1,912.09	772.45	517.10	517.10	517.10	517.32
2.1	工程费用支出	9%										
	进项税额											
2.2	建设工程其他费、发行费	6%										
	进项税额											
2.3	预备费	9%										
	进项税额											
2.4	外购原辅材料费	13%	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10	53.10
	进项税额		6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90
2.5	水费	9%	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42
	进项税额		28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30
2.6	电费	13%	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90	1,075.90
	进项税额		139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87	139.87
2.7	管理费成本	6%	64.74	64.74	64.74	67.98	67.98	67.98	71.38	71.38	71.38	74.94
	进项税额		3.88	3.88	3.88	4.08	4.08	4.08	4.28	4.28	4.28	4.50
2.8	维修费支出	9%	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77	3,752.77
	进项税额		337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75	337.75
2.9	进项税额（建设期抵扣）		1,395.39	1,395.39	1,395.39	1,395.19	1,395.19	255.55	-	-	-	-
2.10	待抵扣固定资产进项税额		5,836.71	4,441.32	3,045.93	1,650.74	255.55	0.00	0.00	-	-	-
3	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,139.64	1,394.99	1,394.99	1,394.99	1,394.77
4	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	136.75	167.40	167.40	167.40	167.37
4.1	城市维护建设税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79.77	97.65	97.65	97.65	97.63
4.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.19	41.85	41.85	41.85	41.84
4.3	地方教育附加	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.79	27.90	27.90	27.90	27.90
5	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,276.39	1,562.39	1,562.39	1,562.39	1,562.14

（三）项目成本费用预测

本项目债券存续期内经营成本共计 113,109.57 万元，包括工资福利费、外购原辅材料费、外购燃料及动力费、其他管理费用、维修费，具体测算如下：

1.外购原辅材料费

参考其他运营班次运载 1,000 人高铁清洁、安检费为 3,000 元/趟，人均消耗 3 元，物料消耗与乘坐率、里程数等有关，并无明确的收费参考标准；本项目主要为清洁工具及用品等相关易耗品的购买（不含安检、且运输里程短），按 60 万元/年测算。

基于京沪高铁（北京南→上海虹桥）典型班次为例，基于公开信息对一个班次进行估算（非精确值），仅限于理解参考。
从北京开到上海，全程约 4.5小时，载客1000人（16节车厢）。它的成本包括：

6. 其他费用：杂七杂八的开支
车站服务费：清洁、安检等，约 3,000元。
保险和管理费：约 2,000元。
总其他费：　3,000元 + 2,000元 = 5,000元
这样一算，单个班次大约成本在709,833元。

本项预测期内支出总额为 1,050.00 万元。

2.外购燃料及动力费

（1）用水成本

乘客按平均用水 30L/人次，工作人员按人均用水 120L/人/日，年用水天数 300 天计算，运营期标准年用水量为 85.68 万吨，单价为 4 元/吨。计算期用水合计 5,997.60 万元。

（2）用电成本

主要为高铁运行用电，参考中国铁道科学研究院对于动车能耗测试结果，平均每公里耗电量为 19.5 度-23.5 度。项目按照每公里耗电量 21 度计算，列车定员 1,200 人/列，年均客座率保守按 50%，则运营期标准年高铁耗电量=运营期总里程/（列车定员人数*客座率）*每公里耗电量，电费价格为 0.69 元/kwh。计算期用电合计 21,275.97 万元。

中国铁道科学研究院的研究所工程师展示了这样一组数据：在京沪高铁上，对4个8节车厢编组的主力动车组车型进行能耗测试，4个车型均按照每小时350公里的速度往返行驶2636公里，平均每公里耗电量分别为21.6度、23.5度、19.5度和21.1度。



湖北高铁的平均入座率在不同的时间段有所不同。根据2024年的数据，汉十高铁的平均客座率约为52%，而到了9月，随着汉十高铁加速融入全国主干高铁网，其平均客座率提升至65%，特别是在十堰至深圳、上海的高铁线路上，基本满员。这些数据反映了湖北高铁在疫情期间的运营恢复以及随着服务质量提升而带来的乘客需求增加。

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司 STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 7 月 1 日-2026 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		–	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.708205	0.364198	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.093119	0.896813	0.708205	0.496502	–	
		1~10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.073119	0.876813	0.688205	0.476502		
		35 千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1~10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.3
		35 千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110 千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220 千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

3.工资及福利费

指本项目支付给普通人员和管理人员的劳动报酬，其中包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。项目拟招募 50 名员工，根据《孝南区 2025 年国民经济和社会发展统计公报》：城镇常住居民人均可支配收入 51,901 元/人，本项目暂定基本工资按年均 8.00 万元，五险一金取 14%，奖金取上述综合 30%。按每三年上涨 5%考虑。基准年工资及福利费=50*8*1.14*1.3=592.80 万元。

本项预测期内支出总额为 12,001.72 万元。

4.维修及养护费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。维修费用一般按固定资产原值 0.5%-2%估算。参考维修费占设备总值比

例 2%-3%，按固定资产原值的 2%计提。

本项预测期内支出总额为 71,584.10 万元。

维修费用一般占设备总值比例在2%-3%左右，不满足固定资产准则第四条规定确认条件的固定资产修理费等，应当在发生时计入当期损益，并在《企业会计准则——应用指南》的附录《会计科目和主要账务处理》中明确指出：企业发生的与专设销售机构相关的固定资产修理费用等后续支出，在“销售费用”科目核算；
企业生产车间（部门）和行政管理部门等发生的固定资产修理费用等后续支出，在“管理费用”科目核算。“制造费用”科目与固定资产有关的费用项目是生产车间的机物料消耗、固定资产折旧，无固定资产修理费项目。

5.管理费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理及其他费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。参考湖北省内类似项目，考虑行业和本项目特点，本项目管理费用按照当年人员工资及福利的 10%估算。

本项预测期内支出总额为 1,200.18 万元。

公司管理费的收取比例并没有一个统一的标准，它取决于多种因素。一般来说，企业管理费的费率因行业、企业规模、管理内容、运营成本、服务类型以及地理位置等多种因素而异。根据一般行业惯例，企业管理费费率通常取费在3%～15%之间。

综上，整个经营期内，本项目经营成本共计约 113,109.57 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年（7-12 月）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	113,109.57	3,180.54	6,361.09	6,393.69	6,393.69	6,393.69	6,427.93	6,427.93	6,427.93
1	外购原辅材料费	1,050.00	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	外购燃料及动力费	27,273.57	779.24	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49
2.1	水费	5,997.60	171.36	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72
2.2	电费	21,275.97	607.88	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77
3	人员工资及福利费	12,001.72	296.40	592.80	622.44	622.44	622.44	653.56	653.56	653.56
4	维修及养护费	71,584.10	2,045.26	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52
5	管理费	1,200.18	29.64	59.28	62.24	62.24	62.24	65.36	65.36	65.36
二	折旧摊销费	85,185.10	2,433.86	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72
三	财务费用	40,716.00	1,566.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00
四	总成本	239,010.67	7,180.40	14,360.81	14,393.41	14,393.41	14,393.41	14,427.65	14,427.65	14,427.65

（续）

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营成本	6,463.87	6,463.87	6,463.87	6,501.62	6,501.62	6,501.62	6,541.25	6,541.25	6,541.25	6,582.86
1	外购原辅材料费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	外购燃料及动力费	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49	1,558.49
2.1	水费	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72	342.72
2.2	电费	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77	1,215.77
3	人员工资及福利费	686.24	686.24	686.24	720.55	720.55	720.55	756.58	756.58	756.58	794.41
4	维修及养护费	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52	4,090.52
5	管理费	68.62	68.62	68.62	72.06	72.06	72.06	75.66	75.66	75.66	79.44
二	折旧摊销费	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72
三	财务费用	3,132.00	2,818.80	2,505.60	2,192.40	1,879.20	1,566.00	1,252.80	939.60	626.40	313.20
四	总成本	14,463.59	14,150.39	13,837.19	13,561.74	13,248.54	12,935.34	12,661.77	12,348.57	12,035.37	11,763.78

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限为 40 年，年折旧额为 4,867.72 万元，合计折旧金额为 85,185.10 万元。

（五）项目财务费用预测

1.专项债券

本项目拟申请120,000.00万元专项债券资金，拟于2026年发行专项债券120,000.00万元，债券期限均为20年期。发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十八期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率2.31%上浮30BP即2.61%测算，债券期限为20年期，计划采用每半年付息一次，第11～20年，每年等额偿还发行金额10%。

专项债券利息偿还共计48,546.00万元，其中建设期内债券利息7,830.00万元，运营期内专项债券利息为40,716.00万元；债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为96.00万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年 6-12 月	0.00	120,000.00	0.00	120,000.00	0.00	0.00
2027 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2028 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2029 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2030 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2031 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2032 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2033 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2034 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2035 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2036 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2037 年	120,000.00	0.00	12,000.00	108,000.00	3,132.00	15,132.00
2038 年	108,000.00	0.00	12,000.00	96,000.00	2,818.80	14,818.80
2039 年	96,000.00	0.00	12,000.00	84,000.00	2,505.60	14,505.60
2040 年	84,000.00	0.00	12,000.00	72,000.00	2,192.40	14,192.40
2041 年	72,000.00	0.00	12,000.00	60,000.00	1,879.20	13,879.20
2042 年	60,000.00	0.00	12,000.00	48,000.00	1,566.00	13,566.00
2043 年	48,000.00	0.00	12,000.00	36,000.00	1,252.80	13,252.80
2044 年	36,000.00	0.00	12,000.00	24,000.00	939.60	12,939.60
2045 年	24,000.00	0.00	12,000.00	12,000.00	626.40	12,626.40
2046 年	12,000.00	0.00	12,000.00	0.00	313.20	12,313.20
合计	/	120,000.00	120,000.00	/	48,546.00	168,546.00

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计371,794.68万元，预测总成本费用合计229,968.40万元，税金及附加合计806.32万元，利润总额合计141,019.96万元，所得税合计35,255.03万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年（7-12 月）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入（不含税）	371,794.68	10,622.71	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41
2	税金及附加	806.32	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	229,968.40	6,922.31	13,844.63	13,877.07	13,877.07	13,877.07	13,911.13	13,911.13	13,911.13
3.1	经营成本（不含税）	104,067.30	2,922.45	5,844.91	5,877.35	5,877.35	5,877.35	5,911.41	5,911.41	5,911.41
3.2	财务费用	40,716.00	1,566.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00
3.3	折旧摊销	85,185.10	2,433.86	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额（1-2-3+4）	141,019.96	3,700.40	7,400.78	7,368.34	7,368.34	7,368.34	7,334.28	7,334.28	7,334.28
5.1	弥补以前年度亏损	-		-						
5.2	应纳所得税额	141,019.96	3,700.40	7,400.78	7,368.34	7,368.34	7,368.34	7,334.28	7,334.28	7,334.28
6	所得税(25%)	35,255.03	925.10	1,850.20	1,842.09	1,842.09	1,842.09	1,833.57	1,833.57	1,833.57
7	净利润（5-6）	105,764.93	2,775.30	5,550.58	5,526.25	5,526.25	5,526.25	5,500.71	5,500.71	5,500.71
8	息税前利润	181,735.96	5,266.40	10,532.78	10,500.34	10,500.34	10,500.34	10,466.28	10,466.28	10,466.28
9	息税折旧摊销前利润	266,921.06	7,700.26	15,400.50	15,368.06	15,368.06	15,368.06	15,334.00	15,334.00	15,334.00

（续）

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入（不含税）	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41	21,245.41
2	税金及附加	-	-	-	-	-	136.75	167.40	167.40	167.40	167.37
3	总成本费用	13,946.89	13,633.69	13,320.49	13,044.84	12,731.64	12,418.44	12,144.67	11,831.47	11,518.27	11,246.46
3.1	经营成本（不含税）	5,947.17	5,947.17	5,947.17	5,984.72	5,984.72	5,984.72	6,024.15	6,024.15	6,024.15	6,065.54
3.2	财务费用	3,132.00	2,818.80	2,505.60	2,192.40	1,879.20	1,566.00	1,252.80	939.60	626.40	313.20
3.3	折旧摊销	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72	4,867.72
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额（1-2-3+4）	7,298.52	7,611.72	7,924.92	8,200.57	8,513.77	8,690.22	8,933.34	9,246.54	9,559.74	9,831.58
5.1	弥补以前年度亏损										
5.2	应纳所得税额	7,298.52	7,611.72	7,924.92	8,200.57	8,513.77	8,690.22	8,933.34	9,246.54	9,559.74	9,831.58
6	所得税(25%)	1,824.63	1,902.93	1,981.23	2,050.14	2,128.44	2,172.56	2,233.34	2,311.64	2,389.94	2,457.90
7	净利润（5-6）	5,473.89	5,708.79	5,943.69	6,150.43	6,385.33	6,517.66	6,700.00	6,934.90	7,169.80	7,373.68
8	息税前利润	10,430.52	10,430.52	10,430.52	10,392.97	10,392.97	10,256.22	10,186.14	10,186.14	10,186.14	10,144.78
9	息税折旧摊销前利润	15,298.24	15,298.24	15,298.24	15,260.69	15,260.69	15,123.94	15,053.86	15,053.86	15,053.86	15,012.50

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年（1-6 月）	2029 年（7-12 月）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	102,226.01	8,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00							
1.2	专项债券投入	120,000.00	120,000.00	0.00	0.00	0.00							
1.3	经营收入	405,256.25					11,578.75	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
1.4	财政补贴												
1.5	现金流入总额	627,482.26	128,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00	11,578.75	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
二	现金流出												
2.1	建设投资	214,300.01	128,580.01	38,574.00	38,574.00	8,572.00							
2.2	铺底流动资金	0.00											
2.3	经营成本	113,109.57					3,180.54	6,361.09	6,393.69	6,393.69	6,393.69	6,427.93	6,427.93
2.4	偿还债券本息	168,546.00	0.00	3,132.00	3,132.00	1,566.00	1,566.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00	3,132.00
2.5	债券发行费用	96.00	96.00	0.00	0.00	0.00							
2.6	增值税与税金及附加	7,525.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	所得税	35,255.03	0.00	0.00	0.00	0.00	925.10	1,850.20	1,842.09	1,842.09	1,842.09	1,833.57	1,833.57
2.8	现金流出总额	538,832.31	128,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00	5,671.64	11,343.29	11,367.78	11,367.78	11,367.78	11,393.50	11,393.50
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	88,649.95	0.00	0.00	0.00	0.00	5,907.11	11,814.21	11,789.72	11,789.72	11,789.72	11,764.00	11,764.00
3.2	累计盈余资金			0.00	0.00	0.00	5,907.11	17,721.32	29,511.04	41,300.76	53,090.48	64,854.48	76,618.48

（续）

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入总额											
1.1	项目资本金投入											
1.2	专项债券投入											
1.3	经营收入	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
1.4	财政补贴											
1.5	现金流入总额	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50	23,157.50
二	现金流出											
2.1	建设投资											
2.2	铺底流动资金											
2.3	经营成本	6,427.93	6,463.87	6,463.87	6,463.87	6,501.62	6,501.62	6,501.62	6,541.25	6,541.25	6,541.25	6,582.86
2.4	偿还债券本息	3,132.00	15,132.00	14,818.80	14,505.60	14,192.40	13,879.20	13,566.00	13,252.80	12,939.60	12,626.40	12,313.20
2.5	债券发行费用											
2.6	增值税与税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,276.39	1,562.39	1,562.39	1,562.39	1,562.14
2.7	所得税	1,833.57	1,824.63	1,902.93	1,981.23	2,050.14	2,128.44	2,172.56	2,233.34	2,311.64	2,389.94	2,457.90
2.8	现金流出总额	11,393.50	23,420.50	23,185.60	22,950.70	22,744.16	22,509.26	23,516.57	23,589.78	23,354.88	23,119.98	22,916.10
三	净现金流量											
3.1	当年净现金流量	11,764.00	-263.00	-28.10	206.80	413.34	648.24	-359.07	-432.28	-197.38	37.52	241.40
3.2	累计盈余资金	88,382.48	88,119.48	88,091.38	88,298.18	88,711.52	89,359.76	89,000.69	88,568.41	88,371.03	88,408.55	88,649.95

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源于项目经营收入。项目预期收入总额为405,256.25万元，扣除运营成本及相关税费155,890.30万元后，预计用于资金平衡相关收益为249,365.95万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.48倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉枢纽直通线工程（孝南段）	249,365.95	168,546.00	120,000.00	1.48

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为249,365.95万元，且在2046年债券本金全部付清后仍有88,649.95万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.63	1.66	1.70	1.74	1.78	1.81	1.85
债券本息资金覆盖率	1.45	1.47	1.50	1.53	1.55	1.58	1.60
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.33	1.41	1.48	1.55	1.63	1.70
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.95	1.88	1.81	1.74	1.67	1.60	1.53
债券本息资金覆盖率	1.80	1.70	1.61	1.53	1.45	1.39	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.74	1.64	1.56	1.48	1.41	1.35	1.29

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

本项目的经营风险在于项目运营期收入的不确定性。本项目建成后，如果顺利达到预计收入水平，预期收益就会如期实现；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入水平，给项目的经济收益带来风险。

因此本项目工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，合理布局各项服务设施的空间位置，方便居民使用，广泛吸取国内外相关项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，形成增收长效机制。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、

噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术等方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能

及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，第 11～20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为249,365.95万元，对债券的本息覆盖倍数1.48倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有88,649.95万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武汉天元会计师事务有限责任公司

目 录

一、项目基本情况 1
（一）建设项目概况 1
（二）项目实施方情况 4
二、项目投资概算及资金筹措情况 5
（一）项目投资估算 5
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益与融资平衡财务评价 7
（一）财务评价依据 8
（二）项目收益预测假设 8
（三）项目预期收益情况 9
四、风险分析 54
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 54
（二）敏感性因素分析 55
五、评价结论 56

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目（以下简称“12号线（武昌段）”、“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

现将财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）建设项目概况

1、项目建设名称、地点、内容和工期

（1）项目名称

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目。

（2）项目概况

武汉市轨道交通12号线工程是武汉市轨道交通第四轮建设规划中的主要线路，全线包括武昌段和江北段，线路全长约59.9公里（全地下线路），共设车站37座，概算总投资约645亿元。其中武昌段范围包括：科普公园站（不含）~青菱站（含），含板桥停车场及其出入线，线路长度为22.0公里（全地下线路），共设车站14座，概算总投资约215亿元；江北段范围包括：青菱站（不含）~科普公园站（含），含复兴村停车场及其出入线，含丹水池车辆段及其出入线，线路长度约37.9公里（全地下线路），共设车站23座，概算总投资约430亿元。全线划分为三部分，其中A部分总投资约318亿元，采用PPP模式由项目公司投资建设；B部分总投资约196亿元，由地铁集团组织实施；C部分为征地和房屋征收投资，概算约131亿元，由沿线

各区政府筹集资金和组织实施。此次拟发行专项债评审就武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）B 部分进行。

（3）建设地点

武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程线路起于科普公园站(不含),经由园林路-团结大道-沙湖大道-东安路-武昌火车站-平安路-白沙三路，终于青菱站(含)。

（4）建设内容

轨道交通 12 号线(武昌段)工程属于武汉市轨道交通线网规划中唯一的环线的一部分，是远景轨道交通线网“环+放射”骨架结构中的重要一环；该工程线路起于科普公园站(不含),经由园林路-团结大道-沙湖大道-东安路-武昌火车站-平安路-白沙三路，终于青菱站(含),线路长度约 22 公里，共设车站 14 座，全部为地下线路。新建板桥停车场，利用线网控制中心，不新建主变电所。

12 号线(武昌段)工程车辆采用 A 型车，全线速度目标值为 80 公里/小时；初、近、远期采用 6 辆编组，初期配车 27 列/162 辆。12 号线作为环线，初、近、远期按内、外环分别单一交路运行，12 号线(武昌段)工程作为一期工程也按单一交路运行。武昌段开通期高峰小时开行 15 对，初、近、远期高峰小时发车对数分别为 18 列(内环)/18 列(外环)、20 列(内环)/22 列(外环)和 26 列(内环)/28 列(外环)。全线采用全自动运行技术。

（5）建设工期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177 号），轨道交通 12 号线建设工期为 58 个月。其中，武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)B 部分已于 2023 年 9 月开工建设，预计 2026 年 9 月开通试运营。

2、项目报批手续及进展

本项目已取得的主要审批手续如下：

国家发展改革委于 2018 年 12 月 25 日向湖北省发展改革委出具了《国家发

展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915号），“原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线、6号线二期、8号线三期、11号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7号线北延线、16号线、19号线、新港线项目，规划期为2019-2024年”。

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程可行性研究报告的审批意见。

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程初步设计审批意见。

审批文件情况如下表：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2018年12月	国家发展改革委	《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》	（发改基础〔2018〕1915号）
棚改计划批复	/	/	/	/
可研批复/备案/核准文件	/	/	/	/
子项目一：	武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程			
可研批复/备案/核准文件	2019年10月	湖北省发展和改革委员会	《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》	鄂发改铁〔2019〕177号
用地预审和选址意见书	2019年10月	武汉市自然资源和规划局	《武汉轨道交通12号线（武昌段）项目用地预审和选址意见书》	4201002019000028
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环评批复/备案登记	2020年5月	武汉市生态环境局	市生态环境局关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程环境影响报告	武环管〔2020〕19号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
			书的批复	
行业审批（特殊行业）				
初步设计批复	2019 年 10 月	湖北省发展和改革委员会	《省发展改革委关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》	鄂发改铁路函〔2019〕212 号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				

本项目属于城市轨道交通行业，不涉及特殊行业审批。另鉴于轨道交通工程属于线性工程，建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证办理时间长，相关证件正在办理中。

3、项目抵质押情况

截至目前，本项目对应范围的资产、收益权暂不存在抵质押情况。本项目收益权不包含票款收费收益权。

4、项目建设运营方案

本项目由地铁集团组织实施，目前已完成部分设备车辆采购招标等工作。计划于 2026 年进入运营期后，武昌段进入运营期后，由武汉轨道交通十二号线建设运营有限公司（以下简称“项目公司”）负责 12 号线全线的运营管理、运营维护、更新改造和追加投资、客运业务以及授权范围内的非客运业务经营。

（二）项目实施方情况

实施单位名称：武汉地铁集团有限公司

统一社会信用代码：914201007246906844

法定代表人：王洪锐

单位性质：大型国有企业

注册及办公地址：武汉市硚口区京汉大道 99 号

业务范围：轨道交通建设、运营及管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）；设计、制作、发布路牌、灯箱、霓虹灯、车票、车身广告业务；房地产开发、商品房销售；市政道路桥梁建设；物业管理；园林绿化；工程项目的承建与总承包；轨道工程咨询（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）项目投资估算

本项目投资估算包括工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和基本预备费、建设期利息以及债券发行费。本工程项目总投资为615,571.52万元。概算投资明细见下表：

项目投资估算明细表（武昌段）

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	372,226.76	118,053.19	0.00	254,173.57	0.00	0.00
(一)	车站工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	区间工程	14,247.41	4,518.62	0.00	9,728.78	0.00	0.00
(三)	轨道工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	通信系统	33,113.21	10,501.99	0.00	22,611.22	0.00	0.00
(五)	信号系统	34,584.62	10,968.65	0.00	23,615.97	0.00	0.00
(六)	供电系统	78,987.71	25,051.26	0.00	53,936.44	0.00	0.00
(七)	综合监控	5,937.60	1,883.13	0.00	4,054.47	0.00	0.00
(八)	火灾自动报警和环境设备监控	9,887.76	3,135.94	0.00	6,751.82	0.00	0.00
(九)	安防及门禁	3,351.00	1,062.78	0.00	2,288.22	0.00	0.00
(十)	通风、空调与供暖	21,945.43	6,960.08	0.00	14,985.35	0.00	0.00
(十一)	给排水及消防	11,666.94	3,700.22	0.00	7,966.72	0.00	0.00
(十二)	自动售票检票	12,216.97	3,874.66	0.00	8,342.31	0.00	0.00

(十三)	站内客运设备、站台门	30,989.55	9,828.46	0.00	21,161.09	0.00	0.00
(十四)	车辆基地	108,131.49	34,294.33	0.00	73,837.16	0.00	0.00
(十五)	人防工程	7,167.07	2,273.06	0.00	4,894.01	0.00	0.00
二	建设其他费用	54,251.55	54,251.55	0.00	0.00	0.00	0.00
(一)	项目前期工程费	1,899.18	1,899.18	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	其他费用	52,352.37	52,352.37	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	21,323.92	21,323.92	0.00	0.00	0.00	0.00
四	专项费用	154,978.47	49,152.04	0.00	105,826.43	0.00	0.00
五	静态总投资	602,780.69	242,780.70	0.00	360,000.00	0.00	0.00
六	建设期贷款利息	12,397.65	12,397.65	0.00	0.00	0.00	0.00
七	债券发行兑付费用	360.00	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八	合计	615,538.35	255,538.35	0.00	360,000.00	0.00	0.00

（二）资金筹措方案

1、项目资本金情况

本项目资本金共计255,538.35万元，已到位资本金221,116.32万元，主要用于本项目部分工程建设、工程建设其他费用、建设期利息、债券发行费等费用，目前已使用资本金221,116.32万元。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行市场化融资，后期拟部分采取股东借款以弥补经营资金短缺。若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、拟发行专项债券情况

本项目总投资615,538.35 万元，其中自有资本金255,538.35万元，剩余360,000.00万元拟由湖北省政府发行专项债券来满足，债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2023	40,000.00	40,000.00	20	3.07	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2024	50,000.00	50,000.00	20	2.60/2.22	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2025	70,000.00	70,000.00	20	1.990/2.360	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2026	200,000.00	150,000.00	20	2.490/2.410/2.651	半年一次	其中：已发行的15亿第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%；拟发行的5亿每年付息到期一次还本。
合计	360,000.00	310,000.00				

4、项目建设计划

（1）建设工期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），武昌段建设工期为58个月。武昌段已于2021年1月开工建设，预计2026年开通试运营，其中武昌段B部分已于2023年9月开始投资建设。

（2）项目投资计划

本项目总投资为615,538.35万元，根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

项目投资分年计划及资金筹措表（武昌段）

单位：万元

序号	资金来源	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资本金	**0.00**	**122,407.66**	**98,708.66**	**31,801.38**	**2,620.65**	**255,538.35**
1.1	财政安排资金	0.00	122,407.66	98,708.66	31,801.38	2,620.65	255,538.35
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**

序号	资金来源	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2	**融资资金**	**40,000.00**	**50,000.00**	**70,000.00**	**200,000.00**	**0.00**	**360,000.00**
2.1	专项债券资金	40,000.00	50,000.00	70,000.00	200,000.00	0.00	**360,000.00**
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
3	**其他资金**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	合计	**40,000.00**	**172,407.66**	**168,708.66**	**231,801.38**	**2,620.65**	**615,538.35**

2027年资金支出为支付2026年专项债利息。

三、项目预期收益与融资平衡财务评价

（一）财务评价依据

1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

4、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

5、湖北省发展和改革委员会于 2019 年 10 月 30 日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212 号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程初步设计审批意见；

6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5、预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；

6、项目能够获得相关政府部门的审批，并将项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

7、项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

8、假设预测期内项目的收费能够按照项目方案的收费标准收取；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响。

（三）项目预期收益情况

根据《武汉市轨道交通 12 号线综合规划》、《规划论证综合方案》以及相关会议纪要及《12 号线 B 包沿线物业资源情况》，本次测算涉及秦园路站、罗家村站、青菱站、汪家墩站、武昌火车站、中央花园站、茶叶所站、丹水池站、板桥停车场等九个项目，九个项目的规划总用地面积 350889 平方米，规划总建筑面积 646180 平方米（地上计容）。

由于武昌火车站、中央花园站、汪家墩站三个站点地上建筑均不能用于本次专项债，故未测算上述三个站点的用地面积、建筑面积、用地成本、地上建安成本等，故拟用于本次专项债的总用地面积 325440 平方米，总建筑面积 562180 平方米（地上计容），扣除各站点物业用房及板桥站体育用房后，地上计容可销售建筑面积为 545548 平方米（其中商业可售面积 69205 平方米，写字楼可售面积为 248089 平方米，住宅可销售面积为 228254 平方米）。普通停车位 3355 个，充电桩 840 个。在可售面积中，包含可租赁计容面积 151228 平方米，另有丹水池站点地下不计容商业 5630 平方米可用于出租，故可租赁总面积为 156858 平方米。

另有茶叶所站、板桥停车场，两物业计容建面 394320.05 平方米仅考虑销售收益。其中，板桥停车场住宅可售建面 228254.05 平方米，专用于 B 包资源，

其他资源（茶叶所站商服建面 136066 平方米、板桥停车场商服建面 30000 平方米）已用于各区发债，在本次测算中仅考虑出售收益。各项目测算指标见表 4-2：

表4-1 12号线 B 包沿线上盖型物业规划及测算指标

序号	站点名称	规划用途	综合规划/规划论证情况		12 号线 B 包拟用资源				
			用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	租售面积（m^2）	停车位（个）	充电桩（个）
1	泰园路站 C2	商服	4900	14700	4900	14700	14480	0	0
2	罗家村站	商业、商务	4824	15600	4824	15,600	15366	0	0
3	青菱站	商业、商务	5025	22800	5025	22800	22458	0	0
4	汪家墩站	商业、办公、绿化	6442	35400	-	-	-	200	50
5	武昌火车站	商业	15100	39000	-	-	-	290	73
6	中央花园站	商业	3907	9600	-	-	-	39	9
7	茶叶所站	商业服务业、办公	33591	200000	33591	200000	197000	594	149
8	丹水池站	商业、商务	27400	39350	27400	39350	37990	378	95
9	板桥停车场	住宅、商业、商务	249700	269730	249700	269730	266254.1	1854	464
小计			350889	646180	325440	562180	553548	3355	840

表4-2 轨道交通12号线 B 包上盖物业开发周期、出租销售时间汇总表

站名	项目建设起始年	项目收益起始年	项目出售年（4 年）	每年销售比例（%）
泰园路	2026	2027	2043-2046	25%
罗家村	2028	2029	2043-2046	25%
青菱	2029	2030	2043-2046	25%
汪家墩	2027	2028	2043-2046	25%
武昌火车站	2027	2028	2043-2046	25%
中央花园	2027	2028	2043-2046	25%
茶叶所	2030	2031	2038-2041	25%
丹水池	2031	2032	2043-2046	25%
板桥	2027	2028	2028-2031	25%

备注：本表结合资金需求和项目实际预估了开发年限与收益年限（开始出租年限）和出售年限，与《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》存在一定差异。

1、轨道交通沿线站点上盖物业经营收入

（1）物业出售收入

随着城市的高速发展，轨道交通线路的建成可进一步促进新城区经济快速发展，以及沿线客流的快速形成。轨道交通结合物业的基本原则，是要尽量地引导人流聚集或通过，以提升其商业价值，并且需考虑轨道交通沿线商业的主要消费群体及其特征，以及轨道交通沿线商业经营特点等。轨道交通结合城市规划发展物业不仅有利于城市结构调整，改善居民出行条件和土地资源利用，同时还为轨道交通争取稳定的客流，并实现城市整体发展战略规划和轨道交通收益双赢。

武汉市轨道交通12号线工程B部分的开发及其上盖物业的开发相结合，利用轨道交通站周围地块进行住宅、商业、娱乐、办公等多种设施的开发，形成综合功能区，以增加轨道交通运营后的资源经营收入，同时推动片区发展，形成良性循环，为城市发展带来较大的经济效益。

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通12号线B包沿线物业开发经营效益测算报告》，潜力地块的可售商业、写字楼、住宅销售单价、销售面积如下表所示，未来年度商业出售单价参考武汉市以前年度商业出售单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。出售价格年增长率为5%。

可售物业汇总表

销售单价单位：元/平方米；销售面积单位：平方米

站点	一层商业销售单价	一层商业销售面积	二层商业销售单价	二层商业销售面积	三层商业销售单价	三层商业销售面积	办公销售单价	办公销售面积	住宅销售单价	住宅销售面积	物业出售收入万元
泰园路站	26,000	4,925	0	0	0	0	18,050	9,555	0	0	30,347.29
罗家村站	32,000	1,688	19,200	1,688	16,000	823	16,500	11,366	0	0	28,393.26
青要站	35,000	0	0	0	0	0	16,800	22,458	0	0	37,729.44
茶叶所站	28,000	10,000	16,800	10,000	14,000	30,000	16,500	147,000	0	0	329,350.00

丹水池站	33,000	4,396	19,800	1,884	0	0	21,000	31,710	0	0	84,828.12
板桥停车场	28,000	4,000	16,800	0	14,000	0	16,500	26,000	18,500	228,254	476,369.90

可售物业出售比例（续表）

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
单园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

可售物业出售比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
单园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

本项目各站点评估时点的物业出售收入具体根据出售时点、出售比例进行调整，其中出售价格年增长率为5%，分劈比例为33.28%，增值税税率为9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目物业出让收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	秦园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青委站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00	0.00
12	物业出让收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71	1.80
13	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,995.56	159,595.34	167,575.10	175,953.86	0.00	0.00	0.00	0.00
14	本项目物业出让收入（含税）	636,011.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,580.34	53,109.36	55,764.83	58,553.07	0.00	0.00	0.00	0.00
15	本项目物业出让收入销项税	52,514.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,176.36	4,385.18	4,604.44	4,834.66	0.00	0.00	0.00	0.00
16	本项目物业出让收入（不含税）	583,496.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,403.98	48,724.18	51,160.39	53,718.41	0.00	0.00	0.00	0.00

本项目物业出让收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	幸园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,586.49	7,586.49	7,586.49	7,586.49
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,098.91	7,098.91	7,098.91	7,098.91
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,432.36	9,432.36	9,432.36	9,432.36
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,206.90	21,206.90	21,206.90	21,206.90
9	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	45,324.65	45,324.65	45,324.65	45,324.65
12	物业出让收入年度调整系数		1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
13	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	171,173.75	179,732.44	188,719.06	198,155.01	0.00	120,259.80	126,272.78	132,586.42	139,215.75
14	本项目物业出让收入（含税）	636,011.43	0.00	0.00	56,962.37	59,810.48	62,801.01	65,941.06	0.00	40,019.47	42,020.44	44,121.46	46,327.54
15	本项目物业出让收入销项税	52,514.71	0.00	0.00	4,703.31	4,938.48	5,185.40	5,444.67	0.00	3,304.36	3,469.58	3,643.06	3,825.21
16	本项目物业出让收入（不含税）	583,496.72	0.00	0.00	52,259.05	54,872.00	57,615.60	60,496.38	0.00	36,715.11	38,550.86	40,478.41	42,502.33

（2）物业出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，商业、办公物业的出租单价、出租面积如下表所示，未来年度商业、办公出租单价参考武汉市以前年度商业、办公出租单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。出租价格增长率为每两年 5.00%，出租率按开业前四年分别为 75%、80%、85%、90%，秦园路、罗家村站、丹水池站物业的可出租年限为 19 年，青菱站物业的可出租年限为 17 年，茶叶所站物业的可出租年限为 13 年。

可租物业汇总表

租赁单价单位：元/（平方米•月）；租赁面积单位：平方米

站点	一层商业租赁单价	一层商业租赁面积	二层商业租赁单价	二层商业租赁面积	三层商业租赁单价	三层商业租赁面积	办公租赁单价	办公租赁面积	地下商业租赁单价	地下商业租赁面积	物业出租收入万元
秦园路	126	4,925	0	0	0	0	86	9,555	\	0	1,724.93
罗家村站	155	1,688	93	1,688	78	623	70	11,366	\	0	1,515.17
青菱站	170	0	0	0	0	0	73	22,458	\	0	1,967.32
茶叶所站	120	0	72	0	60	0	70	60,934	\	0	5,118.46
丹水池站	160	4,396	96	1,884	0	0	90	31,710	80	5,630	5,026.20
板桥停车场	120	0	72	0	60	0	60	0	\	0	0.00

项目物业出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	0%	0%

项目物业出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
罗家村站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
青要站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
汪家墩站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
武昌火车站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
中央花园站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
茶叶所站	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

物业出租年收入=当年出租单价*当年出租建筑面积*当年出租率。价格每两年增长率 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出租收入测算表。

本项目物业出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	28,224.12	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	1,466.19	1,552.43	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68
2	罗家村站	21,913.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,136.38	1,212.14	1,287.89	1,363.65	1,439.41	1,439.41
3	青要站	26,583.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,475.49	1,573.86	1,672.22	1,770.59	1,868.95
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	39,987.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,838.84	4,094.76	4,350.69	4,606.61
8	丹水池站	58,366.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,769.65	4,020.96	4,272.27
9	板桥停车场	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出租收入合计	175,075.39	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	2,602.57	4,240.06	8,339.27	12,538.97	13,220.33	13,825.93
12	物业出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的物业出租收入	242,751.59	0.00	0.00	0.00	0.00	1,426.30	1,521.39	3,012.79	4,908.40	10,136.44	15,241.20	16,872.86	17,645.78
14	本项目物业出租收入（含税）	80,781.69	0.00	0.00	0.00	0.00	474.64	506.28	1,002.58	1,633.39	3,373.15	5,071.89	5,614.87	5,872.08
15	本项目物业出租收入销项税	6,670.05	0.00	0.00	0.00	0.00	39.19	41.80	82.78	134.87	278.52	418.78	463.61	484.85
16	本项目物业出租收入（不含税）	74,111.64	0.00	0.00	0.00	0.00	435.45	464.48	919.80	1,498.53	3,094.64	4,653.11	5,151.26	5,387.23

本项目物业出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	28,224.12	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	819.34	409.67	0.00
2	罗家村站	21,913.14	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	719.71	359.85	0.00
3	青菱站	26,583.42	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	934.48	467.24	0.00
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	39,987.94	4,862.53	4,862.53	4,862.53	4,862.53	2,431.27	1,215.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	58,366.77	4,523.58	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	2,387.45	1,193.72	0.00
9	板桥停车场	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出租收入合计	175,075.39	14,333.16	14,584.47	14,584.47	14,584.47	12,153.21	10,937.57	9,721.94	9,721.94	9,721.94	4,860.97	2,430.48	0.00
12	物业出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的物业出租收入	242,751.59	19,207.81	19,544.59	20,521.82	20,521.82	17,955.82	16,159.77	15,081.92	15,081.92	15,836.01	7,918.01	4,156.95	0.00
14	本项目物业出租收入（含税）	80,781.69	6,391.88	6,503.95	6,829.15	6,829.15	5,975.25	5,377.57	5,018.89	5,018.89	5,269.83	2,634.92	1,383.33	0.00
15	本项目物业出租收入销项税	6,670.05	527.77	537.02	563.87	563.87	493.37	444.02	414.40	414.40	435.12	217.56	114.22	0.00
16	本项目物业出租收入（不含税）	74,111.64	5,864.11	5,966.93	6,265.28	6,265.28	5,481.88	4,933.55	4,604.48	4,604.48	4,834.71	2,417.35	1,269.11	0.00

（3）停车位出售收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出售单价和可售停车位数量如下表所示，停车位出售价格年增长率为每年 5%。

停车位出售汇总表

出售单价单位：万元/个；出售数量单位：个

站点	普通车位销售单价	普通车位数量	全部停车位出售收入（万元）
汪家墩站	25	200	5,000.00
武昌火车站	18	290	5,220.00
中央花园站	19	39	741.00
茶叶所站	17	594	10,098.00
丹水池站	18.5	378	6,993.00
板桥停车场	15	1,854	27,810.00

停车位出售比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
泰园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

续表 4-10 停车位出售比例

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
泰园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

停车位出售年收入=当年出售单价*当年可出售停车位数量*当年出售比例。停车位出售价格年增长率为每年 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目停车位出售收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	南国路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
12	停车位出售收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71
13	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,873.35	9,317.01	9,782.87	10,272.01	0.00	0.00	0.00
14	本项目停车位出售收入（含税）（按33.28%分劈）	37,336.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,952.83	3,100.47	3,255.49	3,418.27	0.00	0.00	0.00
15	本项目停车位出售收入销项税（按33.28%分劈）	3,082.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	243.81	256.00	268.80	282.24	0.00	0.00	0.00
16	本项目停车位出售收入（不含税）（按33.28%分劈）	34,253.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,709.02	2,844.47	2,986.69	3,136.03	0.00	0.00	0.00

本项目停车位出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	泰园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
5	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
6	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	185.25	185.25	185.25	185.25
7	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,748.25	1,748.25	1,748.25	1,748.25
9	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	污水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	4,488.50	4,488.50	4,488.50	4,488.50
12	停车位出售收入年度调整系数		1.80	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
13	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	5,248.25	5,510.67	5,786.20	6,075.51	0.00	11,909.33	12,504.79	13,130.03	13,786.53
14	本项目停车位出售收入（含税）（按33.28%分劈）	37,336.22	0.00	0.00	0.00	1,746.49	1,833.81	1,925.50	2,021.78	0.00	3,963.13	4,161.28	4,369.35	4,587.82
15	本项目停车位出售收入销项税（按33.28%分劈）	3,082.81	0.00	0.00	0.00	144.21	151.42	158.99	166.94	0.00	327.23	343.59	360.77	378.81
16	本项目停车位出售收入（不含税）（按33.28%分劈）	34,253.42	0.00	0.00	0.00	1,602.28	1,682.40	1,766.52	1,854.84	0.00	3,635.90	3,817.69	4,008.58	4,209.01

（4）停车位出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出租单价和可租停车位数量如下表所示，停车位出租价格年增长率为每两年 5%。停车位出租率和物业出租率保持一致。

停车位出租汇总表

出租单价单位：（元/个•月）；出租数量单位：个

站点	普通车位租赁单价	普通车位数量	普通车位出租年收入（万元）
汪家墩站	1,200	200	288.00
武昌火车站	1,200	290	417.60
中央花园站	900	39	42.12
茶叶所站	810	594	577.37
丹水池站	900	378	408.24
板桥停车场	700	1,854	1,557.36

停车位出租年收入=当年出租单价*停车位数量*当年停车位出租率，停车位出租价格年增长率为每两年 5%，收入分劈比例为 33.28%，增值税税率为 13%，具体详见本项目停车位出租收入测算表。

本项目停车位出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	幸园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	4,438.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	216.00	230.40	244.80	259.20	273.60	273.60	273.60
5	武昌火车站	6,436.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313.20	334.08	354.96	375.84	396.72	396.72	396.72
6	中央花园站	649.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.59	33.70	35.80	37.91	40.01	40.01	40.01
7	茶叶所站	4,510.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	433.03	461.89	490.76	519.63
8	丹水池站	4,740.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	306.18	326.59	347.00
9	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,168.02	1,245.89	1,323.76	1,401.62	1,479.49	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出租收入合计	27,394.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,728.81	1,844.06	1,959.32	2,507.60	2,957.90	1,527.69	1,576.97
12	停车位出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的停车位出租收入	36,347.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,906.01	2,134.73	2,268.16	3,048.00	3,595.35	1,949.76	2,012.66
14	本项目停车位出租收入（含税）	12,095.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	634.27	710.39	754.79	1,014.30	1,196.44	648.83	669.76
15	本项目停车位出租收入销项税	998.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.37	58.66	62.32	83.75	98.79	53.57	55.30
16	本项目停车位出租收入（不含税）	11,096.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.90	651.73	692.46	930.55	1,097.65	595.26	614.46

本项目停车位出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	泰园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	4,438.80	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	136.80	68.40	0.00
5	武昌火车站	6,436.26	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	198.36	99.18	0.00
6	中央花园站	649.17	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	20.01	10.00	0.00
7	茶叶所站	4,510.69	548.50	548.50	548.50	548.50	274.25	137.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	4,740.69	367.42	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	193.91	96.96	0.00
9	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出租收入合计	27,394.39	1,626.25	1,646.66	1,646.66	1,646.66	1,372.41	1,235.29	1,098.16	1,098.16	1,098.16	549.08	274.54	0.00
12	停车位出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的停车位出租收入	36,347.44	2,179.33	2,206.68	2,317.02	2,317.02	2,027.68	1,825.06	1,703.61	1,703.61	1,788.79	894.40	469.56	0.00
14	本项目停车位出租收入（含税）	12,095.52	725.23	734.33	771.05	771.05	674.76	607.34	566.92	566.92	595.26	297.63	156.26	0.00
15	本项目停车位出租收入销项税	998.71	59.88	60.63	63.66	63.66	55.71	50.15	46.81	46.81	49.15	24.58	12.90	0.00
16	本项目停车位出租收入（不含税）	11,096.81	665.35	673.70	707.38	707.38	619.05	557.19	520.11	520.11	546.11	273.06	143.36	0.00

（5）充电桩收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉轨道交通12号线沿线24宗国有建设用地土地收益测算报告》，充电桩数量如下表所示。充电桩的功率为60kw，可对外运营时间为6小时/天。

充电桩数量汇总表

站点	充电桩数量	全部充电桩租金收入（万元/年）
汪家墩站	50	473.04
武昌火车站	73	690.64
中央花园站	9	85.15
茶叶所站	149	1,409.66
丹水池站	95	898.78
板桥停车场	464	4,389.81

充电桩出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%	90%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%

充电桩出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
罗家村站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
青菱站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
汪家墩站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
武昌火车站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
中央花园站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
茶叶所站	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
丹水池站	65%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

板桥停车场	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

考虑到客流量的逐渐增长以及充电项目市场调研结果，结合人们对新能源汽车充电需求日益增长的实际情况，充电桩出租价格按每 2 年 5.00%的增长率增长。充电桩初期租率按 50%进行测算，每年增长 5%最终稳定在 90%。充电桩出租年收入=当年出租单价*充电桩数量*充电桩数量出租率*时间使用率，收入分劈比例为 33.28%。

本项目充电桩出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	泰园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	7,379.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	236.52	260.17	283.82	307.48	331.13	425.74	425.74
5	武昌火车站	10,773.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345.32	379.85	414.38	448.91	483.45	621.57	621.57
6	中央花园站	1,328.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.57	46.83	51.09	55.35	59.60	76.63	76.63
7	茶叶所站	18,184.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	704.83	775.31	845.80	916.28
8	丹水池站	10,785.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	449.39	494.33	539.27
9	板桥停车场	58,481.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,194.91	2,414.40	2,633.89	2,853.38	3,072.87	3,950.83	3,950.83
10	丹水泡车铜段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	充电桩出租收入合计	116,932.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,819.32	3,101.25	3,383.18	4,369.94	5,171.75	6,414.90	6,530.32
12	充电桩出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,108.30	3,590.08	3,916.46	5,311.69	6,286.29	8,187.21	8,334.52
14	本项目充电桩出租收入（含税）	55,974.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,034.36	1,194.69	1,303.30	1,767.60	2,091.92	2,724.50	2,773.52
15	本项目充电桩出租收入销项税	6,439.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119.00	137.44	149.94	203.35	240.66	313.44	319.08
16	本项目充电桩出租收入（不含税）	49,535.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	915.37	1,057.25	1,153.36	1,564.25	1,851.26	2,411.06	2,454.44

本项目充电桩出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	泰园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青要站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	7,379.42	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74
5	武昌火车站	10,773.96	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57
6	中央花园站	1,328.30	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63
7	茶叶所站	18,184.60	986.76	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69
8	丹水池站	10,785.31	584.20	629.14	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90
9	板桥停车场	68,481.05	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83
10	丹水指车铜段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	充电桩出租收入合计	116,932.65	6,645.74	6,972.61	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36
12	充电桩出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	8,905.93	9,343.96	10,064.10	10,064.10	10,567.30	10,567.30	11,095.67	11,095.67	11,650.45	11,650.45	12,232.97	12,232.97
14	本项目充电桩出租收入（含税）	55,974.58	2,963.67	3,109.44	3,349.08	3,349.08	3,516.53	3,516.53	3,692.36	3,692.36	3,876.98	3,876.98	4,070.83	4,070.83
15	本项目充电桩出租收入销项税	6,439.55	340.95	357.72	385.29	385.29	404.56	404.56	424.78	424.78	446.02	446.02	468.33	468.33
16	本项目充电桩出租收入（不含税）	49,535.02	2,622.72	2,751.72	2,963.79	2,963.79	3,111.98	3,111.98	3,267.58	3,267.58	3,430.96	3,430.96	3,602.50	3,602.50

2、本项目拟在专项债券存续期内设立武汉市轨道交通12号线工程B部分项目规制补贴收入，按武昌段和江北段概算总投资比例用于补充项目收益。债券存续期内，本项目预计安排的规制补贴收入280,204.48万元。

项目收入估算汇总

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	752,493.62	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34
1.1	商业出售收入	583,496.72	0.00	0.00	46,403.98	48,724.18	51,160.39	53,718.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业出租收入	74,111.64	0.00	435.45	464.48	919.80	1,498.53	3,094.64	4,653.11	5,151.26	5,387.23	5,864.11	5,966.93
1.3	停车位出售收入	34,253.42	0.00	0.00	2,709.02	2,844.47	2,986.69	3,136.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	停车位出租收入	11,096.81	0.00	0.00	581.90	651.73	692.46	930.55	1,097.65	595.26	614.46	665.35	673.70
1.5	充电桩收入	49,535.02	0.00	0.00	915.37	1,057.25	1,153.36	1,564.25	1,851.26	2,411.06	2,454.44	2,622.72	2,751.72
2	规制补贴	280,204.48	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00
3	收入合计	1,032,698.10	7,470.60	167,058.70	53,579.55	57,940.18	91,657.82	73,017.92	7,602.02	10,057.90	24,520.50	21,436.96	9,392.34

项目收入估算汇总（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	752,493.62	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
1.1	商业出售收入	583,496.72	0.00	52,259.05	54,872.00	57,615.60	60,496.38	0.00	36,715.11	38,550.86	40,478.41	42,502.33
1.2	商业出租收入	74,111.64	6,265.28	6,265.28	5,481.88	4,933.55	4,604.48	4,604.48	4,834.71	2,417.35	1,269.11	0.00
1.3	停车位出售收入	34,253.42	0.00	1,602.28	1,682.40	1,766.52	1,854.84	0.00	3,635.90	3,817.69	4,008.58	4,209.01
1.4	停车位出租收入	11,096.81	707.38	707.38	619.05	557.19	520.11	520.11	546.11	273.06	143.36	0.00
1.5	充电桩收入	49,535.02	2,963.79	2,963.79	3,111.98	3,111.98	3,267.58	3,267.58	3,430.96	3,430.96	3,602.50	3,602.50
2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
3	收入合计	1,032,698.10	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	74,375.12	50,313.84

2、项目运营期经营成本

武汉市轨道交通 12 号线 B 部分项目债券存续期内运营成本（不含税，下同）共计 892,350.81 万元，其中土地成本为 480,492.15 万元，建安成本为 239,839.00 万元，销管费用为 87,564.11 万元，物业运营成本为 84,455.55 万元。武昌段和江北段按各自批复概算进行分摊，本项目运营成本为 296,952.15 万元。相关成本具体测算如下：

（1）土地成本

参考近期武汉市类似点位相同规划用途的土地交易情况，结合相关地块开发时序计算项目土地成本成交额，土地成本起始均价 6,063 元/㎡，商业年增长率 4.27%，住宅年增长率 6.01%。

土地总成本为土地成本成交额、土地契税、土地印花税及交易服务费四项之和，其中，土地契税税率为 4.00%，土地印花税按土地契税的 1.25%测算，交易服务费占土地成交额的 0.0015%。土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度，拿地进度假设当年一次性拿地即 100%。本项目土地成本增值税率为 0%，土地成本分劈比例为 33.28%。

（2）建安成本

参考武汉市房地产开发市场建筑安装成本平均情况，本项目物业建安单价暂按 3,600.00 元/平方米作为初始计算基数，同时因为建安成本依照建筑安装相关定额标准确定，短期内不会调整，所以建安单价暂按每五年增长 5.00%估算。

（3）销管费用

物业开发项目相关销管费用参考物业开发运营管理实际情况，销售费用按照销售收入的 2.00%计算，管理费用按照销售收入的 3.00%计算。

（4）物业运营成本

停车场运营成本参考物业开发运营管理实际情况，商业出租运营成本暂按占收入的15.00%进行估算，停车场出租运营成本暂按年租金收入的20.00%进行估算。

另外，物业经营成本中涉及的前期建设资金需求，拟通过引入股东借款及商业贷款方式予以解决。物业经营成本中的30.00%由地铁集团提供股东借款；物业经营成本中的70.00%拟采用商业开发贷款，利率参考5年期以上银行贷款基准利率下浮10.00%，即3.87%进行测算。上述股东借款和商业贷款属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还，本金及利息均纳入本项目资金平衡测算予以考虑，在债券存续期内完成全部本金和利息的偿还。

综上，物业开发成本汇总表如下：

其中各项成本估算方法如下：

土地成本=土地成交额+土地契税+土地印花税+交易服务费

土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度

建安成本=当年建安单价*总建筑面积*当年建设进度

销售费用=当年销售收入*2%

管理费用=当年销售收入*3%

表 12：各站点上盖物业经营土地及建安成本估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	土地成本	159,895.84	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15	12,312.68	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	1,615.64	39,326.40	1,800.28	2,631.18	26,338.83	8,100.12	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	29,139.16	0.00	0.00	2,316.65	2,432.48	2,554.11	2,681.81	0.00	0.00	0.00
4	物业运营成本	28,104.71	0.00	57.80	883.38	1,014.53	1,146.15	1,530.92	1,285.31	1,294.90	1,339.85
	物业成本合计	**296,952.15**	**6,512.83**	**135,011.23**	**7,916.96**	**10,436.34**	**69,823.24**	**24,625.53**	**1,285.31**	**1,294.90**	**1,339.85**

表 13：各站点上盖物业经营土地及建安成本估算（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	29,139.16	0.00	0.00	0.00	2,540.63	2,667.66	2,801.04	2,941.10	0.00	1,903.35	1,998.52	2,098.44	2,203.36
4	物业运营成本	28,104.71	1,448.70	1,487.77	1,575.34	1,858.93	1,767.99	1,690.93	1,678.93	1,350.64	2,061.70	1,688.41	1,559.96	1,382.57
	物业成本合计	**296,952.15**	**1,448.70**	**1,487.77**	**1,575.34**	**4,399.56**	**4,435.65**	**4,491.97**	**4,620.03**	**1,350.64**	**3,965.05**	**3,686.93**	**3,658.40**	**3,585.93**

3、税费测算

武汉市轨道交通 12 号线 B 部分债券存续期内税费合计预计 444,482.91 万元，其中增值税 5,372.79 万元，城建税及附加费 644.73 万元，土地增值税 245,967.38 万元，房产税 28,189.45 万元，印花税 812.96 万元，企业所得税 163,495.60 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资进行分摊，本项目即武昌段税费合计为 147,912.86 万元。

具体估算如下：

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局 3 月 21 日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于 2019 年 4 月 1 日起执行。增值税进项税方面，分为轨道交通建设以及物业开发成本。轨道交通建设中，设备购置增值税进项税率为 13.00%，工程费用、其他费用、预备费增值税税率分别为 9.00%、6.00%、6.00%；物业开发成本中，建安成本进项税率为 9.00%；销管费用进项税率为 6.00%。增值税销项税方面，物业开发销售和出租收入销项税率均为 9.00%，充电桩收入销项税率为 13.00%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按应缴增值税额的 7.00%、3.00%、2.00%计取。

房产税：根据现行税法规定，按房产租金收入计征的，年税率为 12.00%。其计算公式为：年应纳税额=年不含税租金收入×适用税率(12.00%)。

土地使用税：根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》[湖北省人民政府令第 302 号]，参考项目所在地的土地等级，本项目占用土地需缴纳的土地使用税税率采用 3.50 元/平方米。

土地增值税：根据现行税法法规，土地增值税计税基础为转让房地产所取得的收入减除税法规定扣除项目金额后的余额，即增值额。计算增值额的扣除项目：

取得土地使用权所支付的金额：

开发土地的成本、费用；

新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

与转让房地产有关的税金；

财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。

契税：根据现行税法法规，契税税率按照4.00%计算。

印花税：购销合同印花税按照0.03%计算、借款合同印花税率按照0.005%计算、租赁合同印花税率按照0.10%计算。

本项目所涉及相关税费税率具体如下表：

表14：项目税率表

地铁运营适用税率表		税率
增值税	设备、车辆购置费、维修及大修费用、电力费用	13.00%
	物业开发销售出售收入、工程费用	9.00%
	工程建设其它费、预备费、物业开发销管费用	6.00%
城建税及附加费		12.00%
企业所得税		25.00%
房产税		12.00%
土地使用税		3.50元/平方米
土地增值税		30.00%/40.00%/50.00%/60.00%
契税		4.00%
印花税	购销合同	0.03%
	借款合同	0.005%
	租赁合同	0.10%

表 15：税费估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税及附加	214.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	9,380.75	0.00	0.00	0.00	0.00	47.94	115.20	173.01	241.21	443.14	633.11	632.64	660.74
4	土地增值税	81,851.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,507.47	6,832.84	7,174.48	7,533.21	0.00	0.00	0.00
5	印花税	270.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.44	15.78	17.04	18.44	21.08	5.75	5.75	6.00
6	所得税	51,292.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	税费合计	144,797.90	0.00	0.00	0.00	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13	7,997.43	638.86	638.39	666.74

表 15：税费估算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787.93
2	增值税及附加	214.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	214.55
3	房产税	9,380.75	718.84	731.08	767.63	767.63	671.66	604.49	564.18	564.18	592.38	296.19	155.50	0.00
4	土地增值税	81,851.83	0.00	0.00	0.00	7,136.62	7,493.45	7,868.12	8,261.53	0.00	5,346.50	5,613.83	5,894.52	6,189.25
5	印花税	270.53	6.53	6.64	6.97	23.13	23.07	23.31	23.83	5.12	17.49	15.40	14.76	14.01
6	所得税	51,292.31	0.00	0.00	0.00	0.00	5,268.46	9,982.30	10,691.95	0.00	4,596.67	6,514.18	7,006.14	7,232.63
7	税费合计	144,797.90	725.37	737.72	774.60	7,927.38	13,456.64	18,478.21	19,541.48	569.30	10,553.04	12,439.60	13,070.91	15,438.37

4、折旧摊销

根据《城市轨道交通工程项目建设标准》相关规定，本项目固定资产折旧指导年限为：车辆设备30年，供电与给排水设备25年，通风设备、自动扶梯、电梯、环境控制与屏蔽门20年，车辆段及综合基地维修设备18年，通信、信号、电力监控、防灾与报警等控制系统设备15年，自动售检票系统10年。固定资产折旧采用直线法，残值率按5.00%考虑。

本项目根据武汉地铁集团固定资产折旧计提政策，房屋建筑不计折旧，经营性设备及车辆减半计提折旧。在债券存续期内，折旧费共计173,166.14万元。

5、财务费用

（1）专项债

本项目拟申请发行地方政府专项债券筹集资金360,000万元。本项目已于2023年申请发行40,000.00万元，2024年申请发行50,000.00万元，2025年申请发行70,000.00万元，初步计划本项目于2026年申请发行200,000.00万元专项债券。

债券期限均为20年期，2023年发行债券利率按实际发行利率3.07%测算，2024年发行债券利率按实际发行利率2.60%/2.22%测算，2025年发行债券利率按实际发行利率1.99%/2.36%测算，2026年拟发行债券利率暂按2026年湖北省政府专项债券(三十五期)实际发行利率2.41%为基准上浮10%作为测算利率，即暂按2.651%测算。已发行债券资金每半年付息一次，第11至20年每年偿还发行金额的10%。本次拟发行债券资金专项用于本项目工程的投资建设，每半年付息一次，本金到期一次性偿还，每年最终实际发行规模及期限，以省市财政部门的批复为准。

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2024	40,000.00	50,000.00	0.00	90,000.00	1,358.00	1,358.00
2025	90,000.00	70,000.00	0.00	160,000.00	2,674.50	2,674.50
2026	160,000.00	200,000.00	0.00	360,000.00	5,744.50	5,744.50
2027	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2028	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2029	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2030	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2031	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2032	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2033	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2034	360,000.00	0.00	4,000.00	356,000.00	8,897.50	12,897.50
2035	356,000.00	0.00	9,000.00	347,000.00	8,761.70	17,761.70
2036	347,000.00	0.00	16,000.00	331,000.00	8,494.25	24,494.25
2037	331,000.00	0.00	31,000.00	300,000.00	7,919.80	38,919.80
2038	295,000.00	0.00	31,000.00	269,000.00	7,162.60	38,162.60
2039	259,000.00	0.00	31,000.00	238,000.00	6,405.40	37,405.40
2040	223,000.00	0.00	31,000.00	207,000.00	5,648.20	36,648.20
2041	187,000.00	0.00	31,000.00	176,000.00	4,891.00	35,891.00
2042	151,000.00	0.00	31,000.00	145,000.00	4,133.80	35,133.80
2043	115,000.00	0.00	31,000.00	114,000.00	3,376.60	34,376.60
2044	79,000.00	0.00	27,000.00	87,000.00	2,619.40	29,619.40
2045	47,000.00	0.00	22,000.00	65,000.00	1,998.00	23,998.00
2046	20,000.00	0.00	65,000.00	0.00	1,508.25	66,508.25
合计		360,000.00	360,000.00		143,876.00	503,876.00

（2）其他融资利息

结合本项目实际情况及资金流向，土地出让成本全部由武汉地铁集团提供且不计息，建安成本由武汉地铁集团自行筹措资金开发但适当考虑资金成本。其中，股东借款按建安成本的70%考虑，当年借当年还利率参考5年期以上银行贷款基准利率下浮10%即3.78%计算；股东出资即土地出让成本，加上建安成本的30%，按出资剩余年限内等额退回。土地出让成本、建安成本和相关利息

属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营总成本。上述筹措的资金属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还。

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	1,615.64	39,326.40	1,800.28	2,631.18	26,338.83
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	484.69	11,797.92	540.08	789.35	7,901.65
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	0.00	0.00	0.00	256.28	5,627.53	5,809.46	6,095.43	8,900.48
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	42.75	1,040.58	47.64	69.62	696.93

项目土地出让和建安成本资金筹措表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	土地成本	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	8,100.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	2,430.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	214.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6、模拟利润表

债券存续期内 12 号线 B 部分预测收入合计 3,103,291.11 万元，预测经营成本合计 1,848,117.82 万元，税金及附加合计 275,614.52 万元，所得税应纳税额合计 154,135.05 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资对相关指标进行分摊，本项目预测收入合计 1,032,698.10 万元，预测经营成本合计 603,708.48 万元，税金及附加合计 91,717.66 万元，利润总额合计 337,271.95 万元，所得税应纳税额合计 51,292.31 万元，模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	752,493.62	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34
2	规制补贴	280,204.48	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00
3	总成本费用	603,708.48	6,555.58	151,043.43	25,576.87	28,118.23	88,132.43	42,452.13	18,897.58	18,907.18	18,952.12	18,925.17	18,696.79
3.1	折旧摊销	173,166.14	0.00	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77
3.2	经营成本	296,952.15	6,512.83	135,011.23	7,916.96	10,436.34	69,823.24	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85	1,448.70	1,487.77
3.3	财务费用	133,590.19	42.75	7,317.43	8,945.14	8,967.12	9,594.43	9,111.83	8,897.50	8,897.50	8,897.50	8,761.70	8,494.25
4	营业税金及附加等	91,717.66	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13	7,997.43	638.86	638.39	666.74	725.37	737.72
6	利润总额	337,271.95	915.02	15,966.90	21,364.24	22,799.05	-3,908.74	22,568.36	-11,934.42	-9,487.67	4,901.63	1,786.42	-10,042.17
9	所得税	51,292.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	285,979.64	915.02	15,966.90	21,364.24	22,799.05	-3,908.74	22,568.36	-11,934.42	-9,487.67	4,901.63	1,786.42	-10,042.17

项目模拟利润表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	752,493.62	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
3	总成本费用	603,708.48	18,209.91	20,276.93	19,555.82	18,854.94	18,225.80	14,199.21	16,056.42	15,021.10	13,806.53	13,244.31
3.1	折旧摊销	173,166.14	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,714.77	8,150.12	8,150.12
3.2	经营成本	296,952.15	1,575.34	4,399.56	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93
3.3	财务费用	133,590.19	7,919.80	7,162.60	6,405.40	5,648.20	4,891.00	4,133.80	3,376.60	2,619.40	1,998.00	1,508.25
4	营业税金及附加等	91,717.66	774.60	7,927.38	8,188.18	8,495.92	8,849.54	569.30	5,956.37	5,925.42	6,064.78	6,417.81
6	利润总额	337,271.95	-9,048.07	35,593.47	38,023.31	40,633.98	43,668.06	-6,376.35	27,149.99	27,543.40	54,503.81	30,651.72
9	所得税	51,292.31	0.00	0.00	5,268.46	9,982.30	10,691.95	0.00	4,596.67	6,514.18	7,006.14	7,232.63
10	净利润	285,979.64	-9,048.07	35,593.47	32,754.85	30,651.69	32,976.11	-6,376.35	22,553.32	21,029.23	47,497.67	23,419.09

7、项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟本项目债券存续期现金流量如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	**经营活动净现金流量**	**648,068.79**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**812.37**	**28,491.40**	**43,241.62**	**44,886.36**	**16,948.08**
1.1	现金流入	1,102,403.92	0.00	0.00	0.00	7,470.60	167,097.89	58,212.89	62,860.24	96,878.18
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	0.00	0.00	0.00	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44
1.1.2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38
1.1.3	销项增值税	69,705.83	0.00	0.00	0.00	0.00	39.19	4,633.34	4,920.06	5,220.36
1.2	现金流出	454,335.14	0.00	0.00	0.00	6,658.24	138,606.49	14,971.27	17,973.88	79,930.11
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	0.00	0.00	0.00	6,512.83	135,011.23	7,916.96	10,436.34	69,823.24
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	0.00	0.00	0.00	145.41	3,546.89	415.86	514.64	2,672.74
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	0.00	0.00	0.00	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13
1.2.5	所得税	51,292.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-602,780.70**	**-39,960.00**	**-170,999.66**	**-165,964.16**	**-225,856.88**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	39,960.00	170,999.66	165,964.16	225,856.88	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	39,960.00	170,999.66	165,964.16	225,856.88	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**109,190.51**	**39,960.00**	**170,999.66**	**165,964.16**	**230,939.73**	**94,479.99**	**-11,297.86**	**-9,915.06**	**29,190.89**
3.1	现金流入	855,246.64	40,000.00	172,407.66	168,708.66	238,314.21	137,574.07	4,716.94	6,989.33	66,122.98
3.1.1	项目资本金	255,538.35	0.00	122,407.66	98,708.66	31,801.38	2,620.65	0.00	0.00	0.00

3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	484.69	11,797.92	540.08	789.35	7,901.65
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	40,000.00	50,000.00	70,000.00	201,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
	发行专项债	360,000.00	40,000.00	50,000.00	70,000.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
3.2	现金流出	746,056.13	40.00	1,408.00	2,744.50	7,374.48	43,094.08	16,014.79	16,904.38	36,932.09
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	0.00	0.00	0.00	256.28	5,627.53	5,809.46	6,095.43	8,900.48
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
3.2.4	专项债利息	143,876.00	0.00	1,358.00	2,674.50	5,744.50	8,897.50	8,897.50	8,897.50	8,897.50
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	42.75	1,040.58	47.64	69.62	696.93
3.2.6	专项债发行费用	360.00	40.00	50.00	70.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**154,478.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,895.22**	**122,971.39**	**31,943.77**	**34,971.30**	**46,138.97**
5	**累计盈余资金**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,895.22**	**128,866.60**	**160,810.37**	**195,781.67**	**241,920.64**

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	**经营活动净现金流量**	**648,068.79**	**44,988.54**	**6,269.00**	**8,786.89**	**23,198.95**	**20,003.16**	**7,928.83**	**8,394.54**	**56,937.09**
1.1	现金流入	1,102,403.92	78,700.44	8,360.25	10,888.52	25,379.73	22,365.56	10,347.72	10,949.28	69,658.13
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34	9,936.45	63,797.78
1.1.2	规制补贴	280,204.48	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00	0.00	0.00
1.1.3	销项增值税	69,705.83	5,682.52	758.23	830.62	859.23	928.60	955.38	1,012.83	5,860.35
1.2	现金流出	454,335.14	33,711.90	2,091.26	2,101.63	2,180.77	2,362.40	2,418.90	2,554.74	12,721.04
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85	1,448.70	1,487.77	1,575.34	4,399.56
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	1,088.94	167.09	168.34	174.18	188.33	193.41	204.79	394.10
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	7,997.43	638.86	638.39	666.74	725.37	737.72	774.60	7,927.38
1.2.5	所得税	51,292.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-602,780.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**109,190.51**	**-4,191.02**	**-18,719.40**	**-18,719.40**	**-22,719.40**	**-27,583.60**	**-34,316.15**	**-48,741.70**	**-47,984.50**
3.1	现金流入	855,246.64	20,412.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	255,538.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	2,430.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	746,056.13	24,603.81	18,719.40	18,719.40	22,719.40	27,583.60	34,316.15	48,741.70	47,984.50
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	9,000.00	16,000.00	31,000.00	31,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	143,876.00	8,897.50	8,897.50	8,897.50	8,897.50	8,761.70	8,494.25	7,919.80	7,162.60
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	214.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**154,478.60**	**40,797.53**	**-12,450.40**	**-9,932.51**	**479.55**	**-7,580.44**	**-26,387.32**	**-40,347.16**	**8,952.59**
5	**累计盈余资金**		**282,718.16**	**270,267.76**	**260,335.25**	**260,814.81**	**253,234.37**	**226,847.05**	**186,499.89**	**195,452.48**

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营活动净现金流量**	**648,068.79**	**53,528.66**	**50,869.89**	**52,684.77**	**7,182.64**	**38,824.36**	**36,525.32**	**61,916.37**	**35,649.95**
1.1	现金流入	1,102,403.92	71,810.84	74,227.96	77,241.01	9,278.17	53,724.67	52,991.25	78,974.39	54,986.18
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
1.1.2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
1.1.3	销项增值税	69,705.83	6,043.54	6,243.12	6,497.61	886.00	4,561.89	4,501.33	4,599.28	4,672.35
1.2	现金流出	454,335.14	18,282.18	23,358.07	24,556.24	2,095.53	14,900.31	16,465.93	17,058.02	19,336.24
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	389.90	387.88	394.73	175.58	382.22	339.40	328.70	311.94
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787.93
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	8,188.18	8,495.92	8,849.54	569.30	5,956.37	5,925.42	6,064.78	6,417.81
1.2.5	所得税	51,292.31	5,268.46	9,982.30	10,691.95	0.00	4,596.67	6,514.18	7,006.14	7,232.63
2	**投资活动净现金流量**	**-602,780.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**109,190.51**	**-47,227.30**	**-46,470.10**	**-45,712.90**	**-44,955.70**	**-44,198.50**	**-39,441.30**	**-33,819.90**	**-76,330.15**
3.1	现金流入	855,246.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	255,538.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	746,056.13	47,227.30	46,470.10	45,712.90	44,955.70	44,198.50	39,441.30	33,819.90	76,330.15
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	27,000.00	22,000.00	65,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	143,876.00	6,405.40	5,648.20	4,891.00	4,133.80	3,376.60	2,619.40	1,998.00	1,508.25
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**154,478.60**	**6,301.36**	**4,399.79**	**6,971.87**	**-37,773.06**	**-5,374.14**	**-2,915.97**	**28,096.47**	**-40,680.20**
5	**累计盈余资金**		**201,753.84**	**206,153.63**	**213,125.50**	**175,352.44**	**169,978.30**	**167,062.33**	**195,158.80**	**154,478.60**

8、项目收益与债券本息覆盖情况

根据上述测算，项目预期收入总额为1,102,403.92万元（含税），扣除运营成本及相关税费456,446.97万元（含税，含建安成本股东借款利息2,111.84万元）后预计用于资金平衡相关收益为645,956.95万元，债券本金360,000.00万元，本息合计503,876.00万元，则本项目专项债券本金覆盖倍数为：

645,956.95÷360,000.00=1.79

本息覆盖倍数为：

645,956.95÷503,876.00=1.28。

四、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方

的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中采用公开招标等方式，合理控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降本增效。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此类风险，要根据项目的特点制定相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（二）敏感性因素分析

本处对项目的收入变化、债券利率变化进行了敏感性分析测算。

表：项目压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量（万元）	还本付息总额（万元）	本息覆盖倍数
基准		645,956.95	503,876.00	1.28
收益变化	上浮 10%	710,552.65	503,876.00	1.41
	下浮 10%	581,361.26	503,876.00	1.15
债券利率变化	上浮 10%	645,956.95	518,263.60	1.25
	下浮 10%	645,956.95	489,488.40	1.32

敏感性分析测算结果表明，在收益下浮10%或债券利率上升10%的情况下，项目的经营收益足以满足项目专项债的还本付息。

五、评价结论

通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为在相关项目单位对项目收益预测是合理的，所依据的各项假设是符合相关规范的，参考项目单位提供相关收入及成本的案例，预测的成本是完整、合理的，项目范围内的专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉天元会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月二十七日



营业执照

（副本） 2-2

统一社会信用代码

名称 武汉天元会计师事务有限责任公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

注定代表人 付德雄

经营范围 [illegible]

注册资本 [illegible]

成立日期 2000年01月14日

营业期限 长期

住所 武汉市江岸区[illegible]广场1栋19层16-19号房

登记机关

2021年[illegible]月[illegible]日

[illegible]

会计师事务所

执业证书



名称：武汉天元会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：付德雄

经营场所：武汉市江岸区[illegible]广场1栋19层16-19号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：[illegible]

批准执业文号：鄂财注册（1999）1400号

批准执业日期：1999年12月30日



证书序号 0012761

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人按财政部门审核审批，准予执行法律会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所被止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：[illegible]

二〇二[illegible]年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国财政部制

新建宜昌至郑万高铁联络线项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y107 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 6
（一） 项目投资估算 6
（二） 项目资金筹措 8
（三） 项目融资计划 8
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 11
（一） 项目收入预测 11
（二） 项目税费预测 19
（三） 项目成本费用预测 21
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 26
（五） 项目财务费用预测 27
（六） 项目模拟利润表 32
（七） 项目现金流量模拟测算 36
（八） 项目资金测算平衡表 40
（九） 项目资金的稳定性 40
（十） 项目压力测试 41
四　、项目风险控制 42
五　、评价结论 47

新建宜昌至郑万高铁联络线项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y107 号

湖北宜兴铁路有限责任公司：

我们接受委托，对新建宜昌至郑万高铁联络线项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	湖北宜兴铁路有限责任公司
法定代表人/负责人：	聂良柏
注册资本：	907500 万人民币
地址：	武汉市汉阳区彭家岭特 1 号附 1 号米粮综合楼 B 栋第一层 B 区
统一社会信用代码：	91420105MA4F0UW38L
单位性质：	国有企业
业务范围：	许可项目：各类工程建设活动；公共铁路运输，房地产开发经营；餐饮服务；旅游服务。 其他项目：铁路运输辅助活动；轨道交通通信信号系统开发；轨道交通运营管理系统开发；采购代理服务；供应链管理服务；国内货物运输代理；票务代理服务；物业管理。
股权结构：	湖北省客运铁路投资有限责任公司认缴金额 669,000 万元，占比 73.72%；中国铁路武汉局集团有限公司认缴金额 238500 万元，占比 26.28%。
行业主管部门：	国家铁路局
建设单位名称	武九铁路客运专线湖北有限责任公司

宜昌城市发展投资集团有限公司为本项目债券申报单位。

根据《宜昌市人民政府关于确定宜昌至郑万高铁联络线宜昌市出资人代表的复函》（〔2019〕50号），宜昌城市建设投资控股集团为宜昌市宜昌至郑万高铁联络线项目出资人代表，作为省客运铁路投资有限责任公司的股东，参与项目建设。

宜昌城市发展投资集团有限公司作为宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“宜昌市国资委”）实际控制的国有独资企业，承担了宜昌市大部分重大基础设施投资建设任务，对宜昌市经济的发展和城市的拓展具有重要的作用。法定代表人殷俊，注册资本200亿元，统一社会信用代码91420500331827803C，经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；自来水生产与供应；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；水力发电；港口经营；燃气经营；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：旅游开发项目策划咨询；酒店管理；露营地服务；会议及展览服务；旅客票务代理；物业管理；停车场服务；污水处理及其再生利用；新兴能源技术研发；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务；节能管理服务；国内货物运输代理；无船承运业务；从事国际集装箱船、普通货船运输；道路货物运输站经

营；供应链管理服务；成品油批发（不含危险化学品）；建筑材料销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；规划设计管理；工程管理服务；招投标代理服务；信息系统集成服务；软件开发；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；国际货物运输代理；货物进出口；进出口代理；工程造价咨询业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于宜昌市境内。

3.项目建设内容和规模：

新建宜昌至郑万高铁联络线项目位于宜昌市境内，涉及的区县主要有夷陵区和兴山县，线路自汉宜铁路宜昌东站引出，设金巴岭、闵家冲、杨家境线路所后向西，经长岗岭设下堡坪站，引入郑万高铁兴山站，正线全长108.48公里，为设计速度350km/h的高速铁路。杨家线路所预留至沿江高铁荆门方向直股贯通条件，金巴

岭、闵家冲线路所预留襄常高速铁路直股贯通条件。

具体技术标准如下：

(1)铁路等级：高速铁路。

(2)正线数目：双线。

(3)设计行车速度：350 公里/小时。

(4)最小曲线半径：一般 7,000 米，困难 5,500 米。

(5)引入宜昌地区根据地物地貌和行车运行速度等因素，合理确定曲线半径。

(6)最大坡度：20‰，困难条件下 30‰。

(7)到发线有效长度：650 米。

(8)行车指挥系统：调度集中。

(9)列车运行控制方式：自动控制。

项目项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模（t/a）
宜昌至郑万高铁联络线项目	宜昌市、兴山县、夷陵区	建设正线全长 108.48 公里的高速铁路	正线全长 108.48 公里；设计速度 350km/h

4.项目建设期

本项目建设期 7 年，自 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 1 月 1 日止。

5.项目属性

本项目属于交通基础设施领域-铁路-高速铁路，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为铁路-高速铁路，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

项目属于湖北省委省政府“十大工程”项目清单内容中的交通基础设施类。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资 1,713,063.24 万元，其中：工程费用 1,188,918.00 万元，占比 69.40%；建设工程其他费用 113,346.00 万元，占比 6.62%；预备费 71,339.00 万元，占比 4.16%；用地、拆迁及征地费用 132,530.00 万元，占比 7.74%；兴山站同步实施工程投资（铁鉴函〔2019〕205 号文批复）14,269.00 万元，占比 0.83%；机车 5 车辆（动车组）购置费 100,000 万元，占比 5.84%；债券发行兑付费用 42.20 万元，建设期利息 90,945.04 万元，占比 5.30%，铺底流动资金 1,674.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
		合计	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	1,188,918.00	226,503.15		42,200.00	920,214.85	
1	路基	43,369.00	9.00		-	43,360.00	
2	桥涵	244,746.00	202,546.00		42,200.00		
3	隧道及明洞	667,621.00	1.00		-	667,620.00	
4	轨道	89,170.00	-		-	89,170.00	
5	通信、信号、信息及灾害监测	35,179.00	9.00		-	35,170.00	
5.1	通信	15,406.00	6.00		-	15,400.00	
5.2	信号	18,998.00	-		-	18,998.00	
5.3	信息	333.00	3.00		-	330.00	
5.4	防灾监控	442.00	-		-	442.00	
6	电力及电力牵引供申	63,714.00	4.00		-	63,710.00	

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
		合计	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
6.1	电力	16,957.00	2.00		-	16,955.00	
6.2	电力牵引供电	46,757.00	2.00		-	46,755.00	
7	房屋	10,530.00	1,985.15		-	8,544.85	
8	其他运营生产设备及建筑物	12,836.00	196.00		-	12,640.00	
8.1	给排水	2,123.00	23.00		-	2,100.00	
8.2	站场	5,705.00	40.00		-	5,665.00	
8.3	工务	2,119.00	69.00		-	2,050.00	
8.4	其他建筑及设备	2,889.00	64.00		-	2,825.00	
9	大型临时设施和过渡工程	21,753.00	21,753.00		-	-	
二	工程建设其他费	113,346.00	113,346.00				
1	项目建设管理费	6,979.00	6,979.00				
2	建设单位印花税及其他税费	811.00	811.00				
3	项目前期费(暂列)	2,898.00	2,898.00				
4	施工监理费	9,738.00	9,738.00				
5	勘察设计费	31,700.00	31,700.00				
6	设计文件审查费	551.00	551.00				
7	其他咨询服务费	5,858.00	5,858.00				
8	安全生产费	26,002.00	26,002.00				
9	联调联试等有关费用	3,060.00	3,060.00				
10	生产准备费	537.00	537.00				
11	隧道岩溶处理等相关工程费(暂列)	18,600.00	18,600.00				
12	其他费用	6,612.00	6,612.00				
三	预备费用	71,339.00	71,339.00				
四	用地、拆迁及征地费用	132,530.00	132,530.00				
1	综合开发用地费用(暂列)	8,000.00	8,000.00				
2	拆迁及征地费用	124,530.00	124,530.00				
五	兴山站同步实施工程投资（铁鉴函〔2019〕205 号文批复）	14,269.00	14,269.00				
六	机车车辆(动车组)购置费	100,000.00	100,000.00				
七	建设投资	1,620,402.00	657,987.15				
八	建设期利息	90,945.04	90,945.04				
九	债券发行费用	42.20	42.20				
十	铺底流动资金	1,674.00	1,674.00				
合计		1,713,063.24	750,648.39		42,200.00	920,214.85	

（二）项目资金筹措

本项目总投资 1,713,063.24 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 750,648.39 万元，专项债券资金 42,200.00 万元，项目单位市场化融资 920,214.85 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	总投资使用计划	1,713,063.24	82,722.06	162,276.12	162,927.00	246,354.70	838,952.80	109,874.85	109,955.71
1.1	建设投资	1,620,402.00	81,020.10	162,040.20	162,040.20	243,060.30	810,201.00	81,020.10	81,020.10
1.2	债券建设期利息	5,999.44	22.26	221.82	876.80	1,107.90	1,199.60	1,246.30	1,324.76
1.3	商业贷款建设期利息	84,945.60	-	-	-	2,182.50	27,550.20	27,606.45	27,606.45
1.3	债券发行费用	42.20	5.70	14.10	10.00	4.00	2.00	2.00	4.40
1.4	流动资金	1,674.00	1,674.00	-	-	-	-	-	
2	资金筹措及使用	1,713,063.24	82,722.06	162,276.12	162,927.00	246,354.70	838,952.80	109,874.85	109,955.71
2.1	自有资金	750,648.39	77,022.06	148,176.12	152,927.00	96,854.70	62,237.95	107,874.85	105,555.71
2.1.1	用于建设投资	657,987.15	75,320.10	147,940.20	152,040.20	93,560.30	33,486.15	79,020.10	76,620.10
2.1.2	用于建设期利息	62,013.83	22.26	221.82	876.80	3,290.40	28,749.80	28,852.75	28,931.21
2.1.3	用于债券发行费用	42.20	5.70	14.10	10.00	4.00	2.00	2.00	4.40
2.1.4	用于流动资金	1,674.00	1,674.00	-	-	-	-	-	
2.2	债券资金	42,200.00	5,700.00	14,100.00	10,000.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00	4,400.00
2.2.1	用于建设投资	42,200.00	5,700.00	14,100.00	10,000.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00	4,400.00
2.2.2	用于建设期利息	-		-	-	-	-	-	
2.2.3	用于债券发行费用	-		-	-	-	-	-	
2.2.4	用于流动资金	-		-	-	-	-	-	
2.3	商业贷款	920,214.85				145,500.00	774,714.85	-	
2.3.1	用于建设投资	920,214.85	-	-	-	145,500.00	774,714.85	-	

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 42,200.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2020	5,700.00	1,200.00	20	3.71%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
		4,500.00	20	3.94%		
2021	14,100.00	3,000.00	20	3.44%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
		11,100.00	20	3.48%		
2022	10,000.00	10,000.00	20	3.31%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2023	4,000.00	4,000.00	20	3.28%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2024	2,000.00	2,000.00	20	2.61%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	2,000.00	2,000.00	20	2.06%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2026	4,400.00	0	20	2.63%	半年付息一次	到期一次性还本

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 37,800.00 万元，已使用专项债券资金 37,800.00 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目单位市场化融资总计 920,214.85 万元，其中 2023 年度银行授信融资 145,500.00 万元，2024 年度银行授信融资 774,714.85 万元，目前已提款 445,500.00 万元，后续将严格按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定进行披露。银行贷款计划表如下

表，筹集资金用于项目工程费、设备购置费、勘察设计费、监理费、咨询费、预备费用等支出。

银行贷款计划表

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
贷款计划	0	0	0	145,500.00	774,714.85	0	0

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2027年1月至2046年6月。投入运营后的项目收入是铁路运输收入。债券存续期内项目总收入为4,718,954.65万元，具体测算如下：

（1）铁路运输收入

铁路运输收入为政府性基金收入，铁路运输收入为通过销售客票实现的主营业务收入及票务、托运、广告等配套服务实现的其他收入，按照预测客运量和运价率进行测算。

1)客票收入

①客运量预测

本项目为时速350km/h的高速铁路，主要承担沿江快速客运通道中高端客流出行，根据初步设计报告批复，初期2025年、近期2030年、远期2040年最大区段客流密度分别为1216万人/年、1903万人/年、2452万人/年，客车对数分别为55对/日、80对/日、101对/日。

二、经济运量

（一）设计年度。

初期2025年，近期2030年，远期2040年。

（二）运量预测。

单位：万人/年，对/日

段　落	初　期		近　期		远　期	
	客流密度	对数	客流密度	对数	客流密度	对数
杨家塝至兴山	1216	55	1903	80	2452	101

预测客运量时保守预测，2027-2035年，客车对数每日按80对计算，2036-2045年，客运对数每日按101对计算。客车容纳规模按800人/辆取计，动车首年乘车率50%，每年增长5%，至80%后不再增长。

该模型下，2027年客流密度为1,168.00万人/年，2030年客流密度为1,635.20万人，2040年，客流密度为2,359.36万人，对应年度属于最大区段客流密度范围内，该测算模型合理。

客流密度为单方向客流密度，客运中上、下行方向密度相等，因此，在计算旅客周转量乘系数2。

②运价率

按照目前最新的标准，原铁路总公司2014年发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，“时速300～350公里动车组综合运价率为0.52元/人公里”。本项目为时速350km/h高速铁路，平均运价率取0.52元/人公里。

③客票收入预测

年客票收入=旅客年周转量*运价率=（年总客流量*运营里程）*运价率=（年客运密度*2*运营里程）*运价率

本项目运营里程为108.48km。

经测算，债券存续期内，客票收入共计4,410,237.94万元。

2)其他收入

④其他收入类型

其他收入主要为广告、租赁、退票费、餐车餐饮、行李等经营收入。

⑤他收入取计参考案例

根据京沪高铁首次公开发行股票招股说明书的财报数据，其他收入平均约占7.43%。

收入项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
旅客运输收入	**120.42**	**48.16**	**157.91**	**50.68**	**155.67**	**52.67**	**141.89**	**54.04**
其中：旅客票价收入	110.47	44.19	145.83	46.80	145.75	49.31	134.34	51.16
客运其他收入	6.61	2.64	7.53	2.42	6.00	2.03	4.44	1.69
列车车补收入	1.48	0.59	2.40	0.77	1.99	0.67	1.46	0.56
客票发展金等	1.86	0.74	2.16	0.69	1.94	0.66	1.65	0.63

其他收入占票价收入的平均情况

	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	平均比例
其他收入占旅客票价收入比	9%	8.29%	6.81%	5.62%	7.43%

根据 2005 年编制的宜昌东至凉雾段（宜万铁路）一次复线文件，评价中采用的运价率为：货运运价 800 元/万吨公里，客运运价 1400 元/万人公里，其他收入率 19.02%。

2、可研报告的预测运输收入情况

根据 2003 年编制的正式可研文件，评价中采用的运价率为：货运运价 800 元/万吨公里，客运运价 1400 元/万人公里，其他收入率 19.02%（郑州铁路局 1997 年指标）。宜昌东至凉雾段可研阶段财务评价运营收入预测结果见下表。

宜昌东至凉雾段可研阶段财务评价运营收入预测结果表

序号	运营年度	客运收入（万元）	货运收入（万元）	其他收入（万元）	合计（万元）
1	2008 年	31975	32204	12207	76386
2	2009 年	41814	34639	14541	90995
3	2010 年	53709	39059	17644	110412
4	2011 年	59243	42693	19388	121325
5	2012 年	62625	44762	20425	127812
6	2013 年	66047	46861	21475	134383
7	2014 年	69511	48989	22539	141039
8	2015 年	73021	51149	23617	147787

考虑到本项目作为“八纵八横”之一的沿江高铁通道的重要组成部分，参考宜昌东至凉雾段（宜万铁路）、京沪高铁等类似高铁通道项目的其他收入率约为 5%～20%，基于谨慎原则，本次其他收入按票价收入的 7%考虑。

经测算，债券存续期内，其他收入共计 308,716.71 万元。

综上，按照上述测算的铁路运营总收入以及其他收入，本项目

在专项债存续期内可实现铁路运输收入总额约为4,718,954.65万元。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营收入（含税）	4,718,954.65	140,996.93	155,096.62	169,196.31	183,296.00	197,395.70	211,495.39	225,595.08
1	铁路运营收入	4,718,954.65	140,996.93	155,096.62	169,196.31	183,296.00	197,395.70	211,495.39	225,595.08
1.1	客票收入	4,410,237.94	131,772.83	144,950.11	158,127.39	171,304.67	184,481.96	197,659.24	210,836.52
1.1.1	年总客流量（万人）		2,336.00	2,569.60	2,803.20	3,036.80	3,270.40	3,504.00	3,737.60
1.1.1.1	年客运密度（万人/年）		1,168.00	1,284.80	1,401.60	1,518.40	1,635.20	1,752.00	1,868.80
	客车数（辆）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	客车容纳规模（人/辆）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	乘车率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
1.1.1.2	往返周转		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.1.2	票价率（元/人公里）		0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
1.1.3	运营里程（公里）		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
1.2	其他收入	308,716.71	9,224.10	10,146.51	11,068.92	11,991.33	12,913.74	13,836.15	14,758.56
二	销项税	381,622.65	11,402.44	12,542.69	13,682.93	14,823.18	15,963.42	17,103.67	18,243.91
三	经营收入（不含税）	4,337,332.00	129,594.49	142,553.93	155,513.38	168,472.82	181,432.28	194,391.72	207,351.17
	当年计算运营收入的月份		12	12	12	12	12	12	12

（续）

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	经营收入（含税）	4,718,954.65	140,996.93	155,096.62	169,196.31	183,296.00	197,395.70	211,495.39	225,595.08
1	铁路运营收入	4,718,954.65	140,996.93	155,096.62	169,196.31	183,296.00	197,395.70	211,495.39	225,595.08
1.1	客票收入	4,410,237.94	131,772.83	144,950.11	158,127.39	171,304.67	184,481.96	197,659.24	210,836.52
1.1.1	年总客流量（万人）		2,336.00	2,569.60	2,803.20	3,036.80	3,270.40	3,504.00	3,737.60
1.1.1.1	年客运密度（万人/年）		1,168.00	1,284.80	1,401.60	1,518.40	1,635.20	1,752.00	1,868.80
	客车数（辆）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	客车容纳规模（人/辆）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	乘车率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
1.1.1.2	往返周转		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.1.2	票价率（元/人公里）		0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
1.1.3	运营里程（公里）		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
1.2	其他收入	308,716.71	9,224.10	10,146.51	11,068.92	11,991.33	12,913.74	13,836.15	14,758.56
二	销项税	381,622.65	11,402.44	12,542.69	13,682.93	14,823.18	15,963.42	17,103.67	18,243.91
三	经营收入（不含税）	4,337,332.00	129,594.49	142,553.93	155,513.38	168,472.82	181,432.28	194,391.72	207,351.17
	当年计算运营收入的月份		12	12	12	12	12	12	12

（续）

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046 年 1-7 月
一	经营收入（含税）	4,718,954.65	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	280,912.23	140,456.12
1	铁路运营收入	4,718,954.65	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	280,912.23	140,456.12
1.1	客票收入	4,410,237.94	266,181.11	266,181.11	266,181.11	266,181.11	266,181.11	262,534.79	131,267.40
1.1.1	年总客流量（万人）		4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,654.08	2,327.04
1.1.1.1	年客运密度（万人/年）		2,359.36	2,359.36	2,359.36	2,359.36	2,359.36	2,327.04	1,163.52
	客车数（辆）		101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
	客车容纳规模（人/辆）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	乘车率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.1.2	往返周转		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.1.2	票价率（元/人公里）		0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
1.1.3	运营里程（公里）		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
1.2	其他收入	308,716.71	18,632.68	18,632.68	18,632.68	18,632.68	18,632.68	18,377.44	9,188.72
二	销项税	381,622.65	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	22,717.42	11,358.71
三	经营收入（不含税）	4,337,332.00	261,780.85	261,780.85	261,780.85	261,780.85	261,780.85	258,194.81	129,097.41

（二）项目税费预测

债券存续期内增值税及附加税费合计约146,606.62万元，其中增值税130,898.76万元，附加税15,707.86万元。

1.增值税销项税

本项目运输收入均为含税价。

增值税销项计税公式为：

增值税销项=不含税收入×增值税税率。

客票收入增值税税率按9%，其他收入增值税税率按6%测算。

2.增值税进项税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目动车组购置费用增值税税率按13%测算，建筑工程类增值税税率按9%测算，工程建设其他费用增值税税率按6%测算。

3.城建税及附加费

——城市建设维护税为增值税款的7%。

——教育费附加为增值税款的3%。

——地方教育附加为增值税款的2%。具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	销项税合计	381,622.65	11,402.44	12,542.69	13,682.93	14,823.18	15,963.42	17,103.67	18,243.91	18,243.91	18,243.91	23,032.94
2	进项税合计	127,426.95	4,366.63	4,680.49	4,994.34	5,308.20	5,622.05	5,935.91	6,249.76	6,249.76	6,249.76	7,567.96
2.1	建设期进项税留抵		123,296.94	116,261.13	108,398.93	99,710.34	90,195.36	79,853.99	68,686.23	56,692.08	44,697.93	32,703.78
3	实缴增值税	130,898.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计算附加税	15,707.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	9,162.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3,926.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2,617.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	合计	146,606.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046 年 1-7 月
1	销项税合计	381,622.65	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	23,032.94	22,717.42	11,358.71
2	进项税合计	127,426.95	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,481.11	2,177.30
2.1	建设期进项税留抵		17,238.80	1,773.82	-	-	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	130,898.76	-	13,691.16	15,464.98	15,464.98	15,464.98	15,464.98	15,464.98	15,464.98	15,236.31	9,181.41
4	计算附加税	15,707.86	-	1,642.93	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,828.36	1,101.77
4.1	城市建设维护税	9,162.92	-	958.38	1,082.55	1,082.55	1,082.55	1,082.55	1,082.55	1,082.55	1,066.54	642.70
4.2	教育费附加	3,926.96	-	410.73	463.95	463.95	463.95	463.95	463.95	463.95	457.09	275.44
4.3	地方教育附加费	2,617.98	-	273.82	309.30	309.30	309.30	309.30	309.30	309.30	304.73	183.63
5	合计	146,606.62	-	15,334.09	17,320.78	17,320.78	17,320.78	17,320.78	17,320.78	17,320.78	17,064.67	10,283.18

（三）项目成本费用预测

根据项目可行性研究报告，结合项目融资方案，本项目投入运营后的运营支出主要为动车运维相关成本。债券存续期内经营成本总计1,676,323.21万元，其中有关成本约1,253,251.21万元，无关成本约423,072.00万元。具体测算如下：

1.有关成本

有关成本是指与行车量有关的支出，包括动车组牵引能耗、动车组修理养护费、乘务人员工资以及分摊的管理费等。根据目前最新的标准，原中国铁路总公司计划统计部2014年发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》规定，本线为速度目标值350km/h的高速铁路，开行最高时速350km/h的动车组，其客运有关成本取1,500元/万人公里。

各年度客运有关成本支出为成本指标与年度旅客周转量的乘积，即：

年客运有关成本支出=年旅客周转量*有关成本指标（1500元/万人公里）=（年总客流量*运营里程）*成本指标=（年客运密度*2*运营里程）*成本指标。

2.无关成本

无关成本是指与运量无关的支出，包括铁路固定设施（即正线、站线、车站、区间通信信号与电力牵引供电设备）的维修养护费用、大修费用（含维修人员工资）及分摊的管理费。同理根据《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》规

定，无关成本取200万元/正线公里。

年度无关成本支出为无关成本指标与铁路运营里程（108.48km）的乘积，即：

年客运无关成本支出=运营里程（108.48km）*无关成本指标（200万元）。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	运营期					
			2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	经营成本（含税）	1,676,323.21	59,707.39	63,508.53	67,309.67	71,110.81	74,911.95	78,713.09
（一）	动车运营相关成本	1,676,323.21	59,707.39	63,508.53	67,309.67	71,110.81	74,911.95	78,713.09
1	有关成本	1,253,251.21	38,011.39	41,812.53	45,613.67	49,414.81	53,215.95	57,017.09
1.1	有关成本指标（元/万人公里）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.2	客运周转量（万人公里）		253,409.28	278,750.21	304,091.14	329,432.06	354,772.99	380,113.92
1.2.1	年总客流量		2,336.00	2,569.60	2,803.20	3,036.80	3,270.40	3,504.00
1.2.2	运营里程		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
2	无关成本	423,072.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00
2.1	无关成本指标（万元/正线公里）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.2	铁路运营里程（正线公里）		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
(二)	进项税	127,426.95	4,366.63	4,680.49	4,994.34	5,308.20	5,622.05	5,935.91
二	折旧摊销费	951,530.19	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42
三	财务费用	509,867.57	28,989.07	28,988.92	28,988.02	28,947.28	28,807.72	28,638.41
四	总成本费用（一+二+三）	3,137,720.97	137,492.88	141,293.87	145,094.11	148,854.51	152,516.09	156,147.92

（续）

序号	项目	合计（万元）	运营期					
			2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	经营成本（含税）	1,676,323.21	82,514.23	82,514.23	82,514.23	98,479.01	98,479.01	98,479.01
（一）	动车运营相关成本	1,676,323.21	82,514.23	82,514.23	82,514.23	98,479.01	98,479.01	98,479.01
1	有关成本	1,253,251.21	60,818.23	60,818.23	60,818.23	76,783.01	76,783.01	76,783.01
1.1	有关成本指标（元/万人公里）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.2	客运周转量（万人公里）		405,454.85	405,454.85	405,454.85	511,886.75	511,886.75	511,886.75
1.2.1	年总客流量		3,737.60	3,737.60	3,737.60	4,718.72	4,718.72	4,718.72
1.2.2	运营里程		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
2	无关成本	423,072.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00
2.1	无关成本指标（万元/正线公里）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.2	铁路运营里程（正线公里）		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
(二)	进项税	127,426.95	6,249.76	6,249.76	6,249.76	7,567.96	7,567.96	7,567.96
二	折旧摊销费	951,530.19	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42
三	财务费用	509,867.57	28,395.20	28,123.13	27,799.16	27,375.86	26,945.10	26,509.35
四	总成本费用（一+二+三）	3,137,720.97	159,705.85	159,433.78	159,109.81	174,651.29	174,220.53	173,784.78

（续）

序号	项目	合计（万元）	运营期							
			2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046 年 1-7 月
一	经营成本（含税）	1,676,323.21	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	97,427.19	29,780.80
（一）	动车运营相关成本	1,676,323.21	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	97,427.19	29,780.80
1	有关成本	1,253,251.21	76,783.01	76,783.01	76,783.01	76,783.01	76,783.01	76,783.01	75,731.19	18,932.80
1.1	有关成本指标（元/万人公里）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.2	客运周转量（万人公里）		511,886.75	511,886.75	511,886.75	511,886.75	511,886.75	511,886.75	504,874.60	252,437.30
1.2.1	年总客流量		4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,718.72	4,654.08	2,327.04
1.2.2	运营里程		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
2	无关成本	423,072.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	21,696.00	10,848.00
2.1	无关成本指标（万元/正线公里）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.2	铁路运营里程（正线公里）		108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
(二)	进项税	127,426.95	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,567.96	7,481.11	2,177.30
二	折旧摊销费	951,530.19	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	24,398.21
三	财务费用	509,867.57	26,064.40	25,305.09	23,806.29	22,312.66	20,875.93	19,450.31	17,857.35	15,688.32
四	总成本费用（一+二+三）	3,137,720.97	173,339.83	172,580.52	171,081.72	169,588.09	168,151.36	166,725.74	164,080.96	69,867.33

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目房屋及建筑物工程原值为 1,368,740.73 万元，机器、机械和其他生产设备原值为 88,495.58 万元，无形资产土地原值为 132,530.00 万元。折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

折旧年限：房屋建筑物折旧年限为 30 年，设备折旧年限为 30 年，本项目固定资产残值率均暂定为 5%。

无形资产摊销年限为 50 年，不计残值。

正常年份每年折旧摊销金额合计 48,796.42 万元。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 951,530.19 万元。

（五）项目财务费用预测

1.专项债券

本项目拟发行专项债券金额合计42,200.00万元，其中已发行债券情况及拟发行债券如下表4-6。

2020年6月24日已发行1,200.00万元，发行利率3.71%，债券期限为20年；2020年9月16日已发行4,500.00万元，发行利率3.94%，债券期限为20年；2021年8月已发行3,000.00万元，发行利率3.44%，债券期限为20年；2021年12月13日已发行11,100.00万元，发行利率3.48%，债券期限为20年；2022年3月29日已发行10,000.00万元，发行利率3.31%，债券期限为20年；2023年3月13日发行4,000.00万元，发行利率3.28%，债券期限为20年期。2024年6月4日发行发行2,000.00万元，发行利率2.61%，债券期限为20年期。2025年2月2日已发行2,000.00万元，发行利率2.06%，债券期限为20年期。

本次拟申报2026年度专项债券，2026年度专项债券资金需求总额为4,400.00万元。本次拟于2026年7月发行4,400.00万元，债券期限为20年期，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（第十期）20年期专项债券发行利率为2.43%上浮20个bp后按2.63%计算，还款方式为到期一次性还本。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为21,951.35万元，其

中计入专项债券建设期利息5,999.44万元，计入财务费用15,951.91万元。

本次拟于2026年7月发行4,400.00万元。

2.市场化融资

本项目已获取银行贷款融资，2023年融资授信145,500.00万元，2024年融资授信774,714.85万元，贷款年限为30年，融资利率为3%，于2027年开始还款，每年支付当期利息。本金还款方式为第5-30年，按照贷款合同约定每半年偿还贷款金额的0.01%-6.50%不等（贷款合同见附件）。

说明：本次专项债申报资金针对兴山段郑万高铁联络线项目是指新建宜昌至郑万高铁联络线项目在兴山县境内的部分，不涉及市场化融资及政府专项债券以外的资金。截止目前，兴山段郑万高铁联络线项目已发行政府专项债券资金37,800.00万元，2026年仍需续发债券资金4,400.00万元。

经测算，本项目市场化融资利息共计606,156.66万元，其中在项目债券存续期内，市场化融资利息为564,772.55万元，包括计入建设期利息84,945.60万元，计入财务费用479,826.95万元。具体测算如下：

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

金额（万元）	项目	合计	建设期											
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
42,200.00	期初债券余额		-	5,700.00	19,800.00	29,800.00	33,800.00	35,800.00	37,800.00	42,200.00	42,200.00	42,200.00	42,200.00	42,200.00
	本年债券增加额	42,200.00	5,700.00	14,100.00	10,000.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00	4,400.00	-	-	-	-	-
	当期还本付息	64,151.35	22.26	221.82	876.80	1,107.90	1,199.60	1,246.30	1,324.76	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,950.39
	其中：偿还本金	42,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	570.00
	支付利息	21,951.35	22.26	221.82	876.80	1,107.90	1,199.60	1,246.30	1,324.76	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,380.39
	期末债券余额		5,700.00	19,800.00	29,800.00	33,800.00	35,800.00	37,800.00	42,200.00	42,200.00	42,200.00	42,200.00	42,200.00	41,630.00
	债券发行费	42.20	5.70	14.10	10.00	4.00	2.00	2.00	4.40	-	-	-	-	-
	计入投资额	5,999.44	22.26	221.82	876.80	1,107.90	1,199.60	1,246.30	1,324.76					
	计入当期财务费用	15,951.91	-	-	-					1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,380.39

（续）

金额（万元）	项目	合计	运营期														
			2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046 年 1-7 月
42,200.00	期初债券余额		41,630.00	39,650.00	36,670.00	33,290.00	29,710.00	25,930.00	22,150.00	18,370.00	14,590.00	10,810.00	7,600.00	5,800.00	5,000.00	4,600.00	4,400.00
	本年债券增加额	42,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	当期还本付息	64,151.35	3,338.21	4,250.53	4,539.74	4,619.79	4,695.15	4,568.46	4,441.77	4,315.08	4,188.40	3,493.93	1,979.42	940.41	524.51	317.78	4,457.86
	其中：偿还本金	42,200.00	1,980.00	2,980.00	3,380.00	3,580.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,210.00	1,800.00	800.00	400.00	200.00	4,400.00
	支付利息	21,951.35	1,358.21	1,270.53	1,159.74	1,039.79	915.15	788.46	661.77	535.08	408.40	283.93	179.42	140.41	124.51	117.78	57.86
	期末债券余额		39,650.00	36,670.00	33,290.00	29,710.00	25,930.00	22,150.00	18,370.00	14,590.00	10,810.00	7,600.00	5,800.00	5,000.00	4,600.00	4,400.00	-
	债券发行费	42.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	计入投资额	5,999.44															
	计入当期财务费用	15,951.91	1,358.21	1,270.53	1,159.74	1,039.79	915.15	788.46	661.77	535.08	408.40	283.93	179.42	140.41	124.51	117.78	57.86

市场化融资还本付息情况表

借款	利率	项目	合计	建设期				运营期(债券存续期)					
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
920,214.85	3.00%	期初借款余额	-	-	145,500.00	920,214.85	920,214.85	920,214.85	920,194.85	920,074.85	915,603.78	910,812.71	905,681.64
		本年借款增加额	-	145,500.00	774,714.85	-	-	-	-	-	-	-	-
		本年还本付息	1,526,371.51	2,182.50	27,550.20	27,606.45	27,606.45	27,626.30	27,725.40	32,035.73	32,218.40	32,411.27	32,415.74
		还本	920,214.85	-	-	-	-	20.00	120.00	4,471.07	4,791.07	5,131.07	5,291.07
		付息	606,156.66	2,182.50	27,550.20	27,606.45	27,606.45	27,606.30	27,605.40	27,564.66	27,427.33	27,280.20	27,124.67
		期末借款余额		145,500.00	920,214.85	920,214.85	920,214.85	920,194.85	920,074.85	915,603.78	910,812.71	905,681.64	900,390.57

（续）

金额（万元）	利率	项目	合计	运营期(债券存续期)											
				2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
920,214.85	3.00%	期初借款余额		900,390.57	894,844.50	884,947.35	874,875.20	864,613.05	854,230.90	843,168.75	797,578.01	751,327.27	704,916.53	657,965.79	610,895.05
		本年借款增加额	920,214.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		当期还本付息	1,526,371.51	32,509.46	36,656.52	36,532.86	36,418.79	36,229.73	36,591.47	70,487.43	69,773.10	68,543.98	67,686.26	66,396.54	87,996.76
		其中：偿还本金	920,214.85	5,546.07	9,897.15	10,072.15	10,262.15	10,382.15	11,062.15	45,590.74	46,250.74	46,410.74	46,950.74	47,070.74	70,257.19
		支付利息	606,156.66	26,963.39	26,759.37	26,460.71	26,156.64	25,847.58	25,529.32	24,896.69	23,522.36	22,133.24	20,735.52	19,325.80	17,739.57
		期末借款余额	-	894,844.50	884,947.35	874,875.20	864,613.05	854,230.90	843,168.75	797,578.01	751,327.27	704,916.53	657,965.79	610,895.05	540,637.86

（续）

借款	利率	项　目	合计	运营期（债券存续期内）		运营期(非债券存续期)						
				2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
920,214.85	3.00%	期初借款余额	-	540,637.86	470,240.67	399,763.48	329,146.29	258,179.10	206,097.28	153,955.46	101,653.64	49,351.82
		本年借款增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		本年还本付息	1,526,371.51	86,027.65	83,994.93	82,019.22	80,247.20	59,373.53	57,870.47	56,464.62	54,895.56	50,276.99
		还本	920,214.85	70,397.19	70,477.19	70,617.19	70,967.19	52,081.82	52,141.82	52,301.82	52,301.82	49,351.82
		付息	606,156.66	15,630.46	13,517.74	11,402.03	9,280.01	7,291.71	5,728.65	4,162.80	2,593.74	925.17
		期末借款余额		470,240.67	399,763.48	329,146.29	258,179.10	206,097.28	153,955.46	101,653.64	49,351.82	-

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计（不含税）4,337,332.00 万元，预测经营成本（不含税）合计 1,548,896.26 万元，附加税合计 15,707.86 万元，利润总额合计 1,311,330.12 万元，所得税应纳税额合计 327,832.54 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	经营收入（不含税）	4,337,332.00	129,594.49	142,553.93	155,513.38	168,472.82	181,432.28	194,391.72
2	附加税	15,707.86	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	3,010,294.02	133,126.25	136,613.38	140,099.77	143,546.31	146,894.04	150,212.01
3.1	运营成本(不含税）	1,548,896.26	55,340.76	58,828.04	62,315.33	65,802.61	69,289.90	72,777.18
3.2	折旧摊销	951,530.19	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42
3.3	财务费用	509,867.57	28,989.07	28,988.92	28,988.02	28,947.28	28,807.72	28,638.41
4	利润总额（1-2-3+4）	1,311,330.12	-3,531.76	5,940.55	15,413.61	24,926.51	34,538.24	44,179.71
以前年度可弥补亏损额	前五年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前四年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前三年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前二年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前一年	3,531.76	0.00	3531.76	0.00	0.00	0.00	0.00
5	弥补以前 5 年年度亏损	3,531.76	0.00	3531.76	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	1,311,330.12	0.00	2408.79	15413.61	24926.51	34538.24	44179.71
7	所得税(25%)	327,832.54	-	602.20	3,853.40	6,231.63	8,634.56	11,044.93
8	净利润（7-8）	983,497.58	-3,531.76	5,338.35	11,560.21	18,694.88	25,903.68	33,134.78
9	息税前利润	1,327,282.03	-2,149.14	7,323.17	16,796.23	26,309.13	35,918.63	45,537.92
10	息税折旧摊销前利润	2,278,812.22	46,647.28	56,119.59	65,592.65	75,105.55	84,715.05	94,334.34

（续）
（续）

序号	项目	合计	运营期					
			2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	经营收入（不含税）	4,337,332.00	207,351.17	207,351.17	207,351.17	261,780.85	261,780.85	261,780.85
2	附加税	15,707.86	-	-	-	-	-	1,642.93
3	总成本费用	3,010,294.02	153,456.09	153,184.02	152,860.05	167,083.33	166,652.57	166,216.82
3.1	运营成本(不含税）	1,548,896.26	76,264.47	76,264.47	76,264.47	90,911.05	90,911.05	90,911.05
3.2	折旧摊销	951,530.19	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42
3.3	财务费用	509,867.57	28,395.20	28,123.13	27,799.16	27,375.86	26,945.10	26,509.35
4	利润总额（1-2-3+4）	1,311,330.12	53,895.08	54,167.15	54,491.12	94,697.52	95,128.28	93,921.10
以前年度可弥补亏损额	前五年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前四年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前三年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前二年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前一年	3,531.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	弥补以前 5 年年度亏损	3,531.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	1,311,330.12	53895.08	54167.15	54491.12	94697.52	95128.28	93921.10
7	所得税(25%)	327,832.54	13,473.77	13,541.79	13,622.78	23,674.38	23,782.07	23,480.28
8	净利润（7-8）	983,497.58	40,421.31	40,625.36	40,868.34	71,023.14	71,346.21	70,440.82
9	息税前利润	1,327,282.03	55,165.61	55,326.89	55,530.91	95,612.67	95,916.74	94,582.87
10	息税折旧摊销前利润	2,278,812.22	103,962.03	104,123.31	104,327.33	144,409.09	144,713.16	143,379.29

（续）

序号	项目	合计	运营期							
			2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046 年 1-7 月
1	经营收入（不含税）	4,337,332.00	261,780.85	261,780.85	261,780.85	261,780.85	261,780.85	261,780.85	258,194.81	129,097.41
2	附加税	15,707.86	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,855.80	1,828.36	1,101.77
3	总成本费用	3,010,294.02	165,771.87	165,012.56	163,513.76	162,020.13	160,583.40	159,157.78	156,599.85	67,690.03
3.1	运营成本(不含税）	1,548,896.26	90,911.05	90,911.05	90,911.05	90,911.05	90,911.05	90,911.05	89,946.08	27,603.50
3.2	折旧摊销	951,530.19	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	48,796.42	24,398.21
3.3	财务费用	509,867.57	26,064.40	25,305.09	23,806.29	22,312.66	20,875.93	19,450.31	17,857.35	15,688.32
4	利润总额（1-2-3+4）	1,311,330.12	94,153.18	94,912.49	96,411.29	97,904.92	99,341.65	100,767.27	99,766.60	60,305.61
以前年度可弥补亏损额	前五年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前四年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前三年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前二年	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前一年	3,531.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	弥补以前 5 年年度亏损	3,531.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	1,311,330.12	94153.18	94912.49	96411.29	97904.92	99341.65	100767.27	99766.60	60305.61
7	所得税(25%)	327,832.54	23,538.30	23,728.12	24,102.82	24,476.23	24,835.41	25,191.82	24,941.65	15,076.40
8	净利润（7-8）	983,497.58	70,614.88	71,184.37	72,308.47	73,428.69	74,506.24	75,575.45	74,824.95	45,229.21
9	息税前利润	1,327,282.03	94,688.26	95,320.89	96,695.22	98,084.34	99,482.06	100,891.78	99,884.38	60,363.47
10	息税折旧摊销前利润	2,278,812.22	143,484.68	144,117.31	145,491.64	146,880.76	148,278.48	149,688.20	148,680.80	84,761.68

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期						
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一	经营活动现金流量表								
1	年总收入收到的现金	4,718,954.65							
2	运营成本费用支付的现金	1,676,323.21							
3	经营活动支付税金	474,439.16	-	-	-			-	
4	经营活动现金净流量	2,568,192.28	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动现金流量表								
1	投资支付的现金	1,622,076.00	82,694.10	162,040.20	162,040.20	243,060.30	810,201.00	81,020.10	81,020.10
1.1	建设投资	1,620,402.00	81,020.10	162,040.20	162,040.20	243,060.30	810,201.00	81,020.10	81,020.10
1.2	铺底流动资金	1,674.00	1,674.00	-	-	-	-	-	-
2	投资活动现金净流量		-82,694.10	-162,040.20	-162,040.20	-243,060.30	-810,201.00	-81,020.10	-81,020.10
三	筹资活动现金流量表								
1	单位自筹资金	750,648.39	77,022.06	148,176.12	152,927.00	96,854.70	62,237.95	107,874.85	105,555.71
2	发行债券收到的现金	42,200.00	5,700.00	14,100.00	10,000.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00	4,400.00
3	商业贷款投入	920,214.85	-	-	-	145,500.00	774,714.85	-	-
4	偿还债券本金支付的现金	42,200.00	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还贷款本金支付的现金	520,451.37	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还债券利息支付的现金	21,951.35	22.26	221.82	876.80	1,107.90	1,199.60	1,246.30	1,324.76
7	偿还贷款利息支付的现金	564,772.55	-	-	-	2,182.50	27,550.20	27,606.45	27,606.45
8	支付发行费用	42.20	5.70	14.10	10.00	4.00	2.00	2.00	4.40
9	筹资活动现金净流量		82,694.10	162,040.20	162,040.20	243,060.30	810,201.00	81,020.10	81,020.10
四	本年现金净流量	1,509,762.05	-	-	-	-	-	-	-
五	累积现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	

（续）

序号	项目	合计	运营期							
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	经营活动现金流量表									
1	年总收入收到的现金	4,718,954.65	140,996.93	155,096.62	169,196.31	183,296.00	197,395.70	211,495.39	225,595.08	225,595.08
2	运营成本费用支付的现金	1,676,323.21	59,707.39	63,508.53	67,309.67	71,110.81	74,911.95	78,713.09	82,514.23	82,514.23
3	经营活动支付税金	474,439.16	-	602.20	3,853.40	6,231.63	8,634.56	11,044.93	13,473.77	13,541.79
4	经营活动现金净流量	2,568,192.28	81,289.54	90,985.89	98,033.24	105,953.56	113,849.19	121,737.37	129,607.08	129,539.06
二	投资活动现金流量表									
1	投资支付的现金	1,622,076.00								
1.1	建设投资	1,620,402.00								
1.2	铺底流动资金	1,674.00								
2	投资活动现金净流量		-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动现金流量表									
1	单位自筹资金	750,648.39								
2	发行债券收到的现金	42,200.00								
3	商业贷款投入	920,214.85	-	-	-	-	-	-	-	-
4	偿还债券本金支付的现金	42,200.00	-	-	-	-	570.00	1,980.00	2,980.00	3,380.00
5	偿还贷款本金支付的现金	520,451.37	20.00	120.00	4,471.07	4,791.07	5,131.07	5,291.07	5,546.07	9,897.15
6	偿还债券利息支付的现金	21,951.35	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,382.62	1,380.39	1,358.21	1,270.53	1,159.74
7	偿还贷款利息支付的现金	564,772.55	27,606.30	27,605.40	27,564.66	27,427.33	27,280.20	27,124.67	26,963.39	26,759.37
8	支付发行费用	42.20								
9	筹资活动现金净流量		-29,008.92	-29,108.02	-33,418.35	-33,601.02	-34,361.66	-35,753.95	-36,759.99	-41,196.26
四	本年现金净流量	1,509,762.05	52,280.62	61,877.87	64,614.89	72,352.54	79,487.53	85,983.42	92,847.09	88,342.80
五	累积现金净流量	-	52,280.62	114,158.49	178,773.38	251,125.92	330,613.45	416,596.87	509,443.96	597,786.76

（续）

序号	项目	合计	运营期							
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
一	经营活动现金流量表									
1	年总收入收到的现金	4,718,954.65	225,595.08	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79	284,813.79
2	运营成本费用支付的现金	1,676,323.21	82,514.23	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01	98,479.01
3	经营活动支付税金	474,439.16	13,622.78	23,674.38	23,782.07	38,814.37	40,859.08	41,048.90	41,423.60	41,797.01
4	经营活动现金净流量	2,568,192.28	129,458.07	162,660.40	162,552.71	147,520.41	145,475.70	145,285.88	144,911.18	144,537.77
二	投资活动现金流量表									
1	投资支付的现金	1,622,076.00								
1.1	建设投资	1,620,402.00								
1.2	铺底流动资金	1,674.00								
2	投资活动现金净流量		-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动现金流量表									
1	单位自筹资金	750,648.39								
2	发行债券收到的现金	42,200.00								
3	商业贷款投入	920,214.85	-	-	-	-	-	-	-	-
4	偿还债券本金支付的现金	42,200.00	3,580.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,210.00	1,800.00
5	偿还贷款本金支付的现金	520,451.37	10,072.15	10,262.15	10,382.15	11,062.15	45,590.74	46,250.74	46,410.74	46,950.74
6	偿还债券利息支付的现金	21,951.35	1,039.79	915.15	788.46	661.77	535.08	408.40	283.93	179.42
7	偿还贷款利息支付的现金	564,772.55	26,460.71	26,156.64	25,847.58	25,529.32	24,896.69	23,522.36	22,133.24	20,735.52
8	支付发行费用	42.20								
9	筹资活动现金净流量		-41,152.65	-41,113.94	-40,798.19	-41,033.24	-74,802.51	-73,961.50	-72,037.91	-69,665.68
四	本年现金净流量	1,509,762.05	88,305.42	121,546.46	121,754.52	106,487.17	70,673.19	71,324.38	72,873.27	74,872.09
五	累积现金净流量	-	686,092.18	807,638.64	929,393.16	1,035,880.33	1,106,553.52	1,177,877.90	1,250,751.17	1,325,623.26

（续）

序号	项目	合计	运营期			
			2043	2044	2045	2046 年 1-7 月
一	经营活动现金流量表					
1	年总收入收到的现金	4,718,954.65	284,813.79	284,813.79	280,912.23	140,456.12
2	运营成本费用支付的现金	1,676,323.21	98,479.01	98,479.01	97,427.19	29,780.80
3	经营活动支付税金	474,439.16	42,156.19	42,512.60	42,006.32	25,359.58
4	经营活动现金净流量	2,568,192.28	144,178.59	143,822.18	141,478.72	85,315.74
二	投资活动现金流量表					
1	投资支付的现金	1,622,076.00				
1.1	建设投资	1,620,402.00				
1.2	铺底流动资金	1,674.00				
2	投资活动现金净流量		-	-	-	-
三	筹资活动现金流量表					
1	单位自筹资金	750,648.39				
2	发行债券收到的现金	42,200.00				
3	商业贷款投入	920,214.85	-	-	-	-
4	偿还债券本金支付的现金	42,200.00	800.00	400.00	200.00	4,400.00
5	偿还贷款本金支付的现金	520,451.37	47,070.74	70,257.19	70,397.19	70,477.19
6	偿还债券利息支付的现金	21,951.35	140.41	124.51	117.78	57.86
7	偿还贷款利息支付的现金	564,772.55	19,325.80	17,739.57	15,630.46	13,517.74
8	支付发行费用	42.20				
9	筹资活动现金净流量		-67,336.95	-88,521.27	-86,345.43	-88,452.79
四	本年现金净流量	1,509,762.05	76,841.64	55,300.91	55,133.29	-3,137.05
五	累积现金净流量	-	1,402,464.90	1,457,765.81	1,512,899.10	1,509,762.05

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为项目铁路运营收入。项目预期收入总额为 4,718,954.65 万元，扣除运营成本及相关税费 2,150,762.37 万元后预计用于资金平衡相关收益为 2,568,192.28 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.23 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目专项债券预计融资本金	其中：项目专项债券预计融资利息	其中：项目市场化融资预计融资本金（债券存续期内还本金额）	其中：项目市场化融资预计融资利息（债券存续期内利息合计）	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
新建宜昌至郑万高铁联络线项目	2,568,192.28	1,149,375.27	42,200.00	21,951.35	920,214.85	564,772.55	2.23

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 2,568,192.28 万元，且在 2046 年债券本金全部付清后仍有 1,509,762.05 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
债券本息资金覆盖率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
债券本息资金覆盖倍数	1.90	2.01	2.12	2.23	2.35	2.46	2.57
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.84
债券本息资金覆盖率	1.08	1.05	1.03	1.00	0.98	0.95	0.93
债券本息资金覆盖倍数	2.42	2.35	2.29	2.23	2.18	2.13	2.08

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）工期

风险描述：本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

（2）工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险

（1）经营管理风险

风险描述：湖北宜兴铁路有限责任公司拥有较为成熟的经营、管理和适应市场经验，但并不排除会有一些弊病。因此，加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，降低管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

（2）利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快

资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对铁路运营收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发

行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，已发行债券在存续期内每半年付息一次，第 11-20 年开始每年偿还本金 10%；2026 年新发行债券在存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为 2,568,192.28 万元，对债券的本息覆盖倍数 2.23 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,509,762.05 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

当阳市农产品交易大市场项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0105 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）基本情况 2
（二）项目概况 3
（三）收益预测 3
（四）风险分析 20
三、结论 20
附表：收入估算表 21
附表：成本费用估算表 25
附表：税费估算表 27
附表：债券还本付息表 28
附表：模拟利润表 29
附表：专项债券资金测算平衡表 30

当阳市农产品交易大市场项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0105号

当阳市财政局：

我们接受委托，对当阳市农产品交易大市场项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：当阳市农产品交易大市场项目。项目还款来源为房屋租赁收入、摊位租赁收入、农产品仓储相关收益、停车位收入及充电桩收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月十八日

当阳市农产品交易大市场项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

房屋租赁收入、摊位租赁收入、农产品仓储相关收益、停车位收入及充电桩收入。

（二）债券年利率

项目2026年拟发行14,000.00万元专项债券，2027年拟发行14,000.00万元专项债券，期限均为20年期。债券发行利率按照中国债券信息网公布的2026年湖北省政府专项债券（三期）20年期债券发行利率（2.49%）上浮20bp即2.69%测算进行测算，债券每半年付息一次，第11-20年每年还本10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：当阳市农产品交易大市场项目

项目建设单位：当阳市沮漳农业投资建设有限公司

本项目主要建设内容为：项目规划总用地面积82181.37平方米（123.27亩），总建筑面积57500平方米，主要新建农产品交易中心28000平方米、农产品调度配送服务中心9000平方米、农产品检测与实验中心9000平方米、架空层7500平方米及地下室4000平方米等；设置停车位181个，新能源充电桩30个；配套建设围墙工程、室外道路及铺装、室外电、室外管网以及安防消防系统等室外场

地工程建设，购置装卸转运及配套设施。

（二） 项目概况

根据本项目初设批复，总投资为 35,949.41 万元，其中：建设工程费用 30,506.42 万元，建设工程其他费用 2,917.37 万元，预备费 1,580.62 万元，建设期利息 945.00 万元。增加债券发行费及调整建设期利息后，项目总投资为 36,538.81 万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**资本金**	**250.14**	**980.91**	**7,307.76**	**8,538.81**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	250.14	980.91	7,307.76	8,538.81
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**14,000.00**	**14,000.00**		**28,000.00**
2.1	专项债券资金	14,000.00	14,000.00		28,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**14,250.14**	**14,980.91**	**7,307.76**	**36,538.81**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生房屋租赁收入、摊位租赁收入、农产品仓储相关收益、停车位收入及充电桩收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）房屋租赁收入

房屋租赁收入包含展示中心租赁收入、农产品检测与实验中心租赁收入、农产品调度配送服务中心租赁收入。

租赁面积：农产品交易中心 28000 平方米包含展示中心 5200 平方米、仓库 6840 平方米、交易中心 15960 平方米。本项目建成后其中展示中心租赁可租赁面积 5200 平方米、农产品检测与实验中心可租赁面积 9000 平方米，农产品调度配送服务中心可租赁面积 9000 平方米。

租赁比例：运营初期按照 70%出租，此后每年增加 5%，上限设定为 90%。

2023年，宜昌市供销社坚持项目兴社理念，以项目建设为抓手，引进过亿元投资项目3个，新开工建设项目29个，围绕冷链物流、再生资源、农资、柑橘等产业链，制定市社系统ABCD四类项目清单，谋划项目34个，总投资额超40亿元。其中：引进北京新合作商业发展有限公司总投资12亿元建设中国供销·宜都商贸物流园项目，实现当年签约当年动工；协调浙农股份惠多利农资公司投资4亿元年产50万吨挤压造粒硫酸铵及特种肥项目落地枝江，拟于3月份开工建设；推进宜昌市邻里中心项目，当阳市南正街农贸市场入驻率超90%，并与夷陵区政府、宜昌粮食集团有限公司签订框架协议，拟对城区3家菜市场进行智慧化、数字化整体改造。

产业升级驱动工业地产转型升级，猇亭化工园、生物产业园标准化厂房出租率连续三年超95%，2023年单层钢结构厂房月租金较2020年上涨28%。临空经济区物流仓储用地供应量占工业用地比例从2020年32%增至2023年45%，高标仓需求激增导致净高9米以上仓库缺口达15万㎡。产城融合趋势催生新型产业空间，白洋工业园配

展示中心：通过调研宜昌市及周边地区同类农产品交易中心的建筑租金实际情况，分业态租金单价在 20-50 元/平方米·月，基于审慎原则本项目农产品交易中心的展示中心出租单价取值为 20.00 元/平方米·月。

农产品交易中心			
序号	位置	业态	单价（元/㎡/月）
i	三峡果蔬交易中心	粮油	37
		干调	50
		水果	20
		蔬菜	35
		水产冻品	35
		烟酒副食	50
		酒店用品	45
		餐饮	50
平均			40.25



1、合同期限

合同期约定为10年，5年一签，前3年合同期内租金价格不变；

2、分业态租金平均单价（单位：元/㎡/月）

业态	粮油	干调	水果	蔬菜	水产冻品	烟酒副食	酒店用品	餐饮
租金	37	50	20	35	35	50	45	50

农产品检测与实验中心：农产品检测与实验中心以实验室操作、检测分析、报告编制为主，实验室为常规化学/物理检测实验室，核心区域为实验台、检测仪器，辅助区域为办公区，整体使用强度与产业园区办公楼相当。查询当阳市写

字楼、产业园区办公楼出租价格在 0.4-0.67 元/平方米/天，折合 12-20.10 元/平方米/月。基于审慎原则本项目农产品检测与实验中心出租价格为 12 元/平方米·月。



当阳市5层写字楼出租

其他 - 当阳其他 - 湖北顾万钢业有限公司

甲级纯写字楼 独栋/共5层

邹先生 个人房东

纯写字楼 新房 精装修 可注册

2300 ㎡ 建筑面积

0.4元/㎡/天 2.76万/月



临街门面独立通道上二楼250平米

其他 - 当阳其他 - 凯旋名郡-东门

甲级纯写字楼 独栋/共2层

龚先生 个人房东

免租1个月 纯写字楼 新房 简装 可注册

249.96 ㎡ | 可分割 建筑面积

0.4元/㎡/天 3000元/月



私人房源，非中介，可注册经营

长坂路 - 当阳城区 - 湖北省宜昌市当阳市晋惠大道

甲级纯写字楼 底区/共2层

罗勇奇 个人房东

免租1个月 纯写字楼 新房 简装 可注册

90 ㎡ 建筑面积

0.67元/㎡/天 1800元/月

农产品调度配送服务中心：查询宜昌市以及周边地区类似出租价格在 0.60-0.9 元/平方米/天之间，折合 18.00-27.00 元/平方米/月。基于审慎原则本项目农产品调度配送服务中心出租价格为 15 元/平方米·月。



国贸旁 出行方便 楼下有停车场 方正实用

西陵-CBD | 汇金商务楼 | 可容纳45-91工位

商业综合体 中区(共6层)

陈红 优居房地产

商业综合体 可注册 价格可面议 随时入驻 随时可看

280 ㎡ 建筑面积

0.6元/㎡/天 4999元/月



(业主直租) 西陵区9万方区域经济服务综合体招商价格面议 广告

西陵-西陵周边 | 三峡大学科技文化产业园 | 可容纳2850-5700工位

产业园区 独栋任区(共8层)

覃宗兵 多多房产

免租2个月 产业园区 新房 整栋 可注册 免费车位 随时入驻

500~19000 ㎡ 可分割 建筑面积

0.67元/㎡/天 38万/月



电商办公培训优选之地

西陵-CBD | CBD数码城 | 可容纳18-36工位

商业综合体 底区(共28层)

商业综合体 新房 可注册

120 ㎡ 建筑面积

0.83元/㎡/天 3000元/月

参考湖北省 2021 年—2025 年 CPI 指数分别为 0.3%，2.1%，0.3%，0.4%，0.1%，五年增长总额为 3.4%，出于谨慎原则，租赁价格每五年上涨 3%。

租赁时间：本项目以月为单位出租，每年按出租 12 个月计算。

（2）农产品交易中心 2-4 层摊位租赁收入

农产品交易中心 2-4 层摊位租赁收入，主要为摊位的租赁收入，运营期内租

赁收入 12,767.79 万元。

租赁规模：交易中心 2-4 层面积 15960 ㎡，附属用房、设备用房、疏散缓冲空间占比一般取 20%，对应有效经营面积系数取 0.8，每个摊位按 10 ㎡计算。项目建成后可租赁摊位=交易中心 2-4 层面积×有效经营面积系数×单个摊位面积=1227 个。

租赁比例：运营初期按照 70%出租，此后每年增加 5%，上限设定为 90%。

租赁单价：参照农贸市场、菜市场等摊位租赁价格，宜昌市以及周边地区 10 平方米的市场摊位租赁价格在 800-1200 元/个·月之间。基于审慎原则本项目农产品交易中心 2-4 层摊位租赁价格取 500 元/个·月，租赁价格每五年上浮 3%。



水悦城深圳路早安香外卖店低价转让，全覆盖几所三峡大学

东山 · 深圳路 · 早安香深圳路菜市场 | 经营中

档口摊位 第1层

从 尚生 个人房东

档口摊位 可餐饮 可明火 上水 下水

10 ㎡ 建筑面积

800元/月 2.67元/m²/天



坝头公园美食街摊位转让

秭归 - 平湖大道 - 宜昌秭归坝头公园 | 经营中

档口摊位 第1层

从 伍琴 个人房东

档口摊位 临街 可餐饮 外摆区

10 ㎡

1200元/月

租赁时间：本项目以月为单位出租，每年按出租 12 个月计算。

（3）农产品仓储相关收益

农产品仓储相关收益主要为仓储、装卸搬运、打包分拣等收益，相关收入 59,630.20 万元。

仓储收益：

①普通仓库仓储规模

A.普通仓库面积

可使用仓库面积包括架空层 7500 平方米+农产品交易中心仓库 6840 平方米，共计 14340 平方米。

B.项目仓库的公称体积

普通仓库公称体积=普通仓库面积*普通仓库高度=14,340*6.5=93210 立方米

本项目普通仓库公称体积合计为 93210 立方米。

C.仓储物资计算密度

根据仓库食品计算密度标准，鲜蔬和篓装、箱装鲜水果以及篓装、箱装鲜蛋等生鲜产品的计算密度为 230-350kg/立方米；冻肉、冻分割肉、冻鱼、冰蛋等冷冻产品的计算密度为 400-700kg/立方米。本项目普通仓库主要存放粮食等农产品，计算密度介于生鲜和冻货之间。因此基于谨慎考虑，本项目普通仓库仓储的计算密度取 300kg/立方米。

表 3.0.5　食品计算密度

序号	食品类别	计算密度(kg/m³)
1	冻肉	400
2	冻分割肉	650
3	冻鱼	470
4	篓装、箱装鲜蛋	260
5	鲜蔬菜	230
6	篓装、箱装鲜水果	350
7	冰蛋	700
8	机制冰	750

D.体积利用系数

本项目普通仓库公称体积合计为 93210 立方米。单个仓库公称体积在 2001-10000 立方米之内，根据冷藏间容积利用系数标准，公称容积在 2001-10000 立方米以上范围内的冷库，其体积利用系数为 0.55。参考冷库系数标准，并基于谨慎原则，本项目普通仓库的仓库容积利用系数取 0.55。

表 1　冷藏间容积利用系数

公称容积(m³)	容积利用系数 η
500～1000	0.40
1001～2000	0.50
2001～10000	0.55
10001～15000	0.60
＞15000	0.62

E.仓储规模计算

根据以上分析，本项目普通仓库的仓储规模计算如下：

普通仓库的仓储规模：93210*0.55*300/1000/10000=1.54 万吨。

周转天数：根据本项目仓储货物情况，经公开网络信息查询普通货物的周转

天数一般在 2-10 天。考虑到本项目不同仓库仓储产品的特性、耐受最长仓储期等情况，并基于谨慎原则考虑，本项目普通仓库周转天数按 10 天计取。

食物	室温
苹果	3 周
牛油果	直至成熟（变软）
香蕉	直至成熟（变软）
蓝莓	不建议
柑橘类水果：橙子，葡萄柚，柑橘	10 天
果干	未开封时六个月，开封后一个月
葡萄	1 天

食物	室温
手工面包	3-5 天
市售面包，吐司，面包卷等	14-18 天
市售蛋糕	3-7 天
桃子，油桃，李子或者梨	直至成熟（变软）后 1-2 天
菠萝	直至成熟（变软）后 1-2 天
西葫芦	1-5 天
西红柿	直至成熟（变软）后 7 天

②普通货物仓储价格

经查询物联云仓网站（https://www.50yc.com/）公开信息，当阳市周边区域仓储价格约为 19.50-23.00 元/平方米·月（折合后约 0.65-0.77 元/平方米·天）之间。根据仓储物资计算密度标准，常温货物的仓储密度基本都在 750kg/m²以下，因此，如存放上述品类的产品，则上述普通库的仓储价格经折算后，普通库仓储价格均在 0.86 元/吨·天以上，本项目仓储价格定为 0.80 元/吨·日。



附录 B　主要粮食的设计用物理参数

表 B　主要粮食的设计用物理参数

类别	密度 ρ(kg/m³)	单层粮包面密度 q_b(kg/m²)	重度 γ(kN/m³)	内摩擦角 φ(°)	对墙面的摩擦系数 tanδ[外摩擦角(°)]	单层堆包荷载面重度标准值(kN/m²)	粮食侧压力系数 k	
							$\varphi\neq0$ $\delta\neq0$	$\varphi\neq0$ $\delta=0$
稻谷	550	130	6.0	35	0.5(26.57)	1.40	0.2447	0.2710
大米	790	185	8.5	30	0.42(22.78)	1.90	0.2962	0.3333
玉米	730	170	7.8	28	0.42(22.78)	1.80	0.3190	0.3610
小麦	750	175	8.0	25	0.4(21.80)	1.80	0.3562	0.4059
大豆	710	165	7.5	25	0.4(21.80)	1.70	0.3562	0.4059
面粉	600	100	7.0	40	0.4(21.80)	1.05	0.1992	0.2174

注："对墙面的摩擦系数 tanδ"中墙面指对混凝土、水泥砂浆、混合砂浆形成的墙。

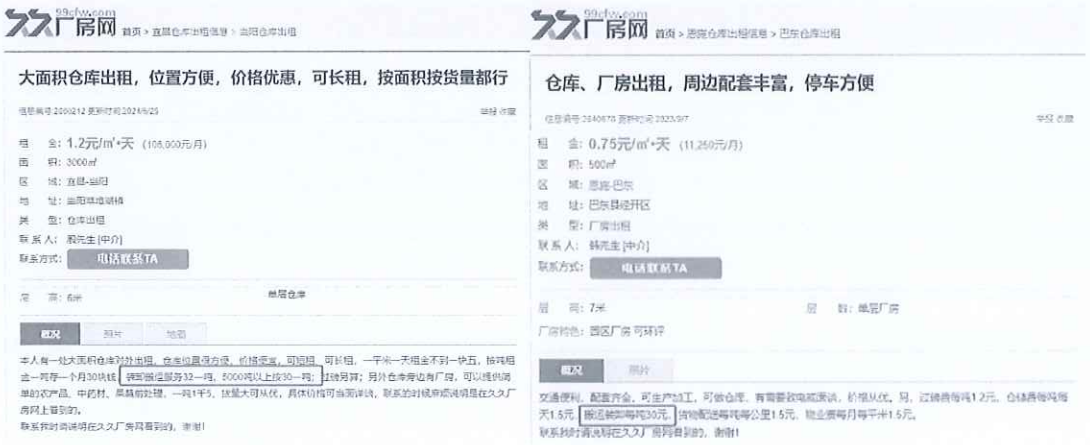
仓库年仓储规模=仓储规模*365/周转天数=56.14 万吨；仓储率运营期第 1 年为 70%，运营期第 2 年为 75%，运营期第 7 年及以后稳定为 80%。

经计算，在计算期内仓储收益合计 6,677.70 万元。

装卸搬运收益：

①项目运营期年均装卸搬运量=年仓储规模*仓储率*2（一进一出）。

②装卸搬运价格：包含货物入库卸车、出库装车两个环节，市场通用价为 20-35 元/吨；农产品多为袋装、散装，装卸难度适中，无需特殊设备（仅用叉车、人力辅助），定价取中间值 25 元/吨（单边）。



仓储率运营期第 1 年为 70%，运营期第 2 年为 75%，运营期第 7 年及以后稳定为 80%。

经计算，在计算期内装卸搬运费合计 41,737.75 万元。

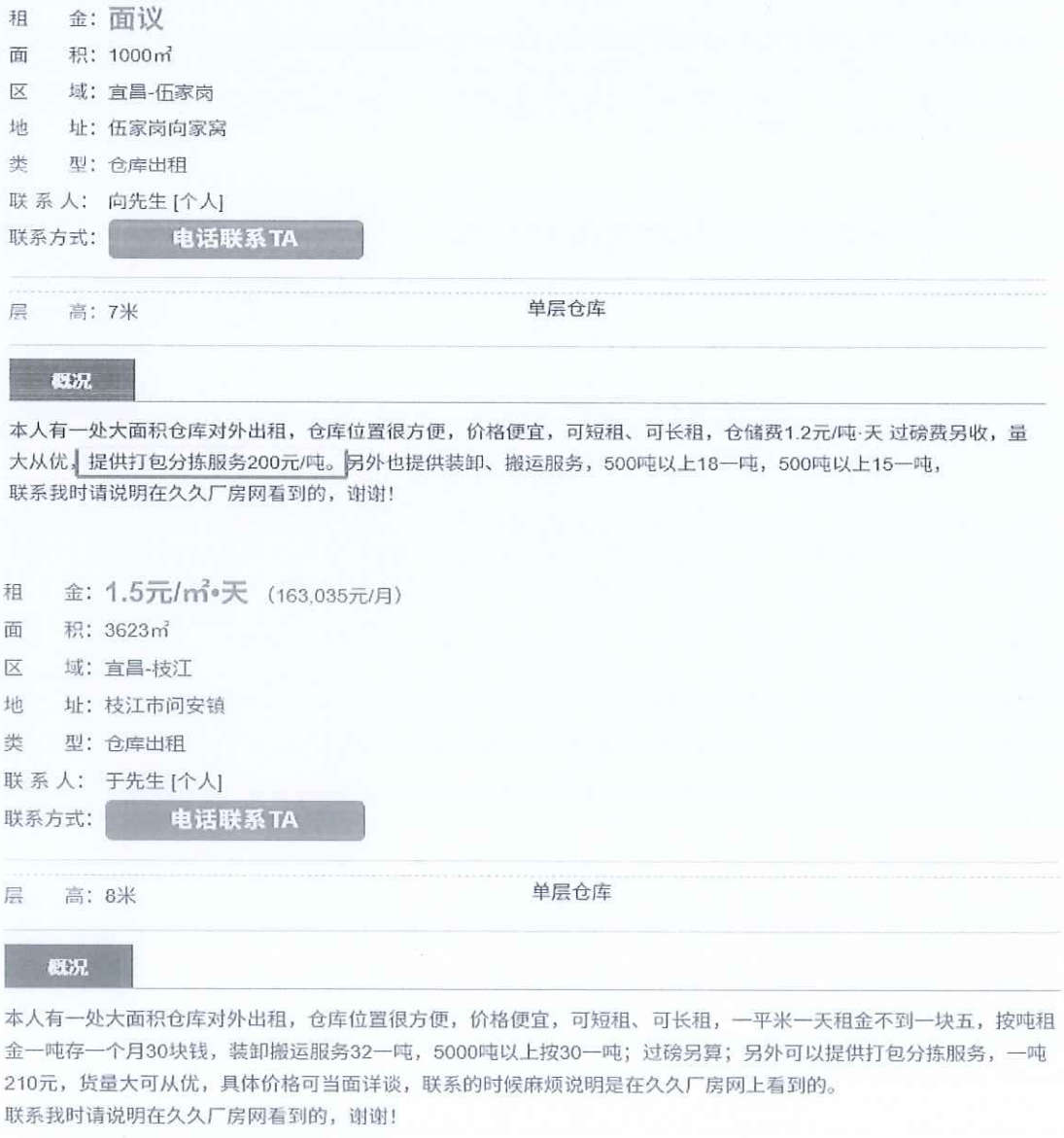
打包分拣收益：

①项目运营期年均打包分拣收益=年仓储规模*仓储率*打包分拣价格*打包

比例。

本项目仓库年仓储规模为 56.14 万吨；仓储率运营期第 1 年为 75%，运营期第 2 年为 80%，运营期第 3 年及以后稳定为 85%。

②打包分拣价格：打包分拣包含货物分类、筛选（剔除破损、不合格品）、分装（按需装袋/装箱）、打包加固等环节，市场通用价为 120-180 元/吨；农产品分拣需兼顾洁净度，部分需按规格分级（如果蔬按大小、品相分类），打包需防潮包装材料，定价取中间值 150 元/吨。



打包比例：暂按 10%计算。

经计算，在计算期内打包分拣收益合计 11,214.75 万元。

（4）停车位收入

经计算，预计计算期内停车位收入合计为 1,900.91 万元。

1）长租停车收入

①停车位数量

根据方案章节的停车场建设规模分析。本项目在各个区域地块设置停车场，其中长租车位 8 个。

②长租价格

单个长租价格按照 8 万元/20 年计算。

2）临时停车收入

①停车位数量

根据方案章节的停车场建设规模分析。本项目在各个区域地块设置停车场，临时停车位共 173 个，其中小车停车位共 142 个、货车停车位共 31 个。

②单车位日均收入

停车收费标准参考当阳市停车收费情况，以当阳市双联市场停车场收费标准为：免费时长 2 小时，未知/蓝牌/绿牌车 00:00-23:59 前 3 小时每小时 3 元，之后每小时 1 元，封顶 10 元。考虑到单辆入场车封顶收费以及单个停车位周转次数，小车单车位日饱和收入测算按 9 元/个/日计取、货车单车位日饱和收入测算按 12 元/个/日计取，详见下表：

小车单车位日饱和收入分析

序号	项目名称	周转次数	收费标准（元/次）	收入（元）
1	2 小时以内	2	0	0.00
2	2-3 小时以内	1	3	3.00
3	3-4 小时以内	1	6	6.00
4	4-5 小时以内	0	9	0.00
5	6 小时以上	0	10	0.00
合计				9.00

货车单车位日饱和收入分析

序号	项目名称	周转次数	收费标准（元/次）	收入（元）
1	2 小时以内	1	0	0.00
2	2-3 小时以内	2	3	6.00
3	3-4 小时以内	1	6	6.00
4	4-5 小时以内	0	9	0.00
5	6 小时以上	0	10	0.00
合计				12.00



③年运营天数

本项目年运营天数为 365 天。

④停车位使用率

运营期期初，停车位使用率考虑为 45%，此后逐年增加 10%，由于停车场使用情况为动态过程，上限设定为 65%。

（5）充电桩收入

充电桩收入含电费和充电服务费两项，根据目前市场情况，目前充电桩大多采用与国家电网合作的形式，国家电网收取电费，运营单位收取充电服务费。故本项目充电桩收入仅含充电服务费。

经计算，充电桩服务收入计算期内收入合计 2,481.85 万元。

①充电桩数量

根据方案章节的充电桩建设规模分析，本项目增设快充充电桩 30 个。

②充电桩功率

本项目充电桩额定功率为 120kWh。

③年最大充电量

全年最大充电量=30*120*24*365/10000=3153.60 万 kwh。

④使用率

根据中国城市规划设计研究院联合北京四维图新科技股份有限公司及新能源汽车国家大数据联盟共同编制的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》调查结果，

按直流和交流分别统计，直流公用桩平均时间利用率为 13.1%；按公用桩服务的周边业态统计，居住类、单位类、公建类平均时间利用率分别为 10.6%、10.4%、12.3%。

表2-5 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

服务效能指标	居住类	单位类	公建类
平均时间利用率	10.6%	10.4%	12.3%
平均桩数利用率	49.1%	53.6%	62.1%
平均周转率	2.6	2.9	3.5
平均充电时长（分钟）	65.3	55.1	50.7

综上，本项目使用率按照 10%计算，暂不考虑上涨。

⑤充电服务费

自 2021 年起电动汽车充电服务费实行市场调节价，由经营者自主定价，电动自行车收费包含充电电费和服务费，居民住宅小区内的充电电费执行居民合表电价 0.58 元/千瓦时，居民住宅小区以外的充电电费执行所在场所电价标准；充

电服务费由经营者根据成本自主定价。结合宜昌市充电桩服务市场价格，本项目充电服务费按 0.40 元/kW.h 测算，每五年上浮 3%。







2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）外购原材料费

本项目建成后外购原材料主要为装卸、打包等耗材，外购原材料费按照收入的20%计取，预计债券存续期内外购原材料费合计为16,800.42万元。

（2）外购燃料及动力费

本项目建成后外购燃料及动力费主要为水、电，预计债券存续期内费用合计为956.27万元。本项目能源消耗主要为电力和新鲜水。

1）用电

用电主要包含绿化、道路及广场、仓库、地下室用电。

绿化面积为16436.27㎡，用电指标按2w/㎡计算，需要系数按0.3计算，计算有功功率为9.86KW，相关设备日工作8小时，一年按365天计算。绿化用电量为2.88万度。

道路及广场面积为46553.01㎡，用电指标按2w/㎡计算，需要系数按0.3计算，计算有功功率为27.93KW，设备日工作8小时，一年按365天计算。道路及广场用电量为8.16万度。

仓库面积为14340.00㎡，用电指标按5w/㎡计算，需要系数按0.5计算，计算有功功率为35.85KW，设备日工作24小时，一年按365天计算。仓库用电量为31.40万度。

地下室面积为4000.00㎡，用电指标按5w/㎡计算，需要系数按0.5计算，计算有功功率为10.00KW，设备日工作24小时，一年按365天计算。地下室用电量为8.76万度。各区域用电指标、负荷以及年用电量详见下表。

名 称	单位	数量	指标	电力负荷（KW）	需要系数	有功功率（KW）	工作小时（h）	年能源消耗量(万 kwh)
绿化	㎡	16,436.27	2w/㎡	32.87	0.3	9.86	2920	2.88
道路及广场	㎡	46,553.01	2w/㎡	93.11	0.3	27.93	2920	8.16
仓库	㎡	14,340.00	5w/㎡	71.70	0.5	35.85	8760	31.40
地下室	㎡	4,000.00	5w/㎡	20.00	0.5	10.00	8760	8.76
合计								**51.20**

项目运营期每年空闲充电桩系统待机耗电量为 0.12*365*[充电桩数量*(1-充电桩的综合利用率)]/10000=0.12 万度。

综上，项目运营期内年用电量为 51.32 万度。

2）用水

项目运营期内用水包含工作人员、仓库、地下室、绿化、道路及广场以及不可预见用水，正常年用水量为 6.63 万吨。具体详见下表：

运营期年用水量

用水性质	用水定额		用水单位		年用水	年用水量
	数量	单位	数量	单位	时间（d/a）	（万 m^3）
工作人员	50	L/d	48	人	365	0.09
地下室	2	L/m^2/d	4,000.00	m^2	365	0.29
仓库	2	L/m^2/d	14,340.00	m^2	365	1.05
绿化	2	L/m^2/d	16,436.27	m^2	365	1.20
道路及广场	2	L/m^2/d	46,553.01	m^2	365	3.40
不可预见	10	%				0.60
合计						6.63

项目运营期正常年均用水量为 6.63 万吨，年均耗电 51.32 万度。水费按 2.25 元/吨计算，电费按 0.69 元/度计算。

当阳市城区供水供电供气行业实行政府定价项目及收费标准目录清单

当阳市城区供水供电供气行业实行政府定价项目及收费标准目录清单

(2025年8月)

定价项目	价格标准								收费依据	备注
一、水（单位：元/立方米）										
(一) 基本水价	居民用水						非居民 用水	特种行业用水	当发改价〔2020〕2号	
	第一阶梯		第二阶梯		第三阶梯					
	月用水量	价格	月用水量	价格	月用水量	价格	价格	价格		
	20立方米及以下	1.90	20-30立方米	2.85	30立方米以上	3.80	2.25	4.50		
(二) 污水处理	0.95						1.40		当政发〔2017〕1号	

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司
STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年6月1日-2026年6月30日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.716610	0.364502	0.023131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.906550	0.716610	0.515041	-	
		1~10（20）千伏	0.696610			0.1903			1.006716	0.886550	0.696610	0.495041		
		35千伏	0.676610			0.1703			0.986716	0.866550	0.676610	0.475041		
	两部制	1~10（20）千伏	0.632610			0.1263			0.942716	0.822550	0.632610	0.431041	42	26.3
		35千伏	0.612810			0.1065			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110千伏	0.594710			0.0884			0.904816	0.784650	0.594710	0.393141	39	24.4
		220千伏及以上	0.575710			0.0694			0.885816	0.765650	0.575710	0.374141		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7月、8月20:00-22:00，其他月份18:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份16:00-18:00、20:00-24:00（共6小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共8小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共8小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改出电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、出电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的商耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

（3）工资福利费

本项目配置人员31人，其中装卸工15人、仓库保管员10人、管理人员6人。参考《宜昌市2025年人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》中装卸搬运工、仓储物流服务人员、仓储管理员年均工资，本项目分别取7.9万元、6.5万元、7.2万元。预计债券存续期内工资及福利费合计为4,307.30万元。

序号	职业	分位值					年平均工资	职工样本量	企业样本量
		10%	25%	50%	75%	90%			
147	商品营业员	34899	38738	42658	49190	56400	44611	1770	9
148	收银员	31631	35904	41200	45431	53304	40790	117	17
149	特殊商品购销人员	31000	39500	42680	50000	132000	55633	272	7
150	农产品购销员	42696	46085	51500	84000	132000	68859	40	4
151	电子商务服务人员	58348	84000	110058	138074	179611	116600	167	7
152	电子商务师 S	42000	44872	50382	56313	84000	55975	18	5
153	其他批发与零售服务人员	47002	50780	54010	57780	62366	54208	26	3
154	交通运输、仓储物流和邮政业服务人员	44709	59322	77162	90506	111109	77839	4845	131
155	道路运输服务人员	49090	63948	81756	91054	108821	79742	2687	50
156	客运车辆驾驶员 L	57540	65197	70261	83815	95498	75953	695	19
157	道路货运汽车驾驶员 L	62954	78588	89484	95004	113579	87651	1125	23
158	道路客运服务员	41177	48391	62962	70155	79709	60749	75	6
159	公路收费及监控员	36252	49544	60139	77200	85200	64037	128	3
160	油气电站操作员	40896	49668	72220	92197	119751	75889	579	3
161	水上运输服务人员	48989	58690	61893	65947	74421	63539	234	6
162	客运船舶驾驶员	48462	58705	62183	64978	78168	64485	95	4
163	装卸搬运和运输代理服务人员	49824	55200	78040	87673	96721	75234	599	24
164	装卸搬运工	52433	64909	80267	89150	100598	78649	448	19
165	危险货物运输作业员	49818	50600	52600	83600	91349	65750	137	4
166	仓储物流服务人员	34328	37648	55600	79118	111200	64288	653	58
167	仓储管理员	38612	48831	57600	90000	113000	71179	331	51

（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）96 页，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率开始取较低值，以后取较高值。目前对于修理费取费依据和指标，暂无统一行业标准或政策文件进行明确规定，在实际操作中，往往依据同类型项目数据和本项目实际情况进行估算取值。本项目修理费以固定资产原值的 0.03%计算，预计债券存续期内修理费合计为 192.28 万元。

（5）设备更新费用

本项目设备更新费用主要为充电桩设备，本项目设置 30 个充电桩，共计 360

万元。一般情况下直流快充桩的使用寿命一般为 5 至 10 年，本项目按照每 5 年更新一次，预计债券存续期内修理费合计为 1080.00 万元。

（6）其他费用

其他费用主要包括员工餐饮费、培训费等，暂按薪资福利费的 20%计算，项目计算期内其他费用合计 861.46 万元。

（7）折旧摊销费

折旧以工程费用（不含税价）和预备费（不含税价）为基数，房屋、建筑物固定资产原值为 33,724.29 万元，按直线折旧法，不考虑残值率，折旧年限 30 年，年均折旧值 1,124.14 万元。摊销以工程建设其他费（不含税价）和土地费用为基数，摊销年限 40 年，年均摊销值 45.29 万元。

（8）税费

增值税及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），经营收入销项税增值税率按照 6%计算；

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），建设期的设备工程进项税增值税率按照 13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照 9%计算，工程建设其他费进项税增值税率按照 6%计算，运营期的燃料及动力费进项税增值税率按照 13%计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为 7%，教育费附加的税率 3%，地方教育费附加的税率 2%。

企业所得税：按利润的 25%计算。

（9）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 84,002.19 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 49,997.74 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.20	1.26	1.32	1.39
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.28	1.26	1.24	1.22

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表：收入估算表

单位：万元

序号	收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	营业收入（含税）	3,896.34	4,117.20	4,174.83	4,232.46	4,290.09	4,331.39	4,494.37	4,494.37	4,494.37	4,494.37	4,536.96	4,536.96	4,536.96	4,536.96	4,536.96	4,574.40	4,574.40	4,574.40	4,574.40	84,002.19
1	展示中心租赁收入	87.36	93.60	99.84	106.08	112.32	115.69	115.69	115.69	115.69	115.69	119.17	119.17	119.17	119.17	119.17	122.77	122.77	122.77	122.77	2,164.58
	可租赁面积（㎡）	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	98,800.00
	租赁比例（%）	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	/
	租赁单价（元/㎡）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.86	21.86	21.86	21.86	/
	租赁时间(月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	/
	进项税额（9%）	7.21	7.73	8.24	8.76	9.27	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.84	9.84	9.84	9.84	9.84	10.14	10.14	10.14	10.14	178.72
2	农产品交易中心 2-4 层摊位租赁收入	515.34	552.15	588.96	625.77	662.58	682.46	682.46	682.46	682.46	682.46	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	724.01	724.01	724.01	724.01	12,767.79
	可租赁摊位（个）	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	23,313.00
	租赁比例（%）	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	/
	租赁单价（元/个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	530.45	530.45	530.45	530.45	530.45	546.36	546.36	546.36	546.36	/
	租赁时间(月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	/
	进项税额（9%）	42.55	45.59	48.63	51.67	54.71	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	58.04	58.04	58.04	58.04	58.04	59.78	59.78	59.78	59.78	1,054.22
3	农产品检测与实验中心租赁收入	90.72	97.20	103.68	110.16	116.64	120.14	120.14	120.14	120.14	120.14	123.74	123.74	123.74	123.74	123.74	127.43	127.43	127.43	127.43	2,247.52
	可租赁面积（㎡）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
	租赁比例（%）	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	租赁单价（元/㎡）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.36	12.36	12.36	12.36	12.36	12.73	12.73	12.73	12.73	12.73	13.11	13.11	13.11	13.11	
	租赁时间(月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	进项税额（9%）	7.49	8.03	8.56	9.10	9.63	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.52	10.52	10.52	10.52	185.59
4	农产品调度配送服务中心租赁收入	113.40	121.50	129.60	137.70	145.80	150.17	150.17	150.17	150.17	150.17	154.65	154.65	154.65	154.65	154.65	159.31	159.31	159.31	159.31	2,809.34
	可租赁面积（㎡）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	

序号	收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
	租赁比例（%）	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	租赁单价（元/㎡）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.39	
	租赁时间(月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	进项税额（9%）	9.36	10.03	10.70	11.37	12.04	12.40	12.40	12.40	12.40	12.40	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77	13.15	13.15	13.15	13.15	231.95
5	**农产品仓储相关收益**	**2,872.28**	**3,035.51**	**3,035.51**	**3,035.51**	**3,035.51**	**3,035.51**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**3,198.49**	**59,630.20**
	年仓储能力	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	**56.21**	
	普通库仓储规模（万吨）	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	
	周转天数（天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
5.1	**仓储收益**	**314.78**	**337.26**	**337.26**	**337.26**	**337.26**	**337.26**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**359.74**	**6,677.70**
	普通货物仓储价格（元/吨·日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	仓储率（%）	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	销项税（6%）	17.82	19.09	19.09	19.09	19.09	19.09	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	377.95
5.2	**装卸搬运收益（含理货）**	**1,967.25**	**2,108.00**	**2,108.00**	**2,108.00**	**2,108.00**	**2,108.00**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**2,248.50**	**41,737.75**
	装卸搬运量（万吨）	78.69	84.32	84.32	84.32	84.32	84.32	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	89.94	
	价格（元/吨）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
	销项税（6%）	111.35	119.32	119.32	119.32	119.32	119.32	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	2,362.46
5.3	**打包分拣收益**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**590.25**	**11,214.75**
	仓储量（万吨）	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	
	价格（元/吨）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	打包比例（%）	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	
	销项税（6%）	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	33.41	634.79
6	**停车位收入**	**91.10**	**91.10**	**91.10**	**91.10**	**91.10**	**98.12**	**98.12**	**98.12**	**98.12**	**98.12**	**105.53**	**105.53**	**105.53**	**105.53**	**105.53**	**106.79**	**106.79**	**106.79**	**106.79**	**1,900.91**
6.1	**小车停车位长租收入**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**64.00**	**1,216.00**
	数量（个）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	

序号	收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
	长租价格（万元/个·20 年）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
	销项税（9%）	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	
6.2	**小车停车收入**	**20.99**	**20.99**	**20.99**	**20.99**	**20.99**	**26.43**	**26.43**	**26.43**	**26.43**	**26.43**	**32.17**	**32.17**	**32.17**	**32.17**	**32.17**	**33.15**	**33.15**	**33.15**	**33.15**	**530.55**
	停车位数量（个）	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	/
	使用比例（%）	45%	45%	45%	45%	45%	55%	55%	55%	55%	55%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	/
	单车位日均收入（元/天）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.84	9.84	9.84	9.84	/
	年运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	/
	销项税额（9%）	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.74	2.74	2.74	2.74	43.81
6.3	**货车停车收入**	**6.11**	**6.11**	**6.11**	**6.11**	**6.11**	**7.69**	**7.69**	**7.69**	**7.69**	**7.69**	**9.36**	**9.36**	**9.36**	**9.36**	**9.36**	**9.64**	**9.64**	**9.64**	**9.64**	**154.36**
	停车位数量（个）	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	/
	使用比例（%）	45%	45%	45%	45%	45%	55%	55%	55%	55%	55%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	/
	单车位日均收入（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.36	12.36	12.36	12.36	12.36	12.73	12.73	12.73	12.73	12.73	13.11	13.11	13.11	13.11	/
	年运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	/
	销项税额（9%）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.80	12.70
7	**充电桩收入**	**126.14**	**126.14**	**126.14**	**126.14**	**126.14**	**129.30**	**129.30**	**129.30**	**129.30**	**129.30**	**132.45**	**132.45**	**132.45**	**132.45**	**132.45**	**135.60**	**135.60**	**135.60**	**135.60**	**2,481.85**
	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	/
	充电桩额定功率（kWh）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	/
	年最大充电量（万 kwh）	3,153.60	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	3153.6	/
	充电服务费（元/kW.h）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42	0.43	0.43	0.43	0.43	/
	使用率（%）	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	
	销项税额（13%）	14.51	14.51	14.51	14.51	14.51	14.88	14.88	14.88	14.88	14.88	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.60	15.60	15.60	15.60	285.55
二	**税金及附加**	**88.83**	**95.17**	**101.51**	**107.86**	**114.20**	**117.63**	**117.63**	**117.63**	**117.63**	**117.63**	**148.55**	**150.74**	**150.74**	**150.74**	**150.74**	**154.69**	**154.69**	**154.69**	**154.69**	**2,465.99**
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.70	14.79	14.79	14.79	14.79	14.95	14.95	14.95	14.95	132.66
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.22	8.88	8.88	8.88	8.88	8.97	8.97	8.97	8.97	79.62

序号	收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
2.3	地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.48	5.92	5.92	5.92	5.92	5.98	5.98	5.98	5.98	53.08
2.4	房产税（12%）	88.83	95.17	101.51	107.86	114.20	117.63	117.63	117.63	117.63	117.63	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	124.79	124.79	124.79	124.79	2,111.80
三	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**273.90**	**295.86**	**295.86**	**295.86**	**295.86**	**299.05**	**299.05**	**299.05**	**299.05**	**2,653.54**
3.1	销项税额	251.21	265.22	269.97	274.74	279.49	283.01	292.23	292.23	292.23	292.23	295.86	295.86	295.86	295.86	295.86	299.05	299.05	299.05	299.05	5,468.06
3.2	进项税额	251.21	265.22	269.97	274.74	279.49	283.01	292.23	292.23	292.23	292.23	21.96	-	-	-	-	-	-	-	-	2,814.52
	其中　建设投资中进项税	251.21	265.22	269.97	274.74	279.49	283.01	292.23	292.23	292.23	292.23	21.96									2,814.52
	经营成本中进项税																				-

附表：成本费用估算表

单位：万元

序号	成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	外购原材料费	779.27	823.44	834.97	846.49	858.02	866.28	898.87	898.87	898.87	898.87	907.39	907.39	907.39	907.39	907.39	914.88	914.88	914.88	914.88	16,800.42
2	外购燃料及动力费	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	50.33	956.27
2.1	电费	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	35.41	
	用量（万度/年）	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	
	价格（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
2.2	水费	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	14.92	
	用量（万吨/年）	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	
	价格（元/吨）	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	
3	薪资及福利费	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	226.70	4,307.30
3.1	装卸工(人)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	/
	人均年工资(万元/年)	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	/
3.2	仓储物流服务人员(人)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	人均年工资(万元/年)	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	
3.3	管理人员（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
	人均年工资(万元/年)	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	
4	修理费	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	192.28
5	设备更新费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	360.00	0.00	0.00	0.00	1,080.00
6	其他费用	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	45.34	861.46
7	经营成本 (1+2+3+4+5+6)	1,111.76	1,155.93	1,167.46	1,178.98	1,190.51	1,558.77	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,599.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,607.37	1,247.37	1,247.37	1,247.37	24,197.73
	进项税额																				/

序号	成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
8	折旧费	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	21,358.66
9	摊销费	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	860.51
10	财务费用	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	734.37	677.88	602.56	527.24	451.92	376.60	301.28	225.96	150.64	75.32	10,902.57
11	总成本费用合计（6+7+8+9）	3,034.39	3,078.56	3,090.09	3,101.61	3,113.14	3,481.40	3,153.99	3,153.99	3,153.99	3,135.16	3,447.19	3,011.87	2,936.55	2,861.23	2,785.91	3,078.08	2,642.76	2,567.44	2,492.12	57,319.47
	其中 可变成本	1,111.76	1,155.93	1,167.46	1,178.98	1,190.51	1,558.77	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,599.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,607.37	1,247.37	1,247.37	1,247.37	24,197.73
	固定成本	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,922.63	1,903.80	1,847.31	1,771.99	1,696.67	1,621.35	1,546.03	1,470.71	1,395.39	1,320.07	1,244.75	33,121.74

附表：税费估算表

单位：万元

序号	税费种类	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	销项税	251.21	265.22	269.97	274.74	279.49	283.01	292.23	292.23	292.23	292.23	295.86	295.86	295.86	295.86	295.86	299.05	299.05	299.05	299.05	5,468.06
2	进项税	251.21	265.22	269.97	274.74	279.49	283.01	292.23	292.23	292.23	292.23	21.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,814.52
3	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	273.90	295.86	295.86	295.86	295.86	299.05	299.05	299.05	299.05	2,653.54
4	附加税	88.83	95.17	101.51	107.86	114.20	117.63	117.63	117.63	117.63	117.63	148.55	150.74	150.74	150.74	150.74	154.69	154.69	154.69	154.69	2,465.99
	城市维护建设税（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.70	14.79	14.79	14.79	14.79	14.95	14.95	14.95	14.95	132.66
	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.22	8.88	8.88	8.88	8.88	8.97	8.97	8.97	8.97	79.62
	地方教育附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.48	5.92	5.92	5.92	5.92	5.98	5.98	5.98	5.98	53.08
	房产税（12%）	88.83	95.17	101.51	107.86	114.20	117.63	117.63	117.63	117.63	117.63	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	124.79	124.79	124.79	124.79	2,200.63
5	企业所得税	130.48	169.56	178.32	187.06	195.82	112.34	232.63	232.63	232.63	237.34	161.34	269.62	288.45	307.28	326.11	260.65	369.48	388.31	407.14	4,687.19
	小计	219.31	264.73	279.83	294.92	310.02	229.97	350.26	350.26	350.26	354.97	583.79	716.22	735.05	753.88	772.71	714.39	823.22	842.05	860.88	9,806.72

附表：债券还本付息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2026 年	-	14,000.00	-	14,000.00	188.30	188.30
2027 年	14,000.00	14,000.00	-	28,000.00	564.90	564.90
2028 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2029 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2030 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2031 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2032 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2033 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2034 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2035 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2036 年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2037 年	28,000.00	-	1,400.00	26,600.00	734.37	2,134.37
2038 年	26,600.00	-	2,800.00	23,800.00	677.88	3,477.88
2039 年	23,800.00	-	2,800.00	21,000.00	602.56	3,402.56
2040 年	21,000.00	-	2,800.00	18,200.00	527.24	3,327.24
2041 年	18,200.00	-	2,800.00	15,400.00	451.92	3,251.92
2042 年	15,400.00	-	2,800.00	12,600.00	376.60	3,176.60
2043 年	12,600.00	-	2,800.00	9,800.00	301.28	3,101.28
2044 年	9,800.00	-	2,800.00	7,000.00	225.96	3,025.96
2045 年	7,000.00	-	2,800.00	4,200.00	150.64	2,950.64
2046 年	4,200.00	-	2,800.00	1,400.00	75.32	2,875.32
2047 年	1,400.00	-	1,400.00	-	18.83	1,418.83
合计		28,000.00	28,000.00		11,674.60	39,674.60

附表：模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	营业收入（不含税）	3,645.13	3,851.98	3,904.86	3,957.72	4,010.60	4,048.38	4,202.14	4,202.14	4,202.14	4,202.14	4,241.10	4,241.10	4,241.10	4,241.10	4,241.10	4,275.35	4,275.35	4,275.35	4,275.35	78,534.13
2	税金及附加	88.83	95.17	101.51	107.86	114.20	117.63	117.63	117.63	117.63	117.63	148.55	150.74	150.74	150.74	150.74	154.69	154.69	154.69	154.69	2,465.99
3	总成本费用（不含税）	3,034.39	3,078.56	3,090.09	3,101.61	3,113.14	3,481.40	3,153.99	3,153.99	3,153.99	3,135.16	3,447.19	3,011.87	2,936.55	2,861.23	2,785.91	3,078.08	2,642.76	2,567.44	2,492.12	57,319.47
3.1	经营成本（不含税）	1,111.76	1,155.93	1,167.46	1,178.98	1,190.51	1,558.77	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,599.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,607.37	1,247.37	1,247.37	1,247.37	24,197.73
3.2	折旧	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	1,124.14	21,358.66
3.3	摊销	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	45.29	860.51
3.4	财务费用	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	734.37	677.88	602.56	527.24	451.92	376.60	301.28	225.96	150.64	75.32	10,902.57
4	利润总额	521.91	678.25	713.26	748.25	783.26	449.35	930.52	930.52	930.52	949.35	645.36	1,078.49	1,153.81	1,229.13	1,304.45	1,042.58	1,477.90	1,553.22	1,628.54	18,748.67
	弥补以前年度亏损																				0.00
	应纳税所得额	521.91	678.25	713.26	748.25	783.26	449.35	930.52	930.52	930.52	949.35	645.36	1,078.49	1,153.81	1,229.13	1,304.45	1,042.58	1,477.90	1,553.22	1,628.54	18,748.67
5	所得税	130.48	169.56	178.32	187.06	195.82	112.34	232.63	232.63	232.63	237.34	161.34	269.62	288.45	307.28	326.11	260.65	369.48	388.31	407.14	4,687.19
6	净利润	391.43	508.69	534.94	561.19	587.44	337.01	697.89	697.89	697.89	712.01	484.02	808.87	865.36	921.85	978.34	781.93	1,108.42	1,164.91	1,221.40	14,061.48

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动现金流量																							
运营收入收到的现金				3,896.34	4,117.20	4,174.83	4,232.46	4,290.09	4,331.39	4,494.37	4,494.37	4,494.37	4,494.37	4,536.96	4,536.96	4,536.96	4,536.96	4,536.96	4,574.40	4,574.40	4,574.40	4,574.40	84,002.19
运营成本费用支付的现金				1,111.76	1,155.93	1,167.46	1,178.98	1,190.51	1,558.77	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,231.36	1,599.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,239.88	1,607.37	1,247.37	1,247.37	1,247.37	24,197.73
经营活动支付税费				219.31	264.73	279.83	294.92	310.02	229.97	350.26	350.26	350.26	354.97	583.79	716.22	735.05	753.88	772.71	714.39	823.22	842.05	860.88	9,806.72
经营活动现金净流量				2,565.27	2,696.54	2,727.54	2,758.56	2,789.56	2,542.65	2,912.75	2,912.75	2,912.75	2,908.04	2,353.29	2,580.86	2,562.03	2,543.20	2,524.37	2,252.64	2,503.81	2,484.98	2,466.15	49,997.74
二、投资活动现金流量																							
投资支付的现金	14,047.84	14,402.01	6,554.56																				35,004.41
投资活动现金净流量	-14,047.84	-14,402.01	-6,554.56																				-35,004.41
三、筹资活动现金流量																							
投入的资本金	250.14	980.91	7,307.76																				8,538.81
发行债券收到的现金	14,000.00	14,000.00	0.00																				28,000.00
市场化融资收到的现金																							
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	1,400.00	28,000.00
偿还债券利息支付的现金	188.30	564.90	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	753.20	734.37	677.88	602.56	527.24	451.92	376.60	301.28	225.96	150.64	75.32	18.83	11,674.60
偿还市场化融资支付的现金																							
偿还市场化融资利息支付的现金																							
支付债券发行费用	14.00	14.00	0.00																				28.00
筹资活动现金净流量	14,047.84	14,402.01	6,554.56	-753.20	-753.20	-753.20	-753.20	-753.20	-753.20	-753.20	-753.20	-2,134.37	-3,477.88	-3,402.56	-3,327.24	-3,251.92	-3,176.60	-3,101.28	-3,025.96	-2,950.64	-2,875.32	-1,418.83	-3,163.79
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,812.07	1,943.34	1,974.34	2,005.36	2,036.36	1,789.45	2,159.55	2,159.55	778.38	-569.84	-1,049.27	-746.38	-689.89	-633.40	-576.91	-773.32	-446.83	-390.34	1,047.32	11,829.54
五、累计现金净流量				1,812.07	3,755.41	5,729.75	7,735.11	9,771.47	11,560.92	13,720.47	15,880.02	16,658.40	16,088.56	15,039.29	14,292.91	13,603.02	12,969.62	12,392.71	11,619.39	11,172.56	10,782.22	11,829.54	

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月二十日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

【鄂中立】咨字（2026）第 ZX-015 号

湖北中立有限责任会计师事务所

2026 年 8 月

目录

一、项目资金平衡测算.....3
（一）项目实施单位基本情况.....3
（二）项目概况.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....13
（五）资金的稳定性.....37
（六）压力测试.....37
二、评价结论.....38

武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

咨字【鄂中立】咨字(2026)第 ZX-015 号

武汉江岸经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉江岸经济开发区管理委员会
法定代表人/负责人：	张先知
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市江岸区兴业路 145 号
统一社会信用代码：	11420102010891935A
单位性质：	机关
业务范围：	/
股权结构	/
行业主管部门：	/
建设单位名称	武汉江岸经济开发区管理委员会

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：本项目研究范围为江岸区黄浦科技园及周边区域，四至范围为：东至武汉大道、南至京广铁路、西至汉孝城际铁路、北至兴业路。

建设内容与规模：

本项目涉及用地范围面积685400平方米，主要对江岸区黄浦老旧厂区基础设施进行更新改造，主要包括:道路改造，包括现状道路路面维修改造约120000平方米，新建厂区人行小路3500平方米，道路标志牌20套、人行道改造42500平方米、公交站台5个;电力改造，对占地面积约200474平方米厂区进行电力提升、照明改造119套;环卫设施提升，新增工业垃圾处置点1处，垃圾分类设施62套;停车服务设施改造，包括铁路沿线停车场新建、厂区3、4号楼院内停车场扩建、新建立体停车设备、改造文清路停车场、新增充电桩、新增智慧停车，新增停车位525个;新建非机动车棚，占地面积450平方米;厂区绿化改造13900平方米;厂区便民服务设施改造，占地面积为25000平方米，包括公共体育设施、厂区社区综合服务设施、公共文化设施及公共座凳。

2.项目建设期间

项目建设期16个月，2026年8月底至2027年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（21）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（中国计划出版社）；

（2）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27号）；

（3）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27号）；

（4）《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27号）；

（5）《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建办〔2020〕42号文）；

（6）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）；《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）；《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格〔2002〕1980号）等；

（7）《湖北省物价局关于放开部分经营服务性价格取消服务性收费备案管理有关事项的通知》（鄂价办〔2015〕92号）；《湖北省物价局、省公共资源交易监督管理局关于降低公共资源交易平台信息服务收费标准的通知》（鄂价工服〔2017〕61号）；《湖北省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价工服规〔2012〕149号）等；

（8）武汉市近期工程造价信息；

（9）武汉市类似工程技术指标；

（10）现场勘查资料、市场调查资料；

（11）有关厂家对设备及工器具的市场价格信息；

（12）项目单位提供的有关技术、财务资料。

2.项目投资估算

本项目静态总投资11365.87万元，本项目总投资11611.79万元，其中：工程费用7758.90万元，占比66.82%；工程建设其他费用941.93万元，占比8.11%；预备费435.04万元，占比3.75%；专项费用2230.00万元，占比19.20%；建设期利息238.22万元，占比2.05%；债券发行费用7.70万元，占比0.07%。

项目总投资估算明细表

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	7758.90	58.90		7700.00		
1	道路改造	3569.16	9.16		3560.00		
1.1	全园区车行道路面加铺沥青	1873.22	3.22		1870.00		
1.2	道路新建	134.44	2.44		132.00		
1.3	全园区道路沿线配套指示设施	80.00	0.00		80.00		
1.4	道路绿化	93.41	0.41		93.00		
1.5	人行道改造	1238.09	3.09		1235.00		
1.6	公交站台	150.00	0.00		150.00		
2	电力改造	617.98	17.98		600.00		
2.1	充电站电力系统	414.01	14.01		400.00		
2.2	市政路灯电力系统	203.97	3.97		200.00		
3	照明设施提升	149.76	9.76		140.00		
3.1	市政路灯照明	149.76	9.76		140.00		
4	环卫设施	153.00	3.00		150.00		
4.1	环卫设施	153.00	3.00		150.00		
5	全区停车服务设施改造	1492.51	2.51		1490.00		
5.1	铁路低线停车场	262.53	0.53		262.00		
	清杂及土方工程	9.09	0.09		9.00		
	停车场铺装	211.29	0.29		211.00		

	配套设施	16.65	0.65		16.00		
	现场围挡	25.51	0.51		25.00		
5.2	厂区3.4号楼院内停车场扩建	152.44	0.44		152.00		
	清杂及土方工程	4.54	0.04		4.50		
	停车场铺装	106.83	0.33		106.50		
	配套设施	41.07	0.07		41.00		
5.3	立体停车库	720.00	0.00		720.00		
	机械立体停车库	720.00	0.00		720.00		
5.4	文清路停车场	116.38	0.38		116.00		
	管理建筑改造	22.50	0.00		22.50		
	停车场铺装	46.96	0.06		46.90		
	配套设施	41.81	0.21		41.60		
	现场围挡	5.10	0.10		5.00		
5.5	充电桩	203.16	0.16		203.00		
	充电桩设备及光伏车棚	203.16	0.16		203.00		
5.6	智慧停车	38.00	0.00		38.00		
	智慧停车	38.00	0.00		38.00		
6	非机动车棚	90.00	0.00		90.00		
6.1	非机动停车棚	90.00	0.00		90.00		
7	厂区绿化改造	411.18	1.18		410.00		
7.1	清杂	13.60	0.00		13.60		
7.2	新建绿植	258.99	0.00		258.99		
7.3	配套设施	138.58	0.18		138.40		
8	厂区便民服务设施提升	1275.31	15.31		1260.00		
8.1	公共体育设施	483.67	12.67		471.00		
8.2	土方工程	18.16	10.16		8.00		

8.3	篮球场、网球场	376.54	0.54		376.00		
8.4	配套设施	88.97	1.97		87.00		
8.5	厂区社区综合服务设施	691.54	1.54		690.00		
8.6	厂区社区综合服务设施	648.59	0.59		648.00		
8.7	配套设施	42.95	0.95		42.00		
8.8	公共文化设施	93.91	0.91		93.00		
8.9	公共座椅	6.20	0.20		6.00		
二	工程建设其他费用	941.93	941.93				
1	建设管理费	242.84	242.84				
1.1	建设单位管理费	124.56	124.56				
1.2	工程建设监理费	118.29	118.29				
2	建设项目前期工作咨询费	28.30	28.30				
2.1	编制可行性研究报告	18.30	18.30				
2.2	社会稳定风险评估费	10.00	10.00				
3	工程勘察设计费	323.74	323.74				
3.1	工程测量及勘察费	49.66	49.66				
3.2	工程基本设计费	232.76	232.76				
3.3	规划设计及相关费用	41.32	41.32				
3.4	施工图预算编制费	0.00	0.00				
3.5	竣工图编制费	0.00	0.00				
4	建设工程评价费	101.85	101.85				
4.1	环境影响咨询服务费	7.65	7.65				
4.2	专项债券项目一案两书编审费	28.26	28.26				
4.3	交通影响评价费	20.00	20.00				
4.4	劳动安全卫生评审费	0.00	0.00				
4.5	第三方检测费	45.94	45.94				

5	水土保持相关费用	53.27	53.27				
5.1	水土保持方案编制费	16.86	16.86				
5.2	水土保持监测费	18.62	18.62				
5.3	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费	5.77	5.77				
5.4	水土保持设施补偿费	12.03	12.03				
6	场地准备及临时设施费	38.79	38.79				
7	工程保险费	23.28	23.28				
8	其他与工程建设相关费用	129.85	129.85				
8.1	招标代理服务费	26.04	26.04				
	工程招标	20.85	20.85				
	服务招标	5.19	5.19				
8.2	造价咨询服务费	103.81	103.81				
	工程量清单编制费	16.49	16.49				
	控制价编制费	10.01	10.01				
	施工全过程控制费	49.24	49.24				
	工程竣工决算编制费	28.07	28.07				
三	预备费	435.04	435.04				
1	基本预备费	435.04	435.04				
四	专项费用	2230.00	2230.00				
1	用电报装进线	200.00	200.00				
2	用水报装进线	50.00	50.00				
3	现状管线迁改费	100.00	100.00				
4	交通疏解费	150.00	150.00				
5	现状市政道路苗木保护及修剪	10.00	10.00				

6	涉铁专项费(铁路线路保护措施费)	1720.00	1720.00				
五	建设项目静态投资	11365.87	3665.87	0.00	7700.00		
六	建设期利息及债券发行费	245.92	245.92		0.00		
1	建设期利息	238.22	238.22		0.00		
2	债券发行费用	7.70	7.70	0.00			
七	建设项目总投资	11611.79	3911.79		7700.00		

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	建筑安装工程费用	7758.90	58.90	0.00	7700.00	-	-
1	建筑工程费用	7555.74	58.74		7497.00		
2	安装工程费用	0.00	0.00				
3	设备及器具购置	203.16	0.16		203.00		
二	工程建设其他费用	941.93	941.93			-	-
三	预备费	435.04	435.04			-	-
四	专项费用	2230.00	2230.00				
五	建设期利息	238.22	238.22			-	-
六	债券发行费	7.70	7.70				
合计		11611.79	3911.79	0.00	7700.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

项目分年投资计划及资金筹措表

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年 8-12 月	2027 年
1	总投资使用计划	11611.79	4573.98	7037.81
1.1	建设投资	11365.87	4546.35	6819.52
1.2	建设期利息	238.22	24.93	213.29
1.3	债券发行费用	7.70	2.70	5.00
2	资金筹措及使用	11611.79	4573.98	7037.81
2.1	自有资金	3911.79	1873.98	2037.81
2.1.1	用于建设投资	3665.87	1846.35	1819.52
2.1.2	用于建设期利息	238.22	24.93	213.29
2.1.3	用于债券发行费用	7.70	2.70	5.00
2.2	专项债券资金	7700.00	2700.00	5000.00

序号	项目	合计	2026年8-12月	2027年
2.2.1	用于建设投资	7700.00	2700.00	5000.00
2.2.2	用于建设期利息	-		

① 自筹资金

本项目总投资为11611.79万元，其中项目总投资的33.69%由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为3911.79万元，来源于项目单位自有资本金。

② 专项债券

本项目总投资为11611.79万元，其中项目总投资的66.31%的资金通过发行专项债券筹集。项目专项债券筹资7700.00万元，拟定2026年发行专项债券2700.00万元，分两批次发行，本批次发行1000.00万元，第二批次发行1700.00万元，2027年发行专项债券5000.00万元，债券期限为20年，全部用于本项目建设。

③ 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）资金的充足性

1、项目收入预测

武汉江岸经济开发区管理委员会受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

（1）停车费收入

根据项目建设内容，本项目共计建设525个停车位，主要服务园区办公人员以及外来拜访人员，根据武汉市发改委发布的关于停车位的问题

（https://www.hanyang.gov.cn/zwgk_38/xxgkml/jgsf/202001/t20200112_728824.shtml），江岸区停车位收费分一类区域和二类区域，根据本项目地理位置，本项目所处区域为二类区域，停车费收费标准为每小时2元，每天不超过8元。依据武发改价格〔2016〕174号，项目属二类停车区，2元/小时，停放4小时即达单日8元封顶上限，因此本项目按照8元/日进行收费；出租率根据产业园入驻培育周期取值，首年50%，逐年递增10%，饱和后维持60%不再增加，则停车费收入为1824.27万元。

（二）二类收费区域为中心城区内除一类收费区域外的其他区域。

三、收费标准

一类收费区域：小型车停车第1小时收费标准为每泊位3元，自第2小时起，收费标准为每泊位每小时4元，不足1小时的，按1小时计算，每天累计计时最高收费标准不超过25元；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

二类收费区域：小型车收费标准为每泊位每小时2元，不足1小时的，按1小时计算，每天累计计时最高收费标准不超过8元；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

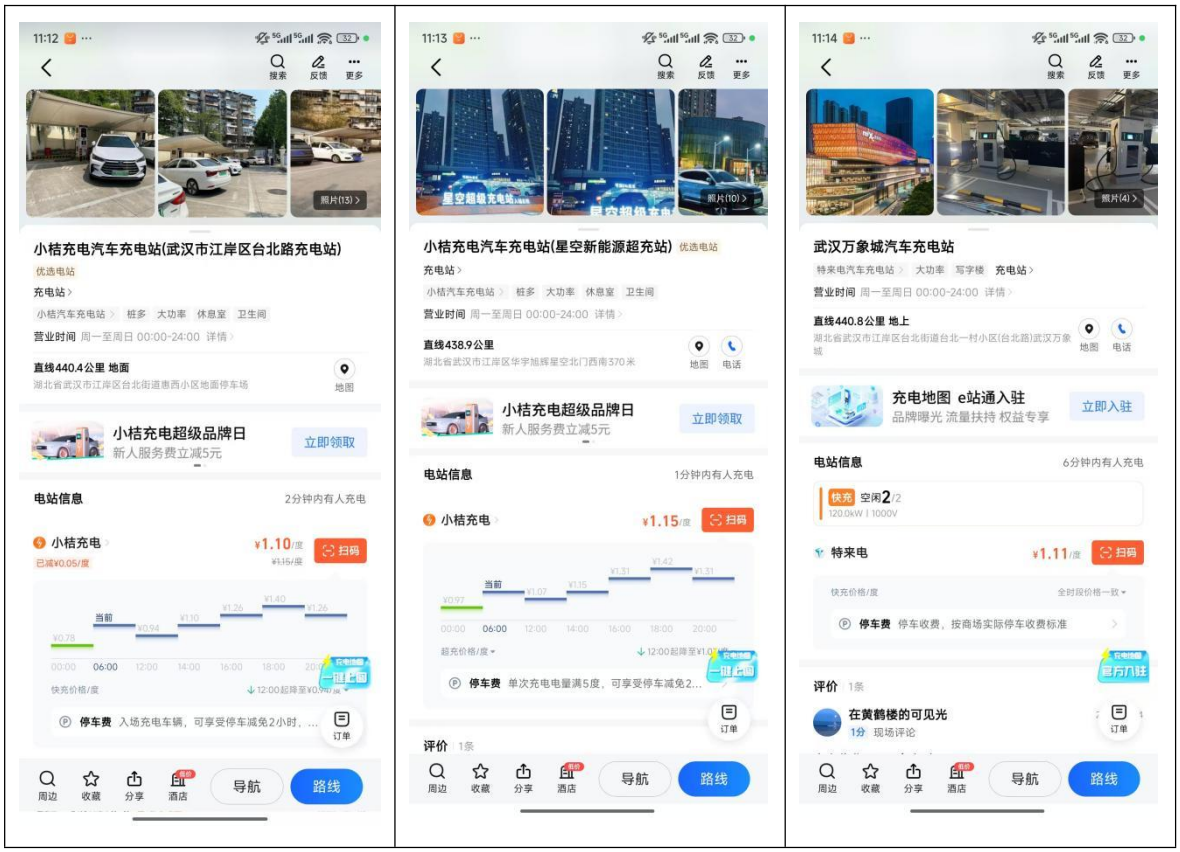
四、收费时限

一类区域为：7：00至21：00；二类区域为：7：00至20：00。

（2）充电桩服务费收入

根据本项目可研，项目共计建设 40 个 120kw 充电桩，随着现代新能源车的普及，黄浦科技园规划可有数万人办公，目前仅有 40 个充电桩，属于供不应求，按照黄浦科技园普遍工作时间 9:00-18:00，新能源车可连续工作 9 小时，夜间 18:00 至次日 9:00 共计 15 小时，园区停放通勤私家车、外来商务车辆集中错峰充电，昼夜均可满负荷运营。但谨慎考虑，每个充电桩每天仅考虑 12 小时有效运营。

收费标准江岸区项目充电桩收费标准，分别为 1.12 元/度、1.15 元/度、1.11 元/度，本项目保守起见按照平均值 1.1267 元/度考虑。电费单价参考 2026 年 7 月国网湖北省电力有限公司工商业用户电价表电价 0.6242 元/度考虑，则服务费单价为 1.1267-0.6242=0.5025 元/度，谨慎起见，本项目服务费按照 0.50 元/度考虑。 则充电桩服务费收入为 21024.00 万元。



国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 7 月 1 日-2026 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.708205	0.364198	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.093119	0.896813	0.708205	0.496502	-	
		1~10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.073119	0.876813	0.688205	0.476502		
		35 千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1~10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.3
		35 千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110 千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220 千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

（3）集装箱建筑商亭收入

根据本项目可研，项目预计建设新增集装箱建筑商亭 1630 ㎡，成品采购；参考下列项目集装箱建筑商亭租金 142.86 元/㎡·月、111.11 元/㎡·月、185.19 元/㎡·月，其平均值为 146.39 元/㎡·月，谨慎考虑，本项目租金按照 140 元/m²·月考虑，首年出租率按照 30%考虑，

每年增加 10%，直至 70%不再增加，则集装箱建筑商亭收入合计为 3559.92 万元。

序号	商亭位置	场地类型	面积(㎡)	租金总额	折算单价（元/㎡·月）	链接
1	洪山区光谷广场民族大道 118 号集装箱临街商亭	产业园临街集装箱商铺	35	5000 元/月	142.86	http://m.anjuke.com/wh/sp/zu/7138274053/?houseid=4061660360371210
2	黄冈市黄州区花园邻里中心集装箱移动商铺	集装箱	5 组，每组 18 ㎡，合计 90 ㎡	2000 元/组/月	111.11	https://whcq.com.cn/view/69060.html
3	湖北恩施学院集装箱商铺	集装箱	72	160000 元/年	185.19	https://zcjy.hbesxy.edu.cn/info/1074/3372.htm

综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入 26408.19 万元。具体收入估算如下表所示：

经营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	经营收入	26408.19	1210.00	1252.72	1280.10	1307.48	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
1	停车费收入（万元）	1824.27	76.65	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
	停车位数量（个）		525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
	收费单价（元/个·天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率		50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩服务费收入（万元）	21024.00	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
	充电桩数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单个功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	年有效充电量（万kwh）		2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40
	充电单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	集装箱建筑商亭出租收入（万元）	3559.92	82.15	109.54	136.92	164.30	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
	面积（m^2）		1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00
	收费单价（元/m^2·月）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	出租率		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	其他收入											
三	收入总额	26408.19	1210.00	1252.72	1280.10	1307.48	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.8

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
												7

续：

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一	经营收入	26408.19	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
1	停车费收入（万元）	1824.27	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
	停车位数量（个）		525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
	收费单价（元/个·天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩服务费收入（万元）	21024.00	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
	充电桩数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单个功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	年有效充电量（万kwh）		2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40
	充电单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	集装箱建筑商亭出租收入（万元）	3559.92	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
	面积（m^2）		1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00
	收费单价（元/m^2·月）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	其他收入											
三	收入总额	26408.19	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87

2.项目成本费用

根据《武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目可行性研究报告》及项目实际情况，本项目成本主要包括人员工资成本、维护及修理费用、管理费用、设备更新费用。

（1）人员工资福利成本

项目运营期间新增用工 18 人，主要为 2 名财务管理人员、2 名运营经理、5 名基础设施维护、4 名停车管理员、4 名安保、1 名行政。根据武汉市统计局公布的 2025 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 117095 元，本项目拟定员工年职工薪酬为 11.71 万元，每 5 年增长 5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为 4575.66 万元。



首页 政府信息公开 新闻中心 统计服务 统计业务 专题专栏 互动交流

当前位置： 首页 > 新闻中心 > 通知公告

关于2025年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2026-06-18 09:51:59 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：

根据湖北省统计局核定反馈，现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：

2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117095元。

附注：

1. 城镇单位：指城镇地域内从业人员在5人及以上的法人单位，不包括个体工商户和自由职业者。

2. 在岗职工：指在本单位工作且与本单位签订劳动合同，并由单位支付各项工资和社会保险、住房公积金的人员，以及上述人员中由于学习、病伤产假等原因暂未工作，仍由单位支付工资的人员。

3. 平均工资：指在报告期内单位发放工资的人均水平。工资总额是指本单位在报告期内直接支付给本单位人员的劳动报酬总额。包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。

工资总额是税前工资，包括单位从个人工资中直接为其代扣或代缴的房费、个人所得税、水费、电费、住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等。

不论是计入成本的还是不计入成本的，不论是以货币形式支付的还是以实物形式支付的，均应列入工资总额的计算范围。工资总额不包括病假、事假等情况的扣款。

（2）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情

况，维修费为建安工程费用的0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的0.2%。债券存续期间，维护及修理费共计310.36万元。

（3）管理费

本次测算中管理费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，管理费为营业收入的1%-3%，本项目的年管理费取年营业收入的2%。债券存续期间，管理费共计528.16万元。

（4）设备更新费用

本项目设备主要为充电桩设备，折旧年限为10年，即第11年起需要设备更新，本次设备暂不考虑设备涨价，按照原始设备原值203.16万元，则设备更新费用为203.16万元。

（5）资产折旧摊销

本项目资产原值为10987.92万元，其中建筑类资产按照20年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为512.28万元，余值为571.60万元。设备类资产按照10年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为17.08万元。

项目经营成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营成本	5617.37	250.50	251.35	251.90	252.45	263.53	263.53	263.53	263.53	263.53	274.60
1	工资及福利费	4575.66	210.78	210.78	210.78	210.78	221.32	221.32	221.32	221.32	221.32	232.38
	定员（人）		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	年均人收入（万元）		11.71	11.71	11.71	11.71	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.91
	涨幅						5%					5%
2	维护及修理费	310.36	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52
3	管理费用	528.16	24.20	25.05	25.60	26.15	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
4	设备更新费	203.16										
二	折旧摊销费	10416.32	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36
三	财务费用	3231.21	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29
四	总成本费用（一+二+三）	19264.87	993.14	994.00	994.55	995.09	1006.18	1006.18	1006.18	1006.18	1006.18	1017.25

续表

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营成本	5617.37	477.76	274.60	274.60	274.60	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22
1	工资及福利费	4575.66	232.38	232.38	232.38	232.38	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
	定员（人）		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	年均人收入（万元）		12.91	12.91	12.91	12.91	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56
	涨幅						5%					
2	维护及修理费	310.36	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
3	管理费用	528.16	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
4	设备更新费	203.16	203.16									
二	折旧摊销费	10416.32	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28
三	财务费用	3231.21	205.81	184.48	163.15	141.82	120.50	99.17	77.84	56.51	35.18	13.85
四	总成本费用（一+二+三）	19264.87	1195.85	971.36	950.03	928.70	918.99	897.66	876.33	855.00	833.67	812.35

3.项目税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、资源税、所得税。

（1）增值税费=销项税－进项税，其中：

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率6.0%、9.0%、13.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

（2）城建税及附加费：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的7%、3%、2%。

（3）企业所得税：按我国现行有关法规，本项目收入应纳所得税，适用税率为25%。

税费测算表（单位：万元）

项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税											
销项税	2863.26		134.05	137.57	139.83	142.10	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36
建设期进项税	647.24	647.24									
经营期进项税	108.18		4.18	4.27	4.32	4.38	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
当年抵扣进项税	664.39		134.05	137.57	139.83	142.10	110.84				
留抵税额			517.38	384.07	248.56	110.84					
实缴增值税	2107.84						29.08	139.93	139.93	139.93	139.93
附加税	252.94						3.49	16.79	16.79	16.79	16.79
城建税	147.55						2.04	9.79	9.79	9.79	9.79
教育费附加	63.24						0.87	4.20	4.20	4.20	4.20
地方教育费附加	42.16						0.58	2.80	2.80	2.80	2.80
企业所得税	1033.82		21.75	31.35	37.51	43.67	46.32	42.99	42.99	42.99	42.99
税费合计	3394.60		21.75	31.35	37.51	43.67	78.89	199.71	199.71	199.71	199.71

续：

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
增值税												
销项税	2863.26	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36	144.36
建设期进项税	647.24											

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
经营期进项税	108.18	4.43	24.56	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
当年抵扣进项税	664.39											
留抵税额												
实缴增值税	2107.84	139.93	119.79	139.93	139.93	139.93	139.93	139.93	139.93	139.93	139.93	139.93
附加税	252.94	16.79	14.38	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
城建税	147.55	9.79	8.39	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79
教育费附加	63.24	4.20	3.59	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
地方教育费附加	42.16	2.80	2.40	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
企业所得税	1033.82	40.23	1.21	51.70	57.03	62.36	64.79	70.12	75.45	80.79	86.12	91.56
税费合计	3394.60	196.94	135.38	208.42	213.75	219.08	221.51	226.84	232.17	237.50	242.84	248.17

4.财务费用

本项目债券发行测算利率参考2026年湖北省政府专项债券（第28期）20年期专项债券票面利率2.31%上浮1.2倍，按照2.77%进行测算。利息总计为3469.43万元，其中建设期利息238.22万元，运营期利息3231.21万元。

详见下表：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年8-12月		2700.00		2700.00	24.93	24.93
2027年	2700.00	5000.00		7700.00	213.29	213.29
2028年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2029年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2030年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2031年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2032年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2033年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2034年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2035年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2036年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2037年	7700.00		270.00	7430.00	213.29	483.29
2038年	7430.00		770.00	6660.00	205.81	975.81

2039 年	6660.00		770.00	5890.00	184.48	954.48
2040 年	5890.00		770.00	5120.00	163.15	933.15
2041 年	5120.00		770.00	4350.00	141.82	911.82
2042 年	4350.00		770.00	3580.00	120.50	890.50
2043 年	3580.00		770.00	2810.00	99.17	869.17
2044 年	2810.00		770.00	2040.00	77.84	847.84
2045 年	2040.00		770.00	1270.00	56.51	826.51
2046 年	1270.00		770.00	500.00	35.18	805.18
2047 年	500.00		500.00	0.00	13.85	513.85
合计			7700.00		3469.43	11169.43

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入不含税	23544.93	1075.96	1115.14	1140.27	1165.39	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51
2	税金及附加	252.94	0.00	0.00	0.00	0.00	3.49	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
3	总成本费用	19156.69	988.96	989.73	990.22	990.72	1001.75	1001.75	1001.75	1001.75	1001.75	1012.82
3	经营成本（不含税）	5509.17	246.31	247.08	247.58	248.07	259.10	259.10	259.10	259.10	259.10	270.17
3	财务费用	3231.21	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29
3	折旧摊销	10416.32	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	4135.30	86.99	125.41	150.04	174.67	185.27	171.97	171.97	171.97	171.97	160.91
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	4135.30	86.99	125.41	150.04	174.67	185.27	171.97	171.97	171.97	171.97	160.91
6	所得税(25%)	1033.82	21.75	31.35	37.51	43.67	46.32	42.99	42.99	42.99	42.99	40.23
7	净利润（5-6）	3101.47	65.25	94.06	112.53	131.00	138.95	128.98	128.98	128.98	128.98	120.68
8	息税前利润	7366.50	300.28	338.70	363.33	387.96	398.56	385.26	385.26	385.26	385.26	374.20
9	息税折旧摊销前利润	17782.83	829.64	868.06	892.69	917.32	927.92	914.62	914.62	914.62	914.62	903.55

续表：

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入不含税	23544.93	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51
2	税金及附加	252.94	14.38	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
3	总成本费用	19156.6	1171.28	966.93	945.60	924.27	914.56	893.23	871.90	850.57	829.24	807.91

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
		9										
3	经营成本（不含税）	5509.17	453.20	270.17	270.17	270.17	281.79	281.79	281.79	281.79	281.79	281.79
3	财务费用	3231.21	205.81	184.48	163.15	141.82	120.50	99.17	77.84	56.51	35.18	13.85
3	折旧摊销	10416.32	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	4135.30	4.85	206.79	228.12	249.45	259.16	280.49	301.82	323.15	344.48	365.81
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	4135.30	4.85	206.79	228.12	249.45	259.16	280.49	301.82	323.15	344.48	365.81
6	所得税(25%)	1033.82	1.21	51.70	57.03	62.36	64.79	70.12	75.45	80.79	86.12	91.56
7	净利润（5-6）	3101.47	3.64	155.09	171.09	187.09	194.37	210.37	226.36	242.36	258.36	274.35
8	息税前利润	7366.50	210.66	391.27	391.27	391.27	379.66	379.66	379.66	379.66	379.66	379.66
9	息税折旧摊销前利润	17782.83	722.94	903.55	903.55	903.55	891.93	891.93	891.93	891.93	891.93	891.93

5.项目预期收益与融资平衡情况

本项目以运营收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在2047年偿还当年到期的债券本息后，将仍有6465.04万元的累计现金结余。

详见下表：

项目现金流量模拟测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026 年 8-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	26408.19			1210.00	1252.72	1280.10	1307.48	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
2	运营成本费用支付的现金	5617.37			250.50	251.35	251.90	252.45	263.53	263.53	263.53	263.53	263.53
3	经营活动支付税费	3394.60			21.75	31.35	37.51	43.67	78.89	199.71	199.71	199.71	199.71
4	经营活动现金净流量	17396.22			937.76	970.01	990.69	1011.37	992.44	871.62	871.62	871.62	871.62
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	11611.79	4573.98	7037.81									
2	投资活动现金净流量	11611.79	4573.98	7037.81									
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	3911.79	1873.98	2037.81									
2	发行债券收到的	7700.00	2700.00	5000.00									

序号	项目	合计	2026 年 8-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	现金												
3	市场化融资收到的现金												
4	偿还债券本金支付的现金	7700.00											
5	偿还债券利息支付的现金	3469.43	24.93	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29
6	偿还市场化融资支付的现金												
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	7.70	2.70	5.00									
9	筹资活动现金净流量	680.58	4573.98	7037.81	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29
四	本年现金净流量	6465.04			724.47	756.72	777.40	798.08	779.15	658.33	658.33	658.33	658.33
五	累计现金净流量	6465.04			724.47	1481.19	2258.59	3056.66	3835.82	4494.15	5152.48	5810.82	6469.15

续表:

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营活动现金												

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	流量												
1	运营收入收到的现金	26408.19	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
2	运营成本费用支付的现金	5617.37	274.60	477.76	274.60	274.60	274.60	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22
3	经营活动支付税费	3394.60	196.94	135.38	208.42	213.75	219.08	221.51	226.84	232.17	237.50	242.84	248.17
4	经营活动现金净流量	17396.22	863.32	721.73	851.85	846.52	841.19	827.14	821.81	816.48	811.14	805.81	800.48
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	11611.79											
2	投资活动现金净流量	11611.79											
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	3911.79											
2	发行债券收到的现金	7700.00											
3	市场化融资收												

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	到的现金												
4	偿还债券本金支付的现金	7700.00	270.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	500.00
5	偿还债券利息支付的现金	3469.43	213.29	205.81	184.48	163.15	141.82	120.50	99.17	77.84	56.51	35.18	13.85
6	偿还市场化融资支付的现金												
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	7.70											
9	筹资活动现金净流量	680.58	-483.29	-975.81	-954.48	-933.15	-911.82	-890.50	-869.17	-847.84	-826.51	-805.18	-513.85
四	本年现金净流量	6465.04	380.03	-254.08	-102.63	-86.63	-70.64	-63.35	-47.36	-31.36	-15.36	0.63	286.63
五	累计现金净流量	6465.04	6849.19	6595.10	6492.47	6405.84	6335.21	6271.85	6224.50	6193.14	6177.77	6178.41	6465.04

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资成本	其中：项目预计融资本金		项目相关收益对融资本息覆盖倍数
			2026	2027	
武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目	17396.22	3469.43	2700.00	5000.00	1.56

本项目总投资 11611.79 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的项目收益 17396.22 万元，累计支付债券本息 11169.43 万元，项目债券本息资金覆盖倍数为 1.56。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 6465.04 万元，且在债券本金偿还后仍有 6465.04 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

净收益变动情况敏感性分析							
0	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	3.53	3.50	3.45	3.41	3.37	3.32	3.28
债券本息资金覆盖率	2.74	2.72	2.69	2.66	2.63	2.60	2.57
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.38	1.47	1.56	1.64	1.73	1.82
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.39	3.40	3.41	3.41	3.42	3.42	3.43
债券本息资金覆盖率	2.73	2.71	2.68	2.66	2.64	2.62	2.60
债券本息资金覆盖倍数	1.62	1.60	1.58	1.56	1.54	1.52	1.50

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.56 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北中立有限责任会计师事务所

2026 年 8 月

统一社会信用代码

91420111714688337S

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中立有限责任会计师事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴新文

经营范围　许可项目：注册会计师业务，代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务，资产评估，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，企业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　1999年8月4日

住　　所　湖北省武汉市长江新区武湖街道汉口北大道18号五洲国际建材城Y区4楼419—96号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2026 年 4 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中立有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：吴新文

经营场所：湖北省武汉市长江新区武湖街道汉口北大道18号五洲国际建材城Y区4楼419-96号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000019

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕554号

批准执业日期：1999年7月1日

证书序号：0018067

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

HUBEI RUIQIN CERTIED PUBLIC ACCOUNTANTS

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目收益与融资自求平衡财务评价报告

鄂睿咨字〔2026〕Z321 号

报 告 书

审计 · 税务 · 咨询

Audit · Tax · Advisory

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

二零二六年八月

目　录

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程 1
项目收益与融资自求平衡专项评价报告 1
武穴市住房和城乡建设局： 1
一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 3
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
附件： 4
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测编制说明 4
三、项目实施单位基本情况 5
四、项目基本情况 5
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 10
六、项目综合风险分析 33
七、评价咨询结论 34

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂睿咨字〔2026〕Z321 号

武穴市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预

测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程建设项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及武穴市财政实际情况，本项目共发行专项债券 25,000.00 万元，2024 年和 2025 年分别已发行 15,000.00 万元和 6,000.00 万元，2026 年拟发行 4,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元，发行利率为 2.61%，发行期限 20 年。2025 年已发行专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 2.36%，发行期限 20 年。2026 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，利率参考 2026 年第十八期发行的同期政府专项债券利率 2.36%上浮 28 个 bp 即 2.64%测算，发行期限 20 年。债券还本付息详见下表：

还本付息表　　单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024 年		15,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	195.75	195.75		15,000.00
2025 年	15,000.00	6,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	462.30	462.30		21,000.00
2026 年	21,000.00	4,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	585.90	585.90		25,000.00
2027 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2028 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2029 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2030 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2031 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2032 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2033 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2034 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2035 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,119.13	619.13	1,500.00	23,500.00
2036 年	23,500.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,679.98	579.98	2,100.00	21,400.00

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2037 年	21,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	3,021.39	521.39	2,500.00	18,900.00
2038 年	18,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,957.52	457.52	2,500.00	16,400.00
2039 年	16,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,893.65	393.65	2,500.00	13,900.00
2040 年	13,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,829.78	329.78	2,500.00	11,400.00
2041 年	11,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,765.91	265.91	2,500.00	8,900.00
2042 年	8,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,702.04	202.04	2,500.00	6,400.00
2043 年	6,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,638.17	138.17	2,500.00	3,900.00
2044 年	3,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,574.30	74.30	2,500.00	1,400.00
2045 年	1,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,030.00	30.00	1,000.00	400.00
2046 年	400.00		2.61%/2.36%/2.64%	405.28	5.28	400.00	0.00
合计		25,000.00		34,970.65	9,970.65	25,000.00	

二、项目产生的净现金流入

本项目收入主要为房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、LED 广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入。本项目运营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理费用及其他等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 41,970.63 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.20 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

2026 年 08 月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程可行性研究报告》及《关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程初步设计的批复》（武发改[2023]222 号）；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（四）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

（五）财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、项目实施单位基本情况

项目实施单位是武穴市住房和城乡建设局，单位性质为行政单位，法定代表人袁志锋，统一社会信用代码 11421182011260094T，注册地址武穴市北川路 59 号。

四、项目基本情况

（一）建设地点

本项目建设地点位于本项目位于正街片区，项目范围西起民主路，东至青林路，北起永宁大道，南至沿江大道。

（二）项目建设范围

项目主要建设规模及内容为：本项目涉及东菜园老干宿舍、房产公寓、后坝街国税宿舍、正街新华书店等 71 个小区、5962 户居民，128 栋房屋。

改造内容包括排水设施工程(含污水、雨水管网)、供电设施工程(含强弱电杆线入地、线路规整、电气照明设施、充电桩设施)、通行设施工程(道路工程、无障碍设施、适老设施)、停车设施工程(停车设施改造、智慧停车系统)、消防设施工程(消防设施设备及管道)、安防设施工程(视频监控设备设施)、公共环境工程(公共场地环境及设施)、服务设施工程(环卫设施、文体设施)、建筑修缮工程(建筑外立面及屋面)、功能提升工程(管理用房、便民服务中心)、智能服务工程(智能便民服务设施、设备及系统)等。

（三）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023 年 6 月 2 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目建议书的批复	武发改〔2023〕84 号
可研批复	2023 年 7 月 27 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程可行性研究报告的批复	武发改〔2023〕137 号
用地预审和选址意见书	2023 年 7 月 19 日	武穴市自然资源和规划局	关于办理武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程用地预审与选址意见书的函	/
初步设计批复	2023 年 11 月 13 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程初步设计的批复	武发改〔2023〕222 号
施工许可证	2023 年 12 月 12 日	武穴市住房和城乡建设局	建设工程施工许可证	421182202312120202
用地预审、用地规划、工程规划、不动产手续	2023 年 11 月 8 日	武穴市自然资源和规划局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目无需办理规划手续的说明	鄂政办发〔2021〕19 号

（四）项目进展描述

本项目已开工，施工工作正在有序进行中。截至报告编制日，本项目新增资产情况如下：

武穴正街老旧截至目前，（1）青林路:已投入 930 万元用于青林路通行设施工程，投入 3200 万元用于青林路建筑修缮工程，投入 560 万元用于青林路排水及地下设施工程，投入 420 万用于青林路外立面亮化、通讯和电力管群，以上青林路累计投入为 5110 万。

（2）沿江大道美食街:已投入 2165 万元用于沿江大道美食街建筑修缮工程，投入 490 万元用于沿江大道美食街通行设施工程，投入 930 万元用于沿江大道美食街外立面亮化、路灯通讯和电力管群，以上沿江大道美食街投入为 3585 万元。

（3）沿江大道两个停车场：已投入 1165 万元用于沿江大道两个停车场通行设施工程，投入 1100 万用于停车场电力电信管群、监控广播、停车设施等，投入 52 万用于停车场雨污管网排水等，以上停车场投入为 2317 万元。

（4）正街：已投入 3100 万用于正街建筑修缮工程，投入 155 万元用于正街排水及地下设施工程，投入 850 万元用于正街通行设施工程，投入 800 万用于正街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上正街投入为 4905 万元。

（5）居仁街：已投入 2100 万用于居仁街建筑修缮工程，投入 82 万元用于居仁街排水及地下设施工程，投入 680 万元用于居仁街通行设施工程，投入 710 万用于居仁街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上居仁街投入为 3572 万元。

（6）后坝街：已投入 2900 万用于后坝街建筑修缮工程，投入 180 万元用于后坝街排水及地下设施工程，投入 460 万元用于后坝街通行设施工程，投入 320 万用于后坝街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上后坝街投入为 3860 万元。

（7）塘下街：已投入 850 万用于塘下街建筑修缮工程，投入 45 万元用于塘下街排水及地下设施工程，投入 280 万元用于塘下街通行设施工程，投入 55 万用于塘下街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上塘下街投入为 1230 万元。

（8）小街巷：已投入 500 万用于小街巷建筑修缮工程，投入 75 万元用于小街巷排水及地下设施工程，投入 120 万元用于小街巷通行设施工程，投入 450 万用于小街巷外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上小街巷投入为 1145 万元。

（9）另外正街自来水已投入 110 万，四电入地改迁已投入 180 万，以上累计已投入 290 万元。

（10）其余配套投入 6000 万元。

综上，武穴正街老旧累计已投入 32014 万元。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目总投资为 39,560.46 万元，其中工程建设费用 30,857.34 万元，占比 78.00%，工程建设其他费用 5,610.76 万元，占比 14.18%，预备费 1,823.41 万元，占比 4.61%，建设期利息 1,243.95 万元，债券发行费 25.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2023.12-2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12	2026.1-2026.12
1	**总投资使用计划**	**39,560.46**	**1,034.90**	**17,129.55**	**12,317.10**	**9,078.91**
1.1	建设投资	38,291.51	1,034.90	16,918.80	11,848.80	8,489.01
1.2	建设期利息	1,243.95	0.00	195.75	462.30	585.90
1.3	债券发行费用	25.00	0.00	15.00	6.00	4.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**39,560.46**	**1,034.90**	**17,129.55**	**12,317.10**	**9,078.91**
2.1	**自有资金**	**14,560.46**	**1,034.90**	**2,129.55**	**6,317.10**	**5,078.91**
2.1.1	用于建设投资	13,291.51	1,034.90	1,918.80	5,848.80	4,489.01
2.1.2	用于建设期利息	1,243.95	0.00	195.75	462.30	585.90
2.1.3	用于债券发行费用	25.00	0.00	15.00	6.00	4.00
2.2	**专项债券资金**	**25,000.00**	**0.00**	**15,000.00**	**6,000.00**	**4,000.00**
2.2.1	用于建设投资	25,000.00	0.00	15,000.00	6,000.00	4,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：本项目共发行专项债券 25,000.00 万元，2024 年和 2025 年分别已发行 15,000.00 万元和 6,000.00 万元，2026 年拟发行 4,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元，发行利率为 2.61%，发行期限 20 年。2025 年已发行专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 2.36%，发行期限 20 年。2026 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，利率参考 2026 年第十八期发行的同期政府专项债券利率 2.36%上浮 28 个 bp 即 2.64%测算，发行期限 20 年。每半年支付一次利息，从第 11 年起到第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券发行计划如下表 2 所示：

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	15,000.00	15,000.00	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	6,000.00	6,000.00	20	2.36%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2026	4,000.00	0	20	2.64%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 39,560.46 万元。其中，项目资本金 14,560.46 万元，占项目总投资的 36.81%，项目资本金由武穴市住房和城乡建设局自筹，项目资本金主要用于本项目部分建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金；发行专项债券 25,000.00 万元，占项目总投资的 63.19%，专项债券资金全部用于建设期工程款项的支付。2024 年已发行 15,000.00 万元，2025 年已发行 6,000.00 万元，本次计划申请 2026 年发行 4,000.00 万元。发行期限均为 20 年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为 41,970.63 万元。现金收入合计 54,281.65 万元，运营成本、增值税与税金及附加以及所得税合计 12,311.02 万元。

根据估算，债券存续期内项目总收入为 54,281.65 万元，收入主要来源于房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、LED 广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入。具体明细如下：

1.房屋租赁收入

本项目建设管理用房、活动中心相关房屋租赁面积共为 8,299.17 ㎡。参考武穴本地商铺租赁价格，出于谨慎性原则，运营期第一年租赁价格拟按 35 元/㎡·月测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近 5 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%），根据谨慎性原则，本项目收入单价按每 5 年涨幅 3%计算，出租比例为运营期第一年 70%，第二年 75%，第三年及之后为 80%。价格依据如下：





出租武穴其他临街门面

06-01

武穴-其他 | 湖北省黄冈市武穴市广济大道西19号 | 空置中

临街门面 1层

24㎡ 建筑面积

1000元/月 1.39元/㎡/天

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水

2.5G 综合杆租赁收入

本项目拟建设 5G 综合杆 45 套，参考武穴市的 5G 基站租赁市场价格结合黄冈地区 5G 综合杆的同类型租赁价格，出于谨慎性原则，运营期第一年租赁价格拟按 7,800.00 元/套·年测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近 5 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%），根据谨慎性原则，本项目收入单价按每 5 年涨幅 3%计算，出租比例为运营期第一年 70%，第二年 75%，第三年及之后为 80%。价格依据如下：

点位类型	单站年综合租赁服务费（元）	适配武穴本地对应点位示例
农村/村镇点位	2000-5000	麻阳胡腾村、太平马干村等乡村站点
市区普通点位	5000-12000	刊江街道老城区、普通居民小区周边站点
产业园区点位	8000-18000	马口工业园、梅川镇工业园站点
商业密集区点位	15000-30000	武穴港物流园、核心商圈周边站点

服务内容	参考案例	收费测算标准
5G 基站挂载租赁	洲明5G 智慧杆应用升级	6500 元/年/处
5G 基站挂载租赁	中国联通 5G 基站设备技术租赁	8000 元/年/处

3.LED 广告屏租赁收入

本项目拟建设 LED 广告屏 750 ㎡，参考户外宝网站上查询到的黄冈黄州区 LED 广告屏租赁价格，出于谨慎性原则，运营期第一年租赁价格拟按 6,000.00 元/㎡·年测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近 5 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%），根据谨慎性原则，本项目收入单价按每 5 年涨幅 3%计算，出租比例为运营期第一年 70%，第二年 75%，第三年及之后为 80%。价格依据如下：


黄冈集团
黄冈购物中心
黄冈黄州区东门路南侧黄州大道东侧黄商集团购物中心户外led大屏
媒体简称：黄商集团购物中心户外led大屏
媒体编号：2021101355893 更新时间：2023-05-18 12:01:33 浏览量：14次
媒体位置：湖北>黄冈>黄州区
起租日期：立即可上
备注说明：先到先得
方案选择：正常报价/1周(周期)/AAAAA(级别)/15秒(版本)/120次(频次)/增票6%
①1周(周期)+AAAAA(级别)+15秒(版本)+120次(频次)+不包含(安装)+专票
方案数量：1 库存：1个
收藏商品
分享媒体
市场价
总计费用：110,000.00元
优惠价 点我查看
总计费用：点我查看
VIP会员价 点
总计费用：点


黄冈黄州区赤壁大道北侧万达广场户外LED大屏（粉丝）
媒体简称：万达广场户外LED大屏（粉丝）
媒体编号：2020070246847 更新时间：2023-05-18 13:37:29 浏览量：26次
媒体位置：湖北>黄冈>黄州区
起租日期：立即可上
备注说明：先到先得
方案选择：正常报价/1天(周期)/AAAA(级别)/15秒(版本)/60次(频次)/增票6%
①仅限粉丝应援，商业客户不适用1天(周期)+AAAA(级别)+15秒(版本)+60次(频次)+不包含(安
方案数量：1 库存：1个
收藏商品
分享媒体
市场价
总计费用：10,000.00元
优惠价 点我查看
总计费用：点我查看
VIP会员价 点我查看
总计费用：点我查看


黄冈黄州区八一路北侧东门路南侧小东门转盘花坛中央内弧形户外LED大屏
媒体简称：小东门转盘花坛中央内弧形户外LED大屏
媒体编号：2017122727902 更新时间：2023-05-18 13:35:51 浏览量：40次
媒体位置：湖北>黄冈>黄州区
起租日期：立即可上
备注说明：先到先得
方案选择：正常报价/1周(周期)/S级(级别)/15秒(版本)/120次(频次)/增票6%
①1周(周期)+S级(级别)+15秒(版本)+120次(频次)+不包含(安装)+专票
方案数量：1 库存：1个
收藏商品
分享媒体
市场价
总计费用：37,500.00元
优惠价 点我查看
总计费用：点我查看
VIP会员价 点我查看
总计费用：点我查看

4.停车位租赁收入

本项目停车位建设 525 个，参考黄冈人民政府网站上公布的红安、浠水等地的停车费标准，2023 版《湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单》以及《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工服〔2016〕151 号)，本项目临时停车位停车费按每小时 3 元测算，临时停车位日运营时间 8 小时。结合未来年份消费价格上升趋势（近 5 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%），根据谨慎性原则，本项目收入单价按每 5 年涨幅 3%计算，出租比例为运营期第一年 70%，第二年 75%，第三年及之后为 80%。价格依据如下：



http://www.hazf.gov.cn/zwgk/public/6635308/970407.html

红安县发展和改革局关于汪家生态停车场收费有关事项的通知

发布时间：2023-04-12 17:26　来源：红安县发展和改革局　【字号：大 中 小】 收藏

为加强我县车辆停放服务收费管理，规范车辆停放行为，根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定。结合本县实际，经县人大代表、政协委员、法律顾问和我局审价委员会集体审议通过，报县人民政府同意，现将你公司管理的汪家生态停车场停车服务收费有关事项通知如下：

一、停车场停车服务实行包月、包年及计时三种计费方式。车辆进入停车场2小时以内（含2小时）免收停车服务费。

二、收费标准：固定停放车辆包月收费标准为120元/月.位，包年收费标准为1000元/年.位；临时停放车辆收费标准为2小时以外3小时以内（含3小时）2元/次，3小时后每增加1小时加收1元。一次停车24小时以内，最高收费额度不超过15元。重大法定节假日，以政府最新指令为准。

三、机动车停放场所使用前，实行3个月免收。执行任务的军、警车和消防车、抢险救灾车、市政工程车、邮递车等车辆以及根据法律、法规规定应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等免收停车服务费。鼓励经营者对新能源汽车停车服务收费适当给予优惠。

四、此通知自发文之日起执行，试行期一年。期间省、市有新的政策按新规定执行。



http://www.xishui.gov.cn/zwgk/public/6636610/6

点此搜索

52书库 新职课 白玉美人 湖北省建 中国地方 地方政府 地方政府 财政厅新 武汉驯

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 浠水县人民政府 > 政策 > 通知公告

关于徐家田停车场 星河豪庭停车场机动车停放服务收费标准的批复

发布时间：2022-04-11 10:57 来源：浠水县发展和改革局 【字号：大 中 小】 收藏

根据《湖北省定价目录》(2021版)和《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工服〔2016〕151号)规定，经县政府同意，现将徐家田停车场、星河豪庭停车场机动车停放服务收费标准及有关事项通知如下：

一、机动车停放服务实行计时收费。

(一)小型车辆(七座及以下)2小时(含2小时)以内停放服务费2.00元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过15.00元。

(二)中大型车辆(七座以上)2小时(含2小时)以内停放服务费3.00元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过20.00元。

二、机动车停放服务费减免政策。

(一)临时停车时间不足40分钟(含40分钟)的车辆免收停放服务费；

(二)执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维修车、殡葬车以及残疾人随身必备的专用车辆等免收停放服务费；

(三)新能源汽车停放服务费比照普通车辆80%收取。

三、实行长期租赁车位的计费，由承租双方协商确定。

四、严格执行收费公示制度。在停车场所入口处和收费处醒目位置，按明码标价规定公示机动车停放服务收费有关内容，包括：车型分类、计费方法、收费标准、减免政策、收费依据、服务承诺、投诉举报电话等，接受社会监督。

五、该批复从发文之日起执行，试行二年。试行期间，你公司要完善与停车服务成本相关账目，如实记录相关数据，并在试行期间满前三个月向我局提出核定正式收费标准的申请。

浠水县发展和改革局

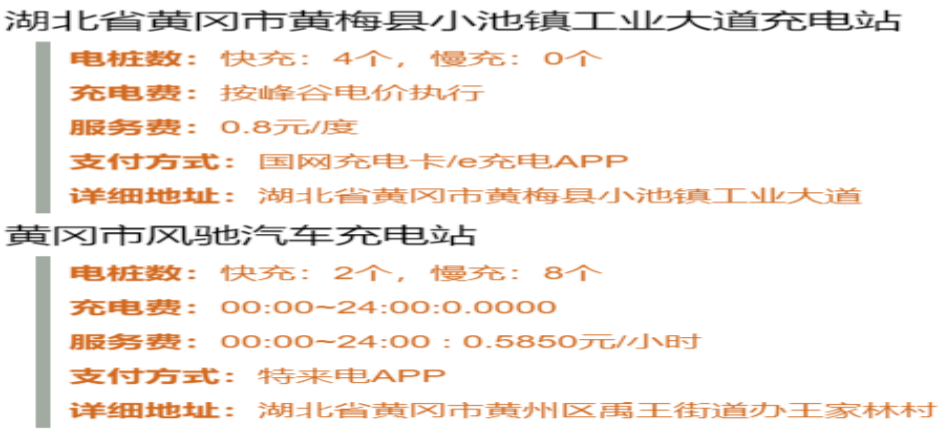
2022年4月11日

收费标准	收费文件（文号）
机动车停放2小时内免费；2小时—4小时（含），收费5元/辆，超过4小时每小时1元/辆(不足1小时按1小时计算)，一次停车24小时以内最高收费额度不超过20元/辆。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改〔2021〕87号等

5.慢充充电桩服务费收入

根据可研报告，本项目拟建设慢充充电桩 100 个，年充电量 613.20 万度。参考车主指南网上公布的黄冈市充电桩服务费标准，出于谨慎性原则，运营期第一年慢充充电桩服务费收入拟按 0.64 元/度测算（=综合电价-电费=1.2-0.558≈0.64），结合未来

年份消费价格上升趋势（近 5 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%），根据谨慎性原则，本项目收入单价按每 5 年涨幅 3%计算，出租比例为运营期第一年 50%，第二年 55%，第三年及之后为 60%。充电桩服务费价格依据如下：



湖北省黄冈市武穴市电子信息工业园大巴充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄冈市武穴市电子信息工业园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.2元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		

6.快充充电桩服务费收入

根据可研报告，本项目拟建设快充充电桩 110 个，年充电量 2,890.8 万度。参考车主指南网上公布的黄冈市充电桩服务费标准，出于谨慎性原则，运营期第一年快充充电桩服务费收入拟按 0.78 元/度测算（=综合电价-电费=1.34-0.558≈0.78），结合未来年份消费价格上升趋势（近 5 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%），根据谨慎性原则，本项目收入单价按每 5 年涨幅 3%计算，出租比例为运营期第一年 50%，第二年 55%，第三年及之后为 60%。充电桩服务费价格依据如下：

湖北省黄冈市武穴皇家翡翠湾充电站	**国家电网**	**20**
【地址】武穴市皇家翡翠湾		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流0个，交流20个		

湖北省黄冈市黄州区东源大酒店停车场充电站

电桩数： 快充：8个，慢充：0个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 湖北省黄冈市黄州区新港大道2号东源大酒店停车场

湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道充电站

电桩数： 快充：4个，慢充：0个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道

表 5-1 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程收入测算表

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
含税收入合计	**54,281.65**	**2,229.13**	**2,426.17**	**2,623.22**	**2,623.22**	**2,623.22**	**2,701.91**	**2,701.91**	**2,701.91**	**2,701.91**	**2,701.91**
销项税额	**5,790.46**	**237.27**	**258.57**	**279.87**	**279.87**	**279.87**	**288.27**	**288.27**	**288.27**	**288.27**	**288.27**
不含税收入合计	**48,491.19**	**1,991.86**	**2,167.60**	**2,343.35**	**2,343.35**	**2,343.35**	**2,413.65**	**2,413.65**	**2,413.65**	**2,413.65**	**2,413.65**
1. 房屋租赁收入	**5,780.78**	**244.00**	**261.42**	**278.85**	**278.85**	**278.85**	**287.22**	**287.22**	**287.22**	**287.22**	**287.22**
租赁面积（㎡）		8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17
出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
租赁价格（元/㎡·月）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	36.05	36.05
销项税额（9%）		20.15	21.59	23.02	23.02	23.02	23.72	23.72	23.72	23.72	23.72
2. 5G 综合杆租赁收入	**582.12**	**24.57**	**26.33**	**28.08**	**28.08**	**28.08**	**28.92**	**28.92**	**28.92**	**28.92**	**28.92**
租赁数量（套）		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
租赁价格（元/套·年）		7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	8,034.00	8,034.00	8,034.00	8,034.00	8,034.00
出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额（9%）		2.03	2.17	2.32	2.32	2.32	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39
3. LED 广告屏租赁收入	**7,463.03**	**315.00**	**337.50**	**360.00**	**360.00**	**360.00**	**370.80**	**370.80**	**370.80**	**370.80**	**370.80**
租赁面积（㎡）		750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
租赁价格（元/㎡·年）		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,180.00	6,180.00	6,180.00	6,180.00	6,180.00
出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额（13%）		36.24	38.83	41.42	41.42	41.42	42.66	42.66	42.66	42.66	42.66

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
4. 停车位租赁收入	**7,627.22**	**321.93**	**344.93**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**378.96**	**378.96**	**378.96**	**378.96**	**378.96**
停车位（个）		525	525	525	525	525	525	525	525	525	525
停车费（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09
日运营时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
停车率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额(9%)		26.58	28.48	30.38	30.38	30.38	31.29	31.29	31.29	31.29	31.29
5. 慢充充电桩服务费收入	**4,866.70**	**196.22**	**215.85**	**235.47**	**235.47**	**235.47**	**242.53**	**242.53**	**242.53**	**242.53**	**242.53**
充电量（万度/年）(功率为 7kw)		613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20
利用率		50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格（元/度）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
销项税额(13%)		22.57	24.83	27.09	27.09	27.09	27.90	27.90	27.90	27.90	27.90
6. 快充充电桩服务费收入	**27,961.80**	**1,127.41**	**1,240.15**	**1,352.89**	**1,352.89**	**1,352.89**	**1,393.48**	**1,393.48**	**1,393.48**	**1,393.48**	**1,393.48**
充电量（万度/年）(功率为 60kw)		2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80
利用率		50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格（元/度）		0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
销项税额(13%)		129.70	142.67	155.64	155.64	155.64	160.31	160.31	160.31	160.31	160.31

（项目预期收入测算表续表）

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税收入合计	**54,281.65**	**2,782.97**	**2,782.97**	**2,782.97**	**2,782.97**	**2,782.97**	**2,866.46**	**2,866.46**	**2,866.46**	**2,866.46**	**2,866.46**
销项税额	**5,790.46**	**296.91**	**296.91**	**296.91**	**296.91**	**296.91**	**305.82**	**305.82**	**305.82**	**305.82**	**305.82**
不含税收入合计	**48,491.19**	**2,486.06**	**2,486.06**	**2,486.06**	**2,486.06**	**2,486.06**	**2,560.64**	**2,560.64**	**2,560.64**	**2,560.64**	**2,560.64**
1.房屋租赁收入	**5,780.78**	**295.83**	**295.83**	**295.83**	**295.83**	**295.83**	**304.71**	**304.71**	**304.71**	**304.71**	**304.71**
租赁面积（㎡）		8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17
出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
租赁价格（元/㎡·月）		37.13	37.13	37.13	37.13	37.13	38.25	38.25	38.25	38.25	38.25
销项税额（9%）		24.43	24.43	24.43	24.43	24.43	25.16	25.16	25.16	25.16	25.16
2.5G综合杆租赁收入	**582.12**	**29.79**	**29.79**	**29.79**	**29.79**	**29.79**	**30.68**	**30.68**	**30.68**	**30.68**	**30.68**
租赁数量（套）		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
租赁价格（元/套·年）		8,275.02	8,275.02	8,275.02	8,275.02	8,275.02	8,523.27	8,523.27	8,523.27	8,523.27	8,523.27
出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额（9%）		2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53
3.LED广告屏租赁收入	**7,463.03**	**381.92**	**381.92**	**381.92**	**381.92**	**381.92**	**393.38**	**393.38**	**393.38**	**393.38**	**393.38**
租赁面积（㎡）		750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
租赁价格（元/㎡·年）		6,365.40	6,365.40	6,365.40	6,365.40	6,365.40	6,556.36	6,556.36	6,556.36	6,556.36	6,556.36
出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额（13%）		43.94	43.94	43.94	43.94	43.94	45.26	45.26	45.26	45.26	45.26
4.停车位租赁收入	**7,627.22**	**390.33**	**390.33**	**390.33**	**390.33**	**390.33**	**402.04**	**402.04**	**402.04**	**402.04**	**402.04**

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
停车位（个）		525	525	525	525	525	525	525	525	525	525
停车费（元/小时）		3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28
日运营时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
停车率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额(9%)		32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	33.20	33.20	33.20	33.20	33.20
5. 慢充充电桩服务费收入	**4,866.70**	**249.81**	**249.81**	**249.81**	**249.81**	**249.81**	**257.30**	**257.30**	**257.30**	**257.30**	**257.30**
充电量（万度/年）(功率为 7kw)		613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20
利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格（元/度）		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
销项税额(13%)		28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60
6. 快充充电桩服务费收入	**27,961.80**	**1,435.29**	**1,435.29**	**1,435.29**	**1,435.29**	**1,435.29**	**1,478.34**	**1,478.34**	**1,478.34**	**1,478.34**	**1,478.34**
充电量（万度/年）(功率为 60kw)		2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80
利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格（元/度）		0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
销项税额(13%)		165.12	165.12	165.12	165.12	165.12	170.08	170.08	170.08	170.08	170.08

项目债券存续期内含税总成本共计 38,422.00 万元，其中含税运营成本为 6,551.37 万元，折旧摊销费用为 23,143.93 万元，财务费用为 8,726.70 万元，具体测算如下：

1.人员工资及福利费

根据可研报告，本项目建成后预计配备 5 名人员进行运营管理及日常维护。根据武穴市人民政府 2026 年 4 月 30 日发布的《武穴市 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年全年城镇常住居民人均可支配收入 46256 元。基于谨慎原则以及本项目工作人员情况，本项目每年人均工资及福利费按 51300 元计算，同时结合未来年份消费价格上升趋势，本项目人员工资及福利费与收入涨幅同按每 5 年增长 3%计算。

2.外购燃料及动力费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（48 页），外购燃料和动力费包括电费、水费、气费等，本项目出租的门面房及办公用房水电费由租户承担。其他项目的水电费基于谨慎性原则按当年含税收入的 2%暂估。

3.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明:修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。按照可研报告，考虑行业和本项目特点，本项目年修理费按项目固定资产原值总值的 0.5%估算。

4.管理费用及其他

管理费用及其他包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的一定比例，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 5%测算。

5.设备更新费用

设备更新成本是指设备达到可使用年限后为更新设备所花费的成本费用。本项目按

照每十年更新一次设备进行计算，依据更换设备当年相关收入固定比例即 60%进行计提，每次更新设备成本按 1,011.06 万元进行计算。

6.折旧与摊销

固定资产按照直线法折旧，固定资产原值为 36,543.04 万元，折旧年限 30 年，残值 5%。

7.财务费用

本项目共发行专项债券 25,000.00 万元，2024 年和 2025 年分别已发行 15,000.00 万元和 6,000.00 万元，2026 年拟发行 4,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元，发行利率为 2.61%，发行期限 20 年。2025 年已发行专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 2.36%，发行期限 20 年。2026 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，利率参考 2026 年第十八期发行的同期政府专项债券利率 2.36%上浮 28 个 bp 即 2.64%测算，发行期限 20 年。

债券存续期内，合计债券利息为 9,970.65 万元，其中建设期内债券利息为 1,243.95 万元，运营期内债券利息为 8,726.70 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，为 25.00 万元。

表 5-2 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程成本费用估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**人员工资及福利费**	**536.55**	**25.65**	**25.65**	**25.65**	**25.65**	**25.65**	**26.42**	**26.42**	**26.42**	**26.42**	**26.42**
1.1	劳动定员		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	**外购燃料及动力费（2%）**	**1,085.63**	**44.58**	**48.52**	**52.46**	**52.46**	**52.46**	**54.04**	**54.04**	**54.04**	**54.04**	**54.04**
3	**修理费（0.5%）**	**3,654.30**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**
4	**管理费用及其他（5%）**	**263.82**	**12.65**	**12.84**	**13.04**	**13.04**	**13.04**	**13.16**	**13.16**	**13.16**	**13.16**	**13.16**
5	**设备更新成本**	**1,011.06**										
6	进项税额	374.09	17.55	18.02	18.49	18.49	18.49	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
7	不含税经营成本	6,177.28	248.04	251.71	255.39	255.39	255.39	257.66	257.66	257.66	257.66	257.66
8	**经营成本合计(含税）**	**6,551.37**	**265.60**	**269.73**	**273.87**	**273.87**	**273.87**	**276.33**	**276.33**	**276.33**	**276.33**	**276.33**
9	折旧摊销	23,143.93	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20
10	财务费用	8,726.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	619.13	579.98
11	不含税总成本费用	38,047.91	2,043.94	2,047.61	2,051.28	2,051.28	2,051.28	2,053.55	2,053.55	2,053.55	2,033.98	1,994.83
12	**总成本费用合计（含税）**	**38,422.00**	**2,061.49**	**2,065.63**	**2,069.77**	**2,069.77**	**2,069.77**	**2,072.23**	**2,072.23**	**2,072.23**	**2,052.65**	**2,013.50**

（项目成本费用测算表续表）

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**人员工资及福利费**	**536.55**	**27.21**	**27.21**	**27.21**	**27.21**	**27.21**	**28.03**	**28.03**	**28.03**	**28.03**	**28.03**
1.1	劳动定员		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	**外购燃料及动力费（2%）**	**1,085.63**	**55.66**	**55.66**	**55.66**	**55.66**	**55.66**	**57.33**	**57.33**	**57.33**	**57.33**	**57.33**
3	**修理费（0.5%）**	**3,654.30**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**	**182.72**
4	**管理费用及其他（5%）**	**263.82**	**13.28**	**13.28**	**13.28**	**13.28**	**13.28**	**13.40**	**13.40**	**13.40**	**13.40**	**13.40**
5	**设备更新成本**	**1,011.06**	**1,011.06**									
6	进项税额	374.09	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	19.07	19.07	19.07	19.07	19.07
7	不含税经营成本	6,177.28	1,271.05	260.00	260.00	260.00	260.00	262.41	262.41	262.41	262.41	262.41
8	**经营成本合计(含税）**	**6,551.37**	**1,289.92**	**278.87**	**278.87**	**278.87**	**278.87**	**281.48**	**281.48**	**281.48**	**281.48**	**281.48**
9	折旧摊销	23,143.93	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20
10	财务费用	8,726.70	521.39	457.52	393.65	329.78	265.91	202.04	138.17	74.30	30.00	5.28
11	不含税总成本费用	38,047.91	2,949.64	1,874.71	1,810.84	1,746.97	1,683.10	1,621.64	1,557.77	1,493.90	1,449.60	1,424.88
12	**总成本费用合计（含税）**	**38,422.00**	**2,968.50**	**1,893.58**	**1,829.71**	**1,765.84**	**1,701.97**	**1,640.71**	**1,576.84**	**1,512.97**	**1,468.67**	**1,443.95**

1.增值税及附加

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》文件规定，房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、停车位租赁收入增值税率为 9%，LED 广告屏租赁收入、充电桩服务费收入增值税税率为 13%。外购燃料及动力费进项税税率为 13%，修理费和管理费用及其他进项税税率为 6%。

城市维护建设税。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》第二条：“城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。”本项目适用税率为 7%计取；

教育费附加。根据《征收教育费附加的暂行规定》，按现行教育费附加的征收率 3%进行计算；

地方教育附加。根据湖北省人民政府《关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发[2009]14 号），参照当期增值税缴纳额乘以 2%的税率估算。

房产税。根据税法规定，房产税计算须区分 2 种情况，从价计征与从租计征，从价计征按计税原值的 1.2%计算，从租计征按租金的 12%计征。本项目房产税按从租计征，故房产税应纳税额为不含增值税租金的 12%。

2.所得税

本项目企业所得税率 25%。

表 5-3 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程税金明细表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	2,450.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税	5,790.46	-	-	-	-	237.27	258.57	279.87	279.87	279.87	288.27	288.27	288.27
1.2	建设期进项税	3,017.42	81.55	978.62	978.62	978.62								
1.3	经营期进项税	322.10	-	-	-	-	16.09	16.09	16.09	16.09	16.09	16.10	16.10	16.10
2	税金及附加	930.52	-	-	-	-	26.86	28.78	30.70	30.70	30.70	31.62	31.62	31.62
2.1	城建税	171.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	73.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	49.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	636.42			-	-	26.86	28.78	30.70	30.70	30.70	31.62	31.62	31.62
3	所得税	2,378.19	-		-	-	-	3.07	65.34	65.34	65.34	82.12	82.12	82.12

（项目税费估算表续表）

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税	2,450.94	-	-	-	160.05	280.80	280.80	280.80	289.70	289.70	289.70	289.70	289.70
1.1	销项税	5,790.46	288.27	288.27	296.91	296.91	296.91	296.91	296.91	305.82	305.82	305.82	305.82	305.82
1.2	建设期进项税	3,017.42												
1.3	经营期进项税	322.10	16.10	16.10	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11	16.12	16.12	16.12	16.12	16.12
2	税金及附加	930.52	31.62	31.62	32.57	51.77	66.27	66.27	66.27	68.31	68.31	68.31	68.31	68.31
2.1	城建税	171.58	-	-	-	11.20	19.66	19.66	19.66	20.28	20.28	20.28	20.28	20.28
2.2	教育费附加	73.51	-	-	-	4.80	8.42	8.42	8.42	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69
2.3	地方教育费附加	49.01	-	-	-	3.20	5.62	5.62	5.62	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
2.4	房产税	636.42	31.62	31.62	32.57	32.57	32.57	32.57	32.57	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55
3	所得税	2,378.19	87.01	96.80	-	15.86	152.24	168.20	184.17	217.67	233.64	249.61	260.68	266.86

表 5-4 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程债券存续期模拟利润测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营收入不含税**	48,491.19	1,991.86	2,167.60	2,343.35	2,343.35	2,343.35	2,413.65	2,413.65	2,413.65	2,413.65	2,413.65
2	**总成本费用**	38,047.91	2,043.94	2,047.61	2,051.28	2,051.28	2,051.28	2,053.55	2,053.55	2,053.55	2,033.98	1,994.83
2.1	经营成本（不含税）	6,177.28	248.04	251.71	255.39	255.39	255.39	257.66	257.66	257.66	257.66	257.66
2.2	折旧摊销	23,143.93	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20
2.3	财务费用	8,726.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	619.13	579.98
3	**税金及附加**	930.52	26.86	28.78	30.70	30.70	30.70	31.62	31.62	31.62	31.62	31.62
4	**利润总额（1-2-3）**	9,512.77	-78.94	91.21	261.36	261.36	261.36	328.47	328.47	328.47	348.05	387.20
5	**应纳所得税额**	9,512.77	0.00	12.27	261.36	261.36	261.36	328.47	328.47	328.47	348.05	387.20
6	**所得税（25%)**	2,378.19	0.00	3.07	65.34	65.34	65.34	82.12	82.12	82.12	87.01	96.80
7	**净利润（4-6）**	7,134.57	-78.94	88.14	196.02	196.02	196.02	246.35	246.35	246.35	261.04	290.40
8	**息税前利润(4+2.3)**	18,239.47	559.76	729.91	900.06	900.06	900.06	967.17	967.17	967.17	967.17	967.17
9	**息税折旧摊销前利润(8+2.2)**	41,383.39	1,716.96	1,887.11	2,057.26	2,057.26	2,057.26	2,124.37	2,124.37	2,124.37	2,124.37	2,124.37

（项目模拟利润表续表）

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营收入不含税**	48,491.19	2,486.06	2,486.06	2,486.06	2,486.06	2,486.06	2,560.64	2,560.64	2,560.64	2,560.64	2,560.64
2	**总成本费用**	38,047.91	2,949.64	1,874.71	1,810.84	1,746.97	1,683.10	1,621.64	1,557.77	1,493.90	1,449.60	1,424.88
2.1	**经营成本（不含税）**	6,177.28	1,271.05	260.00	260.00	260.00	260.00	262.41	262.41	262.41	262.41	262.41
2.2	**折旧摊销**	23,143.93	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20	1,157.20
2.3	**财务费用**	8,726.70	521.39	457.52	393.65	329.78	265.91	202.04	138.17	74.30	30.00	5.28
3	**税金及附加**	930.52	32.57	51.77	66.27	66.27	66.27	68.31	68.31	68.31	68.31	68.31
4	**利润总额（1-2-3）**	9,512.77	-496.15	559.58	608.95	672.82	736.69	870.69	934.56	998.43	1,042.73	1,067.45
5	**应纳所得税额**	9,512.77	0.00	63.43	608.95	672.82	736.69	870.69	934.56	998.43	1,042.73	1,067.45
6	**所得税（25%)**	2,378.19	0.00	15.86	152.24	168.20	184.17	217.67	233.64	249.61	260.68	266.86
7	**净利润（4-6）**	7,134.57	-496.15	543.72	456.71	504.61	552.52	653.02	700.92	748.82	782.05	800.59
8	**息税前利润(4+2.3)**	18,239.47	25.24	1,017.09	1,002.59	1,002.59	1,002.59	1,072.73	1,072.73	1,072.73	1,072.73	1,072.73
9	**息税折旧摊销前利润(8+2.2)**	41,383.39	1,182.43	2,174.29	2,159.79	2,159.79	2,159.79	2,229.92	2,229.92	2,229.92	2,229.92	2,229.92

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 25,000.00 万元，预计 2046 年到期，模拟现金流中假设 2046 年支付最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.20。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、LED 广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 8,243.93 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 5-1 模拟现金流量表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	-												
资本金流入	14,560.46	1,034.90	2,129.55	6,317.10	5,078.91								
债券资金流入	25,000.00	-	15,000.00	6,000.00	4,000.00								
其他融资资金流入	-												
运营期现金流入	**54,281.65**			-	-	2,229.13	2,426.17	2,623.22	2,623.22	2,623.22	2,701.91	2,701.91	2,701.91
现金流入总额	93,842.11	1,034.90	17,129.55	12,317.10	9,078.91	2,229.13	2,426.17	2,623.22	2,623.22	2,623.22	2,701.91	2,701.91	2,701.91
现金流出	-												
建设期资金流出	38,291.51	1,034.90	16,918.80	11,848.80	8,489.01								
运营期现金流出	**6,551.37**			-	-	265.60	269.73	273.87	273.87	273.87	276.33	276.33	276.33
增值税与税金及附加	**3,381.46**			-	-	26.86	28.78	30.70	30.70	30.70	31.62	31.62	31.62
所得税	**2,378.19**			-	-	-	3.07	65.34	65.34	65.34	82.12	82.12	82.12
债券发行费用	25.00		15.00	6.00	4.00								
债券还本付息	**34,970.65**		195.75	462.30	585.90	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70	638.70
其他融资资金流出	-												
现金流出总额	84,563.28	1,034.90	17,129.55	12,317.10	9,078.91	931.16	940.28	1,008.61	1,008.61	1,008.61	1,028.77	1,028.77	1,028.77
当年项目现金净流入	8,243.93	-	-	-		1,297.97	1,485.89	1,614.60	1,614.60	1,614.60	1,673.14	1,673.14	1,673.14
期末项目累计现金结存额		-	-	-		1,297.97	2,783.87	4,398.47	6,013.07	7,627.68	9,300.82	10,973.96	12,647.10

（项目现金流预测表续表）

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	-												
资本金流入	14,560.46												
债券资金流入	25,000.00												
其他融资资金流入	-												
运营期现金流入	**54,281.65**	2,701.91	2,701.91	2,782.97	2,782.97	2,782.97	2,782.97	2,782.97	2,866.46	2,866.46	2,866.46	2,866.46	2,866.46
现金流入总额	93,842.11	2,701.91	2,701.91	2,782.97	2,782.97	2,782.97	2,782.97	2,782.97	2,866.46	2,866.46	2,866.46	2,866.46	2,866.46
现金流出	-												
建设期资金流出	38,291.51												
运营期现金流出	**6,551.37**	276.33	276.33	1,289.92	278.87	278.87	278.87	278.87	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48
增值税与税金及附加	**3,381.46**	31.62	31.62	32.57	211.82	347.07	347.07	347.07	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00
所得税	**2,378.19**	87.01	96.80	-	15.86	152.24	168.20	184.17	217.67	233.64	249.61	260.68	266.86
债券发行费用	25.00												
债券还本付息	**34,970.65**	2,119.13	2,679.98	3,021.39	2,957.52	2,893.65	2,829.78	2,765.91	2,702.04	2,638.17	2,574.30	1,030.00	405.28
其他融资资金流出	-												
现金流出总额	84,563.28	2,514.09	3,084.73	4,343.88	3,464.06	3,671.82	3,623.92	3,576.01	3,559.19	3,511.28	3,463.38	1,930.16	1,311.62
当年项目现金净流入	8,243.93	187.82	-382.81	-1,560.91	-681.09	-888.85	-840.95	-793.05	-692.73	-644.83	-596.92	936.30	1,554.84
期末项目累计现金结存额		12,834.93	12,452.11	10,891.20	10,210.11	9,321.26	8,480.32	7,687.27	6,994.54	6,349.71	5,752.79	6,689.09	8,243.93

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.51	1.59	1.68	1.76	1.85
本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.73	1.70	1.68	1.65	1.63
本息资金覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.18	1.16

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力、新冠疫情等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目

工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3.支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武穴市正街片区老旧小区改造及周

边基础设施建设工程通过发行债券能满足项目的融资平衡，项目收入、成本测算合理，项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息，本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.20倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。



统一社会信用代码

91420582MAER8DBE0C

营业执照



电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查验或用电子营业执照软件扫码查验。

名　　称　湖北智鑫会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　赵晓华

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，企业管理咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，社会经济咨询服务，信息技术咨询服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹拾万元

成立日期　2025年07月31日

主要经营场所　湖北省宜昌市当阳市玉阳街道东群村二组6巷78号

登记机关　宜昌市当阳市市场监督管理局

2025 年 12月12 日

说明

1、本营业执照于2025年12月12日19时35分03秒由赵晓华(法定代表人)留存(打印)

2、数字签名：ADBEAiAZZBs6D7tIaB79fVsa1jDUSvW+WU6ptjGAGsGV8RgKQIgIKubZX8ZAH3aZ2bDNBGL4y5O0z8134HBKGRQ/P0kkaM=

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵晓[illegible]

主任会计师：

经营场所：湖北省宜昌市当阳市玉阳街道东群村二组6巷78号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050325

批准执业文号：鄂财会发〔2026〕7号

批准执业日期：2026年2月9日

证书序号：0018041

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年二月九日

中华人民共和国财政部制

西塞山区沿山片完整社区项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0116 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 3

（三）收益预测 3

（四）风险分析 24

三、结论 24

附表：收入估算表 25

附表：成本费用估算表 29

附表：税费估算表 30

附表：债券还本付息表 32

附表：模拟利润表 33

附表：专项债券资金测算平衡表 35

西塞山区沿山片完整社区项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0116号

西塞山区财政局：

我们接受委托，对西塞山区沿山片完整社区项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：西塞山区沿山片完整社区项目。项目还款来源为社区便民点租金收入、停车位收入、养老服务中心收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月二十五日

西塞山区沿山片完整社区项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

社区便民点租金收入、停车位收入、养老服务中心收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 4,700.00 万元，期限 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。其中 2026 年预计计划发行 4,700.00 万元，利率假设按照 2026 年 6 月 13 日中国债券信息网公布地方政府债券收益率曲线中同期（20 年）债券票面利率 2.59%，基于客观谨慎原则，以 2.59% 作为本次发行债券测算利率，符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：西塞山区沿山片完整社区项目

项目建设单位：黄石市西塞山区城乡建设局

本项目主要建设内容为：项目位于西塞山区胡家湾至马家嘴片沿山区域，覆盖面积约 4802329 平方米，惠及居民约 7630 户，153 栋。引入符合居民需求的社区卫生服务站、社区综合服务站、养老服务中心、物业管理用房、社区活动室、社区便民点及垃圾中转站等经济业态。改建 500 个停车位（其中 400 个普通停车位，100 个新能源汽车停车位并配备充电桩）；250 套电瓶车充电桩，改建 1500

平方米社区卫生服务站、1200 平方米社区综合服务站、3600 平方米养老服务中心，350 平方米物业管理用房、600 平方米社区活动室、1000 平方米垃圾中转站，改造 5330 平方米社区便民点。配套建设无障碍通道工程，对已有社区活动中心和老年服务中心进行维护修。在辖区范围内配套建设供水、排水、供电、道路、通信等工程，新增 20 个小区快递柜、消防等配套设施。

（二）项目概况

本项目总投资 10,442.96 万元。其中：建设工程费用 9,001.81 万元，建设工程其他费用 615.93 万元，预备费 577.06 万元，建设期利息 243.46 万元；债券发行兑付费用 4.70 万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**资本金**	**1,260.00**	**3,750.47**	**732.49**	**5,742.96**
1.1	财政安排资金	**1,260.00**	**3,750.47**	**732.49**	**5,742.96**
1.2	项目单位自筹资金				
1.3	专项债券资金				
2	**融资资金**	**4,700.00**	-	-	**4,700.00**
2.1	专项债券资金	4,700.00	-	-	**4,700.00**
2.2	项目单位市场化融资				
3	其他资金				
	合计	**5,960.00**	**3,750.47**	**732.49**	**10,442.96**

（三）收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产社区便民点租金收入、停车位收入、养老服务中心收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）社区便民点出租收入

社区便民点面积：本项目社区便民点面积 5330.00 ㎡。

定价：根据禧泰数据公司列示的黄石市西塞山区 2026 年 4 月--2026 年 6 月挂牌单价区间位于 27.50 - 75.00 元/月/㎡，根据现实调查及商铺搜、安居客等网站查询后，租金 70 元/㎡/月，考虑选取的参考案例分别位于车站和临街的商铺，本项目系胡家湾至马家嘴片沿山区域内依托小区设立的便民服务点，便民服务点的月租金价格定为 30 元/㎡/月。湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

https://www.creprice.cn/district/XS.html?city=hs&type=lease&proptype=22



案例位置	面积（㎡）	租金单价（元/㎡/月）	数据来源时间
黄石市西塞山区陈家湾	130.88	61.46	2026-6-20
黄石市西塞山区陈家湾	59.13	80	2026-4-29
王家湾联合村社区底商	59.13	26	2026-6-17
平均单价		55.82	

案例 1：



https://huang.sydc.anjuke.com/sp-zu/7421064754/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=4537056093381635&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=56e389cc4043428488c6b37551ab47f2&gpos=6&urlParamsMap=8647FE17A5B61A33D98784CCFAD6EB85FA38B7A90C53E06E48D234056B1A2F0810E5DC20B88F124DA89D100BC70442C8EABB9560C9AB5295413E7DDB1F5D44E64ADBB7DF46DC085232C0925EDD85F902F9EECE3AD46B55881FE9362EABFFD743&

案例2：

https://huang.sydc.anjuke.com/sp-zu/7432785452/?from=HomePage_Commercia



lRealEstate

案例3：http://www.hs435000.cn/house/sp-detail-187.html

湖北 黄石 西塞山 陈家湾 王家湾联合村社区底商，定价 26 元



出租率：根据黄石市城市发展情况以及区域地理位置情况，确定运营第一年出租率 75%，每年提高 5%，提高至 95%后保持不变。

出租率：因湖北省、黄石市和阳新县官方均未发布过物业出租率相关的统计数据或信息，根据物业管理行业标杆企业研究报告及周边地区出租情况，结合本项目位置对出租率进行估计。根据戴德梁行发布 2025 年武汉写字楼及零售市场报告（链接：https://www.sohu.com/a/946384558_121885030），武汉核心商圈空置率为 14.5%，即出租为 85.5%。根据《2025 至 2030 年中国湖北省写字楼租售行业市场调查研究及投资战略研究报告》（链接：https://max.book118.com/html/2025/0818/7030143013010146.shtm），黄石华新 1907 文创园办公区出租率 87.7%，黄石光谷联合发展中心出租率 84.9%，临空智汇城 A 座出租率 81.3%。西塞山区商业用房出租率约 72%（链接：https://sso.toutiao.com/login/?service=https%3A%2F%2Fwww.toutiao.com%2Farticle%2F7477480573171237413%2F），黄石银座、黄石中兴数码电脑城、上窑商贸区等曾实现 98%-100%的出租率（链接：https://www.renrendoc.com/paper/151188306.html）。本项目处于西塞山区核心地

段，周边医院、学校、商场等配套成熟、人流量较大，街边现状空置物业极少，通常核心地段出租率高于平均值，考虑到本项目所在位置，起租率按 70%计算，随着项目运营成熟，以后每年增加 5%，增加至 90%后保持不变。

（2）停车位收入

停车位出租数：400 个(停车位共计 500 个，汽车充电桩 100 个，为避免重复收费，此处停车位出租数为 400 个)

租金定价：3 元/h，第 1 小时 3 元，自第 2 小时起，每小时加收 2 元，以此类推，不足 1 小时按 1 小时算，每日累计不超过 25 元，累计不超过 12 个小时，具体收费参考如下图：



城区停车场收费标准调查表

停车场名称	收费标准	收费公示链接
黄石众邦酒店、黄石市妇幼保健院、黄石市工人文化宫、黄石市中心医院普爱院区	3元/小时，不足一小时按1小时收费	http://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/tzgg/202012/t20201214_739535.html
黄石市华新旧址停车场和老年大学地下停车场	3元/小时，后每半小时收费1.5元	http://fgw.huangshi.gov.cn/xxgk/zcwj/yj/202512/t20251215_1290491.html
黄石市交通路停车楼	3元/小时，后每半小时收费1.5元	http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/hsfgw/xxgk/zcwj/yj/202312/t20231229_1085145.html

本项目运营第一年停车收费标准按 3 元/小时，每个车位每天周转 2 次，每次停放时间按 3 小时（即平均每个车位每天停放时长 6 小时）。

参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

出租率：湖北省武汉市城区停车位利用率 70%-90%（链接：https://www.toutiao.com/article/6343902992722297346/?wid=1771825041485），由于改造区域建设年代早，当初规划的车位配比现在已经不再适用，有的建筑建设之初规划设计甚至并未考虑居民汽车停放。原有车位数量供给远远不能满足现有需求，受土地空间约束，停车位供给远跟不上汽车保有量增速，车位不足导致乱停和交通拥堵严重，为解决该现象也是实施本项目的目的之一。项目处于西塞山区核心商圈，周边医院、学校、商业配套成熟，结合国内停车位出租率及本项目区域停车现状，车流密集，基于谨慎性，初始年份停车场使用率按 70%，中国汽车年销量从 2021 年的 2627.5 万辆增长至 2025 年的 3440 万辆，连续 17 年位居全球第一，近五年全球汽车市场在波动中增长，而中国市场的增速（年均复合增长率约 7%）显著高于全球平均水平。近五年国内汽车保有量从 2020 年的 2.81

亿辆增长至2025年的3.66亿辆，平均增速5.4%。考虑汽车保有量持续增长，出租率每年提高5%，增加至90%后不再增长。

（3）养老服务中心收入

本项目设置养老服务中心床位300个，根据《关于黄石市福利院养老基本服务收费标准（试行）的批复》（黄发改收费[2026]84号），本项目设置的均为双人间，平均单价按照600.00元/床/月收取。

https://fgw.huangshi.gov.cn/xxgk/zcwj/yj/202606/t20260603_1332605.html

黄石市发展和改革委员会文件

黄发改收费〔2026〕84号

关于黄石市福利院养老基本服务收费标准（试行）的批复

市民政局：

你局《关于申请给予自费代养业务试行价格指导的函》收悉。根据《国家发改委等部门关于印发<促进普惠养老服务高质量发展的若干措施>的通知》（发改体改〔2025〕211号）和《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2025〕1号）有关规定，经研究，现将市福利院养老基本服务收费标准及有关事项批复如下：

一、市福利院养老基本服务收费实行政府指导价，按照最高限价管理。收费项目包括床位费和护理费，床位费标准为：六人间300元/床·月、四人间400元/床·月、双人间600元/床·月；护理费标准为：完全自理1000元/人·月、

轻度失能 1200 元/人·月、中度失能 1400 元/人·月、重度失能 1800 元/人·月、完全失能 2200 元/人·月（详见附件）。

二、市福利院可结合实际情况，在最高限价以下制定或调整养老基本服务具体收费标准，报市级发改、民政部门后执行。入住老人伙食费、药品及医疗服务费按非营利原则据实收取，其他个性化服务，收费标准由市福利院与入住老人或其代理人、监护人按自愿原则协商确定。

三、床位费、护理费、伙食费原则上按月收取，未满一个月的，按实际天数结算，个性化服务收退费按服务协议条款约定执行。

四、市福利院应按规定做好收费公示和明码标价工作，在门户网站、微信公众号等网络平台、经营场所显著位置，常年动态公开收费项目、收费标准、收费依据、服务内容、投诉举报电话等内容，定期公示费用清单和相关费用结算账目，自觉接受社会和相关部门监督，并做好宣传解释工作。

五、本批复自 2026 年 6 月 1 日起执行，试行期一年。

附件：黄石市福利院养老基本服务收费标准（试行）

黄石市发展和改革委员会

2026 年 5 月 20 日

黄石市发展和改革委员会办公室　2026 年 5 月 20 日印发

出租率依据 1：

根据极目新闻显示，鄂东医养集团 2025 年，在“规模扩容”与“品质提质”双轮驱动下，集团旗下养老机构开放床位入住率达 82%，营业收入同比增长 25%，利润增长 117%，养老产业发展态势持续向好。根据黄石市城市发展情况以及区域地理位置情况，本项目床位使用率按照 70%确认。

https://www.ctdsb.net/c1676_202512/2623137.html

品质提升的背后，是标准化与智慧化的双重赋能。集团创新建立康养“十个一”标准化体系，细化220余项服务标准，从入院健康评估到日常饮食、康复训练，每个环节均有规可依；搭建大健康服务管理平台，实现业务数据一体化管控，服务效率与精准度同步提升。同时，联合湖北师范大学等高校构建“政企校协”培养机制，300余名护理人员通过专业认证，成为老人安心养老的“定心丸”。

2025年，在“规模扩容”与“品质提质”双轮驱动下，集团旗下养老机构开放床位入住率达82%，营业收入同比增长25%，利润增长117%，养老产业发展态势持续向好。

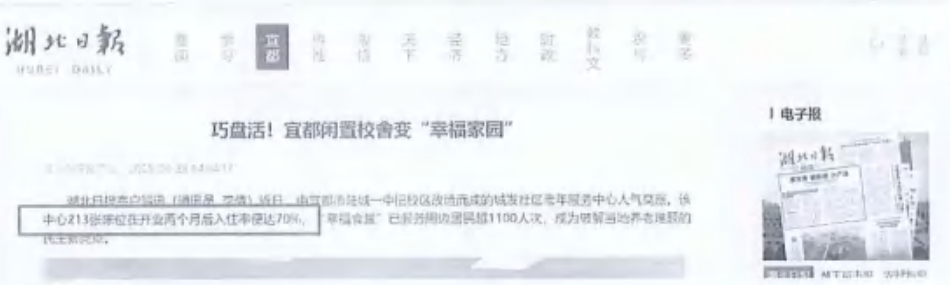
围绕老年人不同生活场景，集团打造“机构+社区+居家”三维服务网络，连续四年斩获“中国医养结合十大品牌”称号。

社区养老：15分钟服务圈“下楼即享”

出租率依据 2：

根据湖北日报新闻显示，宜都市陆城一中旧校区改造 213 张床位在开业两个月后入住率便达 70%，

https://news.hubeidaily.net/pc/c_4457512.html


湖北日报 HUBEI DAILY

巧盘活！宜都闲置校舍变“幸福家园”

中心213张床位在开业两个月后入住率便达70%，

电子报

出租率依据3：

根据荆楚网新闻，黄石市下陆康养中幸福里项目2025年7月投入使用以来，作为黄石市首个认知障碍友好机构，入住率达80%以上。

（http://m.cnhubei.com/content/2025-12/18/content_19732973.html）

荆楚网 下载APP

下陆区养老机构床位达到865张，实现从“有”到“优”提质升级

荆楚网 2025-12-19 09:17



一方面，下陆坚持把设施建设作为突破口，注重政策的兜底性和服务的可及性，通过盘活闲置资产、争取专项资金、撬动社会资本投入等举措改扩建下陆康养中心、青山老年公寓等，全区养老机构床位达到865张，实现了从“有”到“优”的提质升级。

特别是下陆康养中心-幸福里项目，作为全市首个认知障碍友好机构，今年7月份投入使用以来入住率达80%以上，为探索符合我国国情的认知症照护友好模式提供了宝贵的地方实践。

（4）汽车充电桩收入

汽车充电桩数量：100 个。

充电功率：设备为 60kw 双枪充电桩，则电量为 60 度/h。

定价：参考无敌电动网公布的黄石充电桩收费标准及分布，西塞山区黄石港区充电桩综合收费单价约 1.34 元/度，参考湖北省居民生活用电电度电价 0.608 元/度，本项目服务费收费标准暂定为 0.7 元/度。

https://www.modiauto.com.cn/cdz/c226.html

黄石充电桩收费标准及分布

[illegible] | [illegible] 2026-07-12 13:03:02 | 黄石电价

名称	运营方	充电桩数量
蔚来超充站 G50沪渝高速黄石中石化迎宾南	NIO Power	4
【地址】湖北省黄石市黄石港区花湖街道迎宾大道中国石化迎宾南加油站		
【收费标准】停车费2小时内免费，后续5元/小时（实际以现场收费为准），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北黄石市迎宾大道义务商贸城中石化加油站充电站	国家电网	8
【地址】黄石市迎宾大道义乌商贸城中石化加油站东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场充电站	国家电网	10
【地址】湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.24元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
湖北省黄石市红星美凯龙充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄石市黄石港区花湖街道迎宾大道35号红星美凯龙全球家居生活广场（迎宾大道）		
【收费标准】停车费半小时内免费，每小时3元（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市广州路宏维星都2#充电站	国家电网	8
【地址】黄石市团城山开发区广州路宏维星都对面		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市团城山开发区广州路充电站	国家电网	8
【地址】团城山广州路7号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市下陆区向家湾充电站	国家电网	8
【地址】下陆区磁湖路172号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市润信物流园充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄石市西塞山区西塞山工业园区黄石大道黄石智能模具产业园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
中铝华中铜业充电站	云快充	4

https://www.modiauto.com.cn/dianjia/c226.html



国家电网
State Grid
国网湖北省电力有限公司

居民生活用电

用电分类			电度电价(元/千瓦时)		容(需)量电价	
					最大需量(元/千瓦·月)	变压器容量(元/千伏安·月)
居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	不满1千伏	0.5580		
		年用电2161至4800千瓦时	不满1千伏	0.6080		
		年用电4800千瓦时以上	不满1千伏	0.8580		
	居民合表用电		不满1千伏	0.5800		
			1-10千伏	0.5700		
			35千伏(20千伏)	0.5700		

注:
1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱,大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱,可再生能源电价附加0.1分钱,共2.72分钱。
2.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

电价依据湖北省发展和改革委员会印布的《湖北省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》(鄂发改价管[2020]439号)标准执行。

参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势(2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%)，增长率按每三年 1.9%。

使用率：随着国家对新能源汽车补助的不断增大、新能源汽车技术的不断完善，市域居民对新能源汽车的需求将会不断攀升。本项目建设后，可缓解境内新能源汽车日益增长与充电设施较为匮乏的矛盾，满足境内汽车充电需求。出于谨慎原则，日周转次数按 2 次考虑。根据国务院办公厅《关于印发新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》对新能源汽车产业的规划：到 2025 年，我国新能源汽车市场竞争力明显增强，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20%左右，力争 2035 年纯电动汽车成为新销售车辆的主流。根据中国汽车工程学会发布的《节能与新能源汽车技术路线图 2.0》，2025 年、2030 年、2035 年，新能

源汽车销量分别达到汽车总销量的 20%、40%、50%以上。2022 年起我国新能源汽车持续爆发式增长，2022-2024 年销量分别为 688.7 万辆、949.5 万辆、1,286.6 万辆，同比分别增长 95.6%、37.9%、35.5%。

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，全国充电桩使用不同地区差异巨大，使用率平均约为 55%（详见下图）。结合湖北省各县市新能源汽车充电桩使用情况及同类型项目预测情况，项目进入运营期第一年使用率预测为 35.00%，第二年起每年增加 5%，至 60.00%后保持不变。

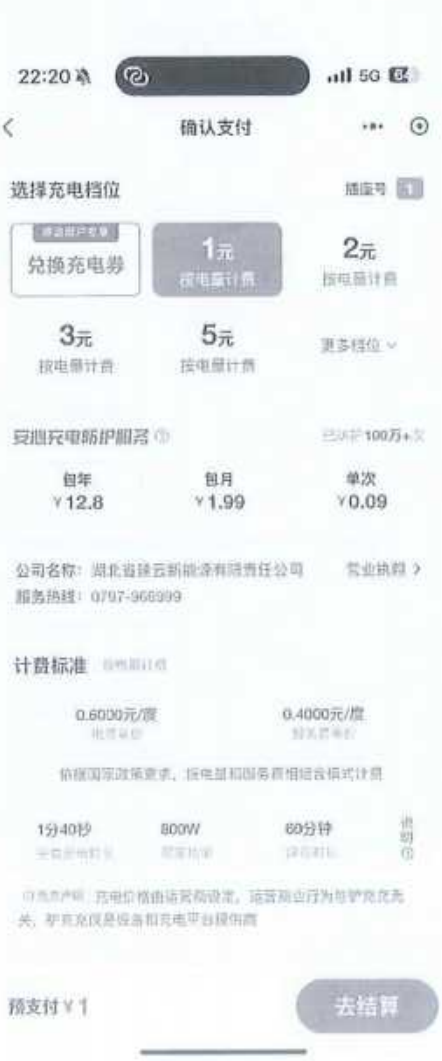
城市名称	平均桩数利用率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%

数据来源详见：
https://www.sgpjbg.com/Search.html?q=2024%E5%B9%B4%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E4%B8%BB%E8%A6%81%E5%9F%8E%E5%B8%82%E5%85%85%E7%94%B5%E5%9F%BA%E7%A1%80%E8%AE%BE%E6%96%BD%E7%9B%91%E6%B5%8B%E6%8A%A5%E5%91%8A&d=-1&type=0&cd=0&qws=0&esp=100&hybg=1&vt=list&kqs=0&hgjc=1&issd=1_0&plan=D-18-xiangqing&unit=02-2024zhongwen&tg=1&bd_vid=9588542286186723781&sdclkid=AL2i15F_1526brD6bl.2

（5）电瓶车充电桩收入

本项目设置电瓶车充电桩 250 个，收费按 0.20 元/h，市面上最常见新国标电瓶车额定功率为 400W，每次充电约 2.5 小时，每天充电 5 次。

案例位置	服务费单
黄石市西塞山区磁湖路阳光花园	折合约 0.16 元/h
黄石市西塞山区磁湖南郡	0.25 元/h
农行小区	0.2 元/h
平均单价	0.2 元/h






22:22
5G
选择插座
会员充电优惠8.5折
充电省钱又省心
立即省钱
磁湖南郡6号楼5号机
客服
电子充电卡·充100送10，充200送24，充电更划算
去购卡
1 空闲
2 空闲
3 空闲
4 空闲
5 空闲
6 空闲
7 空闲
8 空闲
9 空闲
10 空闲
11 空闲
12 空闲
13 空闲
14 空闲
15 空闲
16 空闲
17 空闲
18 空闲
19 空闲
20 空闲
首页
生活服务
扫码
钱包
个人中心


22:22
5G
确认支付
电子充电卡
包年
¥12.8
包月
¥1.99
单次
¥0.09
计费标准
电费单价 0.5800元/度
功率
服务费单价
321~500W
0.2500元/小时
501~800W
0.5000元/小时
801~1000W
0.6700元/小时
1001~最大功率
1.0000元/小时


23:08
选择插座
会员充电优惠8.5折
充电省钱又省心
环湖路-27栋1号机
客服
电子充电卡·充100送10，充200送24，充电更划算
去购卡
1 空闲
2 空闲
3 空闲
4 空闲
5 空闲
6 空闲
7 空闲
8 空闲
9 空闲
10 空闲
11 空闲
12 空闲
首页
生活服务
扫码
钱包
个人中心


23:08
确认支付
电子充电卡
包年
包月
单次
计费标准
电费单价 0.7200元/度
功率
服务费单价
301~500W
0.1400元/小时
501~800W
0.2000元/小时
801~1000W
0.2000元/小时
1001~最大功率
0.2000元/小时

根据黄石市市场监督管理局出具的《关于规范电动自行车充电收费行为的提醒告诫函》，三、充电服务费实行市场调节。各充电设施经营单位应当遵循公平、合法和诚实信用的原则，充分考虑充电设施的公共服务属性和民生属性，按照弥补成本、合理收益，结合市场供需状况，合理制定充电服务费标准。单次充电结束后，充电设施运营单位应当通过微信公众号、小程序等方式，向用户推送计费模式、充电时长、收费金额等信息。

参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021-2025年CPI同比涨幅分别为0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每3年平均滚动增长率约为1.91%），增长率按每三年1.9%。

根据2024年11月黄石市公安局的官方数据（https://gaj.huangshi.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/qtzdgknr/jytabl/202411/t20241115_1166429.html）符合国标的约16万余辆，非国标的约17万余辆，即全市保有量较大，使用需求量大。

使用率按20%估算，每年递增5%，提高至60%后保持不变。

使用率依据1：2025年以来，下陆区新建47个非机动车停车棚、1059个充电端口。以东方花园小区为例，该2001年建成的老小区有1304户居民，旧改后77个充电车位沿绿化带分布；东升小区18个车棚沿楼栋分布，150个充电停车位随时可用；悦隽大都会小区入住率从30%升至80%后，电动车数量翻番，物业主动新增5个车棚、110个充电停车位。充电端口持续增建仍供不应求，充分说明本地电瓶车充电需求量大。

（http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/hsdcw/sjxw/202509/t20250918_1262433.html）

使用率依据2：2025年9月，黄石市环能集团在金山廉租房还建楼小区投用21台两轮车充电桩、42个充电端口，投用一周日均充电量达108千瓦时，高峰期排队时间不超过20分钟。同区黄石华新水泥厂区内16台充电桩同样“人气爆棚”，解决了职工长期存在的充电紧张问题。该案例与项目同属黄石市，直接反映本地电瓶车充电需求旺盛。

（https://export.shobserver.com/sgh/detail?id=1615257）

使用率 3：武穴市东城壹号小区在小区增设低速充电桩 70 个端口，保证了充电桩的覆盖范围和充电效率，方便居民随时随地进行充电。建成后，充电桩端口利用率接近 80%。

（https://www.hgdaily.com.cn/w/3/ciye/4O1180O160057O0O1.html）



首页 > 今日黄石

今年以来，下陆区新建47个非机动车停车棚、1059个充电端口——“充”满安全 “桩”点幸福

来源：[黄石日报] 日期：[2025-09-18 09:20] 发布区域：[湖北地区]

“业主群是物业了解业主心声的地方，我们发现群里经常有人问非机动车充电桩的事，这引起了我们的重视。”悦湾大都会小区物业经理姜静伟介绍，这个2021年交付的小区有1637户，随着入住率从30%飙升到80%，电动车数量翻了几番，交付时配备的1个车棚、10个充电位早已不够用。

物业主动拿出资金，在小区3个角落新增5个车棚、110个充电停车位。姜静伟指着小区一处空地说，那里即将再添一个非机动车停车棚。



两轮车充电桩进社区、入厂区，居民职工点赞“接地气”

[illegible] 2025-09-15 18:02:35

“扫码、插电、充电，三步搞定！现在下楼就能给电动车充电，再也不用拎着电池爬楼了！”8日，开发区·铁山区金山廉租房还建楼小区的居民张女士在新投用的充电桩前，不到1分钟就完成了电动车充电操作。

日前，小区21台两轮车充电桩正式“上岗”，42个充电端口同步开放，标志着黄石市环能集团（停车公司）破解两轮车充电难题的民生工程再添新成果。

据环能集团相关负责人介绍，还建楼小区充电桩布局充分考虑居民出行习惯，选址在楼栋出入口附近的开阔区域，配备防雨棚和智能断电保护功能，“设备支持扫码充电、实时计费，充满后自动断电，彻底解决了私拉电线、电池入户等安全隐患。”

据统计，小区充电桩投用一周，日均充电量达108千瓦时，高峰期排队时间不超过20分钟。“这真是给老百姓办的实事！”居民们在社区微信群里纷纷留言，称赞充电桩“接地气、解民忧”。

您现在的位置：首页 >> 县市

武穴为小区充电桩“体检”

2024年09月09日 11:12　来源：荆楚网

荆楚网（湖北日报网）讯（通讯员 贺静怡）近期，中国铁塔股份有限公司黄冈市分公司对武穴市东城壹号小区低速充电桩进行维修保养，确保安全、高效服务小区居民。



据悉，东城壹号小区作为武穴市的高端住宅社区，始终将居民的需求放在首位。为解决居民电动汽车和电动两轮车的充电难题，2020年，小区管理方经过多方调研和规划，决定在小区增设低速充电桩，为居民提供安全、智能、专业、便利、统一的充电服务。

黄冈铁塔公司通过科学规划、合理布局，在小区增设低速充电桩70个端口，保证了充电桩的覆盖范围和充电效率，方便居民随时随地进行充电。建成后，充电桩端口利用率接近80%，不仅解决了小区居民电动车充电难的问题，也消除了飞线充电带来的安全隐患，进一步规范了小区电动车停放问题，赢得居民的一致好评。

（责编：白楚云）

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

本项目债券存续期内运营成本具体测算如下：

（1）人员工资及福利费

根据可研报告，本项目运营人员为 20 人，参考当地类似岗位工资水平（链接：https://www.jobui.com/salary/hubei-wuyebaoanyuan/），主要在 2,000-4,500 元/月，本项目按照 4300 元/月测算人工工资，并按照 14%提取职工福利费，人均工资 6 万元。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

（2）燃料动力费

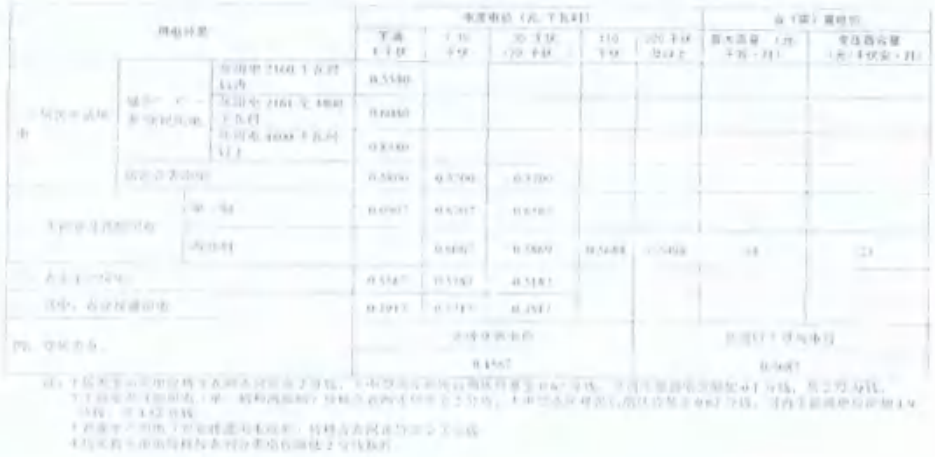
本项目燃料动力费主要为智慧小区、智慧交通、监控、智能快递柜电费成本，便民服务点、卫生服务站均由租赁方自行统筹电费使用，充电桩收入已剔除电费，仅考虑服务费收入，本项目燃料动力费主要为办公用电及办公用水，暂定为 4.80

万 kwh（主要监控、智能快递柜电费成本，便民服务点、卫生服务站均由租赁方自行统筹电费使用），电价参考湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行），本次测算电价按 0.6907 元/度计算，平均每年电费 3.43 万元。

参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）



（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。参考同类项目计提比例，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

（4）其他管理费用

其他管理费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，本项目其他管理费用按 10%测算。

（5）设备更新费用

考虑到本项目设备金额为673.68万元，且折旧年限较短为10年，结合对本项目进行设备实际使用年限的咨询结果:“设备使用年限一般在8-15年”，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有二次设备更新支出。

（6）项目折旧摊销费预测

本项目形成固定资产原值 9,512.38 万元，固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，房屋建筑物折旧年限 20 年，每年计提折旧 253.00 万元；设备折旧年限 10 年，每年计提折旧 144.69 万元。

（7）税费

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）及有关税法规定，本项目税收涉及所得税、增值税金及附加。

本项目增值税按销项税款减进项税款计算，社区居民点租金收入、停车位收入、销项税税率按照 9%计算，养老服务中心收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩服务费收入销项税税率按照 6%计算。

本项目设备购置进项税税率为 13%，建设其他费用及预备费进项税率 6%，建设期固定资产增值税进项在运营期予以抵扣。电费进项税率 13%，其他费用进项税率 6%。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，纳税人所在地在市区的，城市维护建设税的税率为 7%；教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

房产税：按物业出租收入的 12%计算。

企业所得税：25%。

（8）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 13,301.71 万元，扣除运营成本及相关税费 5,842.97 万元后预计用于资金平衡相关收益为 7,458.74 万

元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.48	1.56	1.64	1.72	1.80
本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.13	1.19	1.25
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.63	1.64	1.64	1.64	1.64
本息资金覆盖倍数	1.17	1.15	1.13	1.12	1.10

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表：收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	收入（不含增值税销项税额）	**12,337.88**	**179.45**	**567.65**	**596.93**	**637.73**	**667.51**	**677.02**	**698.91**	**699.97**	**701.03**
	销项税额	**963.83**	**14.02**	**44.40**	**46.75**	**50.03**	**52.43**	**53.00**	**54.54**	**54.61**	**54.67**
	其中：税率 9%	**670.58**	9.75	31.03	32.82	35.29	37.12	37.12	37.83	37.83	37.83
	税率 6%	**293.25**	4.27	13.37	13.93	14.74	15.31	15.88	16.71	16.78	16.84
	收入（含增值税销项税额）	**13,301.71**	**193.47**	**612.05**	**643.68**	**687.76**	**719.94**	**730.02**	**753.45**	**754.58**	**755.70**
	月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	天数（天/年）		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
一	**社区便民点出租收入**	**3,350.58**	**47.97**	**153.50**	**163.10**	**175.97**	**185.75**	**185.75**	**189.27**	**189.27**	**189.27**
	面积（平方米）		5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00
	单价（元/平方米）		30.00	30.00	30.00	30.57	30.57	30.57	31.15	31.15	31.15
二	**停车费收入**	**4,770.80**	**70.08**	**222.34**	**234.43**	**251.43**	**263.77**	**263.77**	**268.92**	**268.92**	**268.92**
	停车位个数（个）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	车位每天周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每车停车时长（小时）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	单价（元/天）		3.00	3.00	3.00	3.06	3.06	3.06	3.12	3.12	3.12
	月租固定停车费收费标准		300.00	300.00	300.00	305.70	305.70	305.70	311.51	311.51	311.51

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	月租车位占比		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	**养老中心收入**	**2,838.01**	**50.40**	**151.20**	**151.20**	**154.07**	**154.07**	**154.07**	**157.00**	**157.00**	**157.00**
	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	套数（套）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/套/月）		600.00	600.00	600.00	611.40	611.40	611.40	623.02	623.02	623.02
四	**汽车充电桩收入**	**2,136.05**	**23.52**	**79.38**	**88.20**	**98.41**	**107.35**	**116.30**	**127.01**	**127.01**	**127.01**
	汽车充电桩使用率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	充电桩个数(个)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	每天使用次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	收费标准（元/kWh）		0.70	0.70	0.70	0.71	0.71	0.71	0.72	0.72	0.72
	功率(kW)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时间(h)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
五	**电瓶车充电桩收入**	**206.27**	**1.50**	**5.63**	**6.75**	**7.88**	**9.00**	**10.13**	**11.25**	**12.38**	**13.50**
	电瓶车电桩使用率		20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
	充电桩个数(个)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	每天使用次数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	收费标准（元/h）		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	充电时间(h)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

（续）

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	收入（不含增值税销项税额）	**713.53**	**713.53**	**713.53**	**726.16**	**726.16**	**726.16**	**738.90**	**738.90**	**738.90**	**375.91**
	销项税额	**55.67**	**55.67**	**55.67**	**56.66**	**56.66**	**56.66**	**57.68**	**57.68**	**57.68**	**29.35**
	其中：税率 9%	38.56	38.56	38.56	39.28	39.28	39.28	40.02	40.02	40.02	20.38
	税率 6%	17.11	17.11	17.11	17.38	17.38	17.38	17.66	17.66	17.66	8.97

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	收入（含增值税销项税额）	**769.20**	**769.20**	**769.20**	**782.82**	**782.82**	**782.82**	**796.58**	**796.58**	**796.58**	**405.26**
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	天数（天/年）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
一	**社区便民点出租收入**	**192.86**	**192.86**	**192.86**	**196.50**	**196.50**	**196.50**	**200.21**	**200.21**	**200.21**	**102.02**
	面积（平方米）	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00	5,330.00
	单价（元/平方米）	31.74	31.74	31.74	32.34	32.34	32.34	32.95	32.95	32.95	33.58
二	**停车费收入**	**274.09**	**274.09**	**274.09**	**279.26**	**279.26**	**279.26**	**284.45**	**284.45**	**284.45**	**144.82**
	停车位个数（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	车位每天周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每车停车时长（小时）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	单价（元/天）	3.18	3.18	3.18	3.24	3.24	3.24	3.30	3.30	3.30	3.36
	月租固定停车费收费标准	317.43	317.43	317.43	323.46	323.46	323.46	329.61	329.61	329.61	335.87
	月租车位占比	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	**养老中心收入**	**159.98**	**159.98**	**159.98**	**163.02**	**163.02**	**163.02**	**166.12**	**166.12**	**166.12**	**84.64**
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	套数（套）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/套/月）	634.86	634.86	634.86	646.92	646.92	646.92	659.21	659.21	659.21	671.73
四	**汽车充电桩收入**	**128.77**	**128.77**	**128.77**	**130.54**	**130.54**	**130.54**	**132.30**	**132.30**	**132.30**	**67.03**
	汽车充电桩使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	充电桩个数(个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	每天使用次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	收费标准（元/kWh）	0.73	0.73	0.73	0.74	0.74	0.74	0.75	0.75	0.75	0.76
	功率(kW)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时间(h)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
五	**电瓶车充电桩收入**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**13.50**	**6.75**
	电瓶车充电桩使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	充电桩个数(个)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	每天使用次数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	收费标准（元/h）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	充电时间(h)	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

附表：成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	工资与薪酬	**2,462.00**	40.00	120.00	120.00	122.20	124.60	127.00	129.40	131.80	134.40
二	外购燃料及动力	**80.51**	1.31	3.93	3.93	4.00	4.08	4.16	4.23	4.31	4.40
三	设备维护费	**852.61**	15.94	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81
四	其他费用	**339.51**	5.73	17.17	17.17	17.40	17.65	17.90	18.14	18.39	18.66
五	设备更新费用	**1,348.12**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**5,082.75**	**62.98**	**188.91**	**188.91**	**191.41**	**194.14**	**196.87**	**199.58**	**202.31**	**205.27**
七	折旧费	**5,986.38**	133.08	399.24	399.24	399.24	399.24	399.24	399.24	399.24	399.24
八	利息支出	**1,643.33**	60.87	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73
九	总成本费用（六+七+八+九）	**12,712.46**	**256.93**	**709.88**	**709.88**	**712.38**	**715.11**	**717.84**	**720.55**	**723.28**	**726.24**

（续）

序号	项目\名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	137.00	139.60	142.20	145.00	147.80	150.60	153.40	156.40	159.40	81.20
二	外购燃料及动力	4.48	4.56	4.65	4.74	4.83	4.92	5.01	5.11	5.21	2.65
三	设备维护费	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	47.81	23.90
四	其他费用	18.93	19.20	19.47	19.76	20.04	20.33	20.62	20.93	21.24	10.78
五	设备更新费用	0.00	57.37	172.10	172.10	172.10	172.10	172.10	172.10	172.10	86.05
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**208.22**	**268.54**	**386.23**	**389.41**	**392.58**	**395.76**	**398.94**	**402.35**	**405.76**	**204.58**
七	折旧费	399.24	351.01	254.55	254.55	254.55	254.55	254.55	254.55	254.55	127.28
八	利息支出	115.64	103.47	91.29	79.12	66.95	54.78	42.60	30.43	18.26	6.08
九	总成本费用（六+七+八+九）	**723.10**	**723.02**	**732.07**	**723.08**	**714.08**	**705.09**	**696.09**	**687.33**	**678.57**	**337.94**

附表：税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	销项税额	963.83		14.02	44.40	46.75	50.03	52.43	53.00	54.54	54.61	54.67	55.67
1	经营收入销项税额	963.83		14.02	44.40	46.75	50.03	52.43	53.00	54.54	54.61	54.67	55.67
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	1,182.79	881.67	2.64	7.91	7.91	7.94	7.98	8.01	8.05	8.10	8.14	8.17
（一）	建设期进项税额	881.67	881.67										
1	建筑工程费	557.94	557.94										
2	设备购置费	197.99	197.99										
3	安装工程费	43.23	43.23										
5	工程建设其他费用	34.86	34.86										
6	预备费	47.65	47.65										
（二）	运营期进项税额	301.12		2.64	7.91	7.91	7.94	7.98	8.01	8.05	8.10	8.14	8.17
1	外购燃料及动力	8.86		0.15	0.43	0.43	0.44	0.45	0.45	0.46	0.48	0.49	0.49
2	其他管理费用	39.08		0.66	1.98	1.98	2.00	2.03	2.06	2.09	2.12	2.15	2.18
3	维修费用	98.08		1.83	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
三	当年抵扣进项税	963.83		14.02	44.40	46.75	50.03	52.43	53.00	54.54	54.61	54.67	55.67
四	留抵进项税	218.96	881.67	870.29	833.80	794.96	752.87	708.42	663.43	616.94	570.43	523.90	476.40
五	当年应缴纳增值税额	-											
六	城市维护建设税（7%）	-											
七	教育费附加（3%）	-											
八	地方教育附加（2%）	-											
九	房产税（12%）	742.61		11.80	36.56	37.72	39.60	40.78	40.78	41.55	41.55	41.55	42.34
十	其他税费及附加（六+七+八+九）	742.61		11.80	36.56	37.72	39.60	40.78	40.78	41.55	41.55	41.55	42.34

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	销项税额	55.67	55.67	56.66	56.66	56.66	57.68	57.68	57.68	29.35
1	经营收入销项税额	55.67	55.67	56.66	56.66	56.66	57.68	57.68	57.68	29.35
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	14.81	28.05	28.09	28.14	28.18	28.22	28.28	28.32	14.18
（一）	建设期进项税额									
1	建筑工程费									
2	设备购置费									
3	安装工程费									
5	工程建设其他费用									
6	预备费									
（二）	运营期进项税额	14.81	28.05	28.09	28.14	28.18	28.22	28.28	28.32	14.18
1	外购燃料及动力	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.57	0.58	0.29
2	其他管理费用	2.21	2.24	2.27	2.31	2.34	2.37	2.41	2.44	1.24
3	维修费用	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	2.75
三	当年抵扣进项税	55.67	55.67	56.66	56.66	56.66	57.68	57.68	57.68	29.35
四	留抵进项税	435.54	407.92	379.35	350.83	322.35	292.89	263.49	234.13	218.96
五	当年应缴纳增值税额							-	-	-
六	城市维护建设税（7%）							-	-	-
七	教育费附加（3%）							-	-	-
八	地方教育附加（2%）							-	-	-
九	房产税（12%）	42.34	42.34	43.14	43.14	43.14	43.96	43.96	43.96	22.40
十	其他税费及附加(六+七+八+九)	42.34	42.34	43.14	43.14	43.14	43.96	43.96	43.96	22.40

附表：债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	期初专项债券余额	-	-	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00
2	本期发行金额	4,700.00	4,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本期还本付息	6,586.79	60.87	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73
3.1	其中：付息	1,886.79	60.87	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73
3.2	还本	4,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	期末专项债券余额	-	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	期初专项债券余额	4,700.00	4,700.00	4,230.00	3,760.00	3,290.00	2,820.00	2,350.00	1,880.00	1,410.00	940.00	470.00
2	本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本期还本付息	121.73	585.64	573.47	561.29	549.12	536.95	524.78	512.60	500.43	488.26	476.08
3.1	其中：付息	121.73	115.64	103.47	91.29	79.12	66.95	54.78	42.60	30.43	18.26	6.08
3.2	还本	-	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
4	期末专项债券余额	4,700.00	4,230.00	3,760.00	3,290.00	2,820.00	2,350.00	1,880.00	1,410.00	940.00	470.00	-

附表：模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	营业收入	12,337.88	179.45	567.65	596.93	637.73	667.51	677.02	698.91	699.97	701.03
二	总成本费用	12,411.34	254.29	701.97	701.97	704.44	707.13	709.83	712.50	715.18	718.10
三	其他税费及附加	742.61	11.80	36.56	37.72	39.60	40.78	40.78	41.55	41.55	41.55
四	利润总额	-816.07	-86.64	-170.88	-142.76	-106.31	-80.40	-73.59	-55.14	-56.76	-58.62
五	弥补以前年度亏损	73.07									
六	应纳税所得额	-889.14	-86.64	-170.88	-142.76	-106.31	-80.40	-73.59	-55.14	-56.76	-58.62
七	所得税（25%）	17.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-833.68	-86.64	-170.88	-142.76	-106.31	-80.40	-73.59	-55.14	-56.76	-58.62

（续）

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	713.53	713.53	713.53	726.16	726.16	726.16	738.90	738.90	738.90	375.91
二	总成本费用	714.93	708.21	704.02	694.99	685.94	676.91	667.87	659.05	650.25	323.76
三	其他税费及附加	42.34	42.34	42.34	43.14	43.14	43.14	43.96	43.96	43.96	22.40
四	利润总额	-43.74	-37.02	-32.83	-11.97	-2.92	6.11	27.07	35.89	44.69	29.75
五	弥补以前年度亏损						6.11	27.07	25.00	14.89	
六	应纳税所得额	-43.74	-37.02	-32.83	-11.97	-2.92	-	-	10.89	29.80	29.75
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	2.72	7.45	7.44
八	净利润	-43.74	-37.02	-32.83	-11.97	-2.92	6.11	27.07	33.17	37.24	22.31

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	13,301.71	-	-	193.47	612.05	643.68	687.76	719.94	730.02	753.45	754.58
运营成本费用支付的现金	5,082.75	-	-	62.98	188.91	188.91	191.41	194.14	196.87	199.58	202.31
经营活动支付税费	760.22	-	-	11.80	36.56	37.72	39.60	40.78	40.78	41.55	41.55
经营活动现金净流量	7,458.74	-	-	118.69	386.58	417.05	456.75	485.02	492.37	512.32	510.72
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	10,194.80	5,894.43	3,628.74	671.63	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-10,194.80	-5,894.43	-3,628.74	-671.63	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	5,742.96	1,260.00	3,750.47	732.49	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	4,700.00	4,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	4,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	1,886.79	60.87	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73
支付债券发行费用	4.70	4.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	3,851.47	5,894.43	3,628.74	610.76	-121.73	-121.73	-121.73	-121.73	-121.73	-121.73	-121.73
四、本年现金净流量	1,115.41	-	-	57.82	264.85	295.32	335.02	363.29	370.64	390.59	388.99
五、累计现金净流量	1,115.41		-	57.82	322.67	617.99	953.01	1,316.30	1,686.94	2,077.53	2,466.52

（续）

年份/项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	755.70	769.20	769.20	769.20	782.82	782.82	782.82	796.58	796.58	796.58	405.26
运营成本费用支付的现金	205.27	208.22	268.54	386.23	389.41	392.58	395.76	398.94	402.35	405.76	204.58
经营活动支付税费	41.55	42.34	42.34	42.34	43.14	43.14	43.14	43.96	46.68	51.41	29.84
经营活动现金净流量	508.88	518.64	458.32	340.63	350.27	347.10	343.92	353.68	347.55	339.41	170.84
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
偿还债券利息支付的现金	121.73	115.64	103.47	91.29	79.12	66.95	54.78	42.60	30.43	18.26	6.08
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-121.73	-585.64	-573.47	-561.29	-549.12	-536.95	-524.78	-512.60	-500.43	-488.26	-476.08
四、本年现金净流量	387.15	-67.00	-115.15	-220.66	-198.85	-189.85	-180.86	-158.92	-152.88	-148.85	-305.24
五、累计现金净流量	2,853.67	2,786.67	2,671.52	2,450.86	2,252.01	2,062.16	1,881.30	1,722.38	1,569.50	1,420.65	1,115.41

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉昆仲会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y108 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 24
（三） 项目成本费用预测 28
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 38
（五） 项目财务费用预测 39
（六） 项目模拟利润表 41
（七） 项目现金流量模拟测算 44
（八） 项目资金测算平衡表 46
（九） 项目资金的稳定性 46
（十） 项目压力测试 47
四　、项目风险控制 48
五　、评价结论 51

武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y108 号

武汉市江岸区住房和城市更新局：

我们接受委托，对武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉市江岸区住房和城市更新局
法定代表人/负责人：	夏肇雄
注册资本：	/
地址：	武汉市江岸区二七路 342 号
统一社会信用代码：	11420102MB1R0522X8
单位性质：	行政机构
机构职能：	1、贯彻执行关于住房保障、房地产市场、房屋管理、物业管理及市政基础设施建设、城市更新等领域的法律法规，参与起草有关区政府规范性文件。 2、负责保障性住房监督管理 3、负责规范房地产市场发展秩序。 4、负责统筹城市更新工作。 5、负责市政基础设施建设管理。 6、负责市政基础设施工程建设质量安全的监督管理。 7、负责全区房屋使用安全的监督管理

	8、负责海绵城市和综合管廊建设的统一管理和综合协调。 9、负责土地房屋征收管理。 10、负责全区物业管理活动的监督管理。 11、负责推动住房保障和房屋管理、市政基础设施建设领域的科技创新及成果推广应用。 12、负责住房保障和房屋管理、市政基础设施建设、城市更新等方面数据资源的整合应用、共享开放等工作。 13、负责房产档案、工程建设档案，以及市政基础设施工程消防设计审查验收档案的管理和利用工作。 14、按规定负责住房保障和房屋管理、市政基础设施建设等领域法治建设及相关行政执法工作。 15、按规定承担全面从严治党、国家安全、意识形态、综治维稳、精神文明建设、安全生产、生态环境保护、人才工作、保密等主体责任。 16、完成上级交办的其他任务。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于江岸区黑泥湖村（二环线以北，京广铁路西北侧）。

3.项目建设内容和规模：

项目名称	项目地址	建设内容
武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目	江岸区黑泥湖村（二环线以北，京广铁路西北侧）	本项目改造实施范围约为21.26公顷(约318.9亩)，拟对黑泥湖城中村进行品质提升建设，主要建设内容为:建筑工程(外立面整治、沿街建筑台阶整治等)、排水管网更换、给水设施更新、强弱电设施(管线序化、安防监控、路灯)、道路工程、消防管网建设、公共服务设施更新等内容。

4.项目建设期

本项目建设期为24个月，从2026年9月至2028年9月。

5.项目属性

本项目属于【城市更新-城中村改造】领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发

〔2015〕42 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【城市更新-城中村改造】领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资 20716.92 万元，其中工程费用 17190.61 万元，工程建设其他费用 1875.41 万元，基本预备费 953.3 万元，建设期利息及债券发行费用 697.60 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	概算造价	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	17190.61	3190.61		14000		
1	建筑工程	3563.37	661.37		2902.00		
2	结构加固	2528.19	469.24		2058.95		
3	给排水工程	4007.1	743.73		3263.37		
4	电力工程(强弱电)	4825.19	895.56		3929.63		
5	公共服务设施	945.82	175.55		770.27		
6	道路工程	1320.94	245.17		1075.77		
二	工程建设其他费	1875.41	1875.41		0		
1	建设单位管理费	148.34	148.34		0		
2	工程建设监理费	348.42	348.42		0		
3	可研报告、项目建议书咨询服务 费	32.75	32.75		0		
3.1	可研报告、项目建议书编制费	32.75	32.75		0		
3.2	评估可研报告及项目建议书	0	0.00		0		
4	工程勘察测量费	110.02	110.02		0		
5	工程设计费	571.14	571.14		0		
6	工程保险费	54.15	54.15		0		
7	场地临时准备费	120.33	120.33		0		
8	环境影响咨询服务费	10.4	10.40		0		

序号	工程或费用名称	概算造价	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
8.1	编制环评影响报告书(含大纲)	10.4	10.40		0		
8.2	评估环评影响报告书(含大纲)	0	0.00		0		
9	招标代理服务费	32.64	32.64		0		
9.1	工程招标代理服务费	23.9	23.90		0		
9.2	服务招标代理服务费	8.74	8.74		0		
10	造价咨询费	180.27	180.27		0		
10.1	全过程造价控制	95.4	95.40		0		
10.2	工程量清单编制	26.69	26.69		0		
10.3	工程控制价编制	16.92	16.92		0		
10.4	竣工决算编制	41.26	41.26		0		
11	房屋安全鉴定费	30.34	30.34		0		
11	水保费(编制费、监测费及验收费等)	60.17	60.17		0		
12	水土保持设施补偿费	0	0.00		0		
13	施工质量检测费	96.27	96.27		0		
14	占地开挖费	20	20.00		0		
15	交通疏导费	60.17	60.17		0		
三	预备费用	953.3	953.30		0		
1	基本预备费	953.3	953.30		0		
四	建设投资	20019.32	6019.32		14000.00		
五	建设期融资费用	697.60	697.6				
六	项目总投资	20716.92	6716.92		14000.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 20716.92 万元，其中 14000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	
			1	2
	分年投资计划	100.00%	60%	40%
1	项目总投资	20716.92	12305.59	8411.33
1.1	建设投资	20019.32	12011.59	8007.73
1.2	建设期融资费用	686.40	286.00	400.40
1.3	流动资金	0.00		
1.4	债券发行费用	11.20	8.00	3.20
2	资金筹措	20716.92	12305.59	8411.33
2.1	项目资本金	6716.92	2305.59	4411.33
2.1.1	用于建设投资	6019.32	2011.59	4007.73
2.1.2	建设期融资费用	686.40	286.00	400.40
2.1.3	用于流动资金	0.00		
2.1.4	用于债券发行费用	11.20	8.00	3.20
2.2	债务资金	14000.00	10000.00	4000.00
2.2.1	用于建设投资	14000.00	10000.00	4000.00
2.2.2	建设期融资费用	0.00		
2.2.3	用于流动资金	0.00		

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 14000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10000.00	0	20	2.86%	半年付息	自债券发行的第 11 年到 20 年每年还本 10%
2027	4000.00	0	20	2.86%	半年付息	自债券发行的第 11 年到 20 年每年还本 10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

根据项目建设、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为2028年9月至2047年9月。债券存续期内项目总收入来源停车位收入、机动车充电桩服务费收入、非机动车充电服务费收入、外立面广告牌出租收入，收入具体测算如下：

（1）停车位收入

出租个数：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第10页，本项目改造后共设置路边公共停车位80个，《2023年度武汉市停车发展蓝皮书》显示，

2023 年武汉市机动车拥有量达 455 万辆，累计建成停车位 477.91 万个，停车位比机动车多 22 万个，车位比达到 1：1.01，居全国领先水平，不过仍存在结构性矛盾。《蓝皮书》指出，武汉市停车位供给呈现出不平均的状态：中心城区机动车保有量远高于新城区，但中心城区的泊位数量仅占全市的 59.8%，导致区域供给不平衡。全市配建停车位、公共停车位、路内停车位三者占比分别为 95.4%、3.5%、1.1%，公共停车位数量明显不足，占比有待提高。考虑到现状黑泥湖村仅有两处停车场，停车位严重不足，本项目运营期使用率第一年按 60%考虑，此后每年增长 10%，直至达到 90%。

停车时长：根据武汉市道路停车收费政策的设计初衷——“通过价格杠杆，引导车辆快停快走，提升车位周转率”。武汉市通过智慧化管理，道路停车泊位日均周转次数已从 2016 年平均 2 次提升至目前的 10 次。黑泥湖村作为城中村改造区域，属于居住型功能区，车辆停放以过夜和长时间停放为主，停放时间显著长于商业区道路停车。参考同类城中村改造项目运营经验，城中村区域路边停车位日均停车时长约为 6-8 小时/天。

租金标准：根据《武汉市民生收费标准目录清单》（价格收费-价格收费-武汉市东西湖区人民政府-武汉临空港经济技术开发区管委会），一类汽车道路停车服务收费：第 1 小时 3 元/小时，自第 2 小时起 4 元/小时，每天累计计时最高收费标准 25 元。

按日均停车 6 小时计算，日均停车费为：3 元（第 1 小时）+4 元×5 小时（第 2-6 小时）=23 元/天。考虑到部分车辆实际停车时长可能超过 6 小时甚至达到封顶线（如夜间过夜车辆），且周末及节假日停车需求更为旺盛，综合加权平均后日均停车费收入按 25 元/天估算，运营天数 365 天。

综上，项目存续期内停车位收入 1220.88 万元（含增值税）。

道路停车服务收费	一类区域		第1小时3元/小时，自第2小时起4元/小时，每天累计计时最高收费标准25元。	30分钟免费，车辆按实际占用泊位数计时收费。
	二类区域		第1小时2元/小时，自第2小时起2元/小时，每天累计计时最高收费标准8元。	
	1.收费范围：中心城区（江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区、武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区）城市道路机动车停车收费范围原则上分为一类收费区域和二类收费区域，一、二类收费区域划分按武政办〔2011〕26号文件执行。 2.收费时限：一类区域为：7：00至21：00；二类区域为：7：00至20：00。			

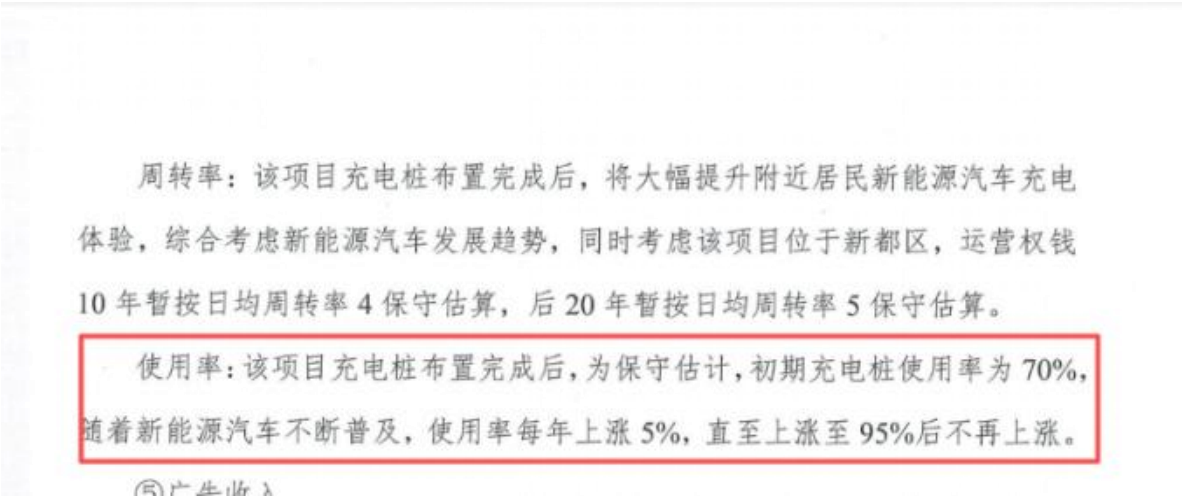
（2）机动车充电桩服务费收入

根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目规划 80 个充电桩，每个充电桩单位负荷为 120000.00W/个，根据汽车充电桩品牌运营厂商统计，一线城市：公共充电桩平均利用率约 65%，高峰时段可达 80%，（http://www.whcharging.com/xinwendongtai/hanggyexinwen/696.html），

同时，参考同类型专项债项目——《新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目》

（extension://ngbkcglbmlglgldjfcnhaijeecaccgfi/https://file.finance.sina.com.cn/211.154.219.97:9494/MRGG/BOND/2025/2025-12/2025-12-29/23894090.PDF）：初期设置充电桩使用率为 70%，并考虑使用率每年上涨 5%，直至上涨至 95%后不再上涨。

武汉市作为新一线城市，本项目位于武汉市江岸区核心城区，且周边缺乏充电设施，充电需求旺盛，因此本项目充电桩使用率暂按 60%考虑，暂不考虑增长率。



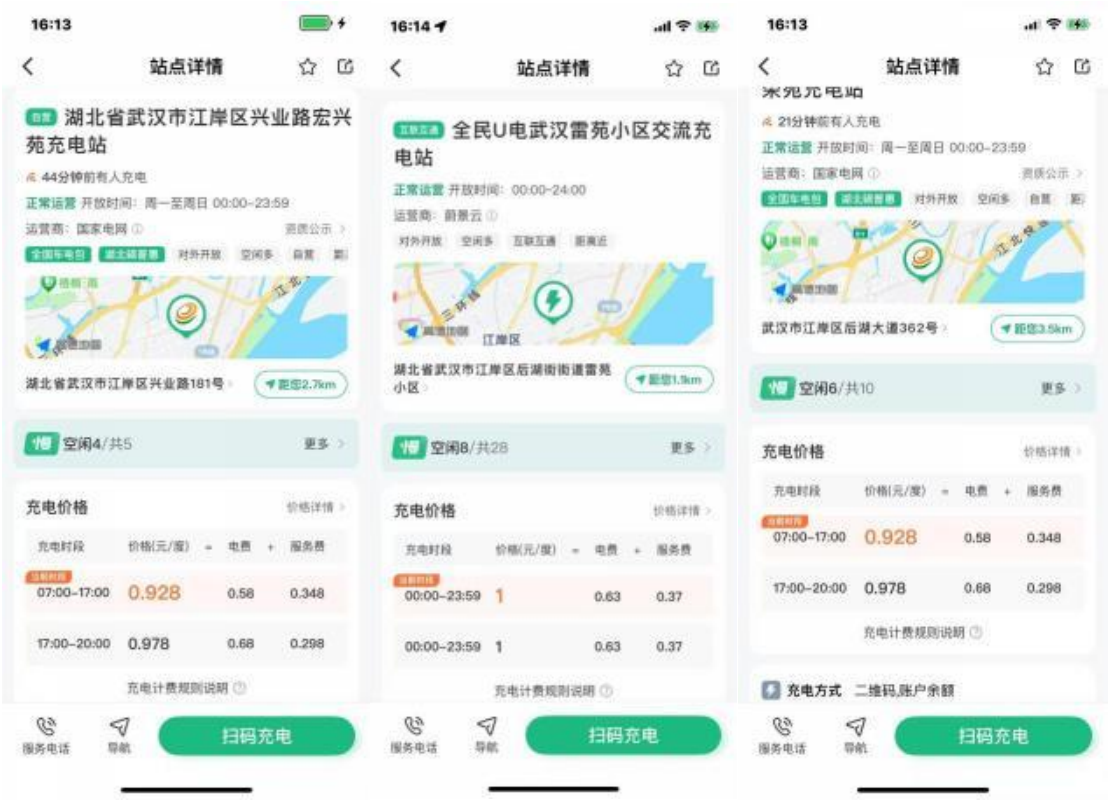
周转率：该项目充电桩布置完成后，将大幅提升附近居民新能源汽车充电体验，综合考虑新能源汽车发展趋势，同时考虑该项目位于新都区，运营权钱10 年暂按日均周转率 4 保守估算，后 20 年暂按日均周转率 5 保守估算。

使用率：该项目充电桩布置完成后，为保守估计，初期充电桩使用率为 70%，随着新能源汽车不断普及，使用率每年上涨 5%，直至上涨至 95%后不再上涨。

根据中国充电联盟联合能链智电发布《2022 中国电动汽车用户充电行为白皮书》（https://www.nea.gov.cn/2023-03/20/c_1310703965.htm）电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上 5：00-7：00，下午 12：00-16：00，夜间 23：00-1：00，考虑本项目周边主要为城中村常住人员，主要充电需求时段按照 8 小时考虑。则本项目年充电量为 1681.92 万 kWh（80×120kw×80×365×60%/10000)，单个充电桩收

费标准按照参考武汉市充电服务费收费标准(特来电 app 江岸区充电桩充电价格案例)，按照 0.3 元/kWh 计算。

综上，项目存续期内机动车充电桩服务费收入 9586.94 万元（含增值税）



（3）非机动车充电服务费收入

出租个数：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 106 页，本项目将利用项目区域内零星用地设立 117 个非机动车充电桩，本项目机动车充电桩功率为 400W，考虑设备存在日间空置期，单次充电时长按 3 小时/次考虑，每个充电桩每天周转两次，充电时长共 6 小时，参考深圳市城

中村非机动车充电桩使用率，本项目充电桩使用率暂按照65%考虑（https://www.sznews.com/news/content/mb/2026-06/05/content_32079740.htm）

服务费标准：参考武汉市社区电动自行不同功率充电服务费收费标准（武汉市各小区电动自行车充电扫码价格案例），本项目充电服务费按照0.4元/小时考虑。

综上，项目存续期内电动自行车充电服务费收入126.58万元（含增值税）。





（4）外立面广告牌出租收入

出租面积：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目将在项目范围内设置外立面广告牌 286 处，参考《芜湖镜湖区老旧小区改造专项债项目》广告位出租率、（https://file.finance.sina.com.cn/211.154.219.97:9494/MRGG/BOND/2026/2026-3/2026-03-12/24197860.PDF),《四川省古蔺县老旧小区改造项目》广告位出租率（https://hczsbj.com/page49?article_id=1211），结合本项目位于武汉市江岸区核心城区、城中村改造后人流量及商业价值逐步提升的实际，本项目运营期第一年出租率按 60% 考虑，第

二年按 70% 考虑，第三年起按 80%考虑并保持不变。

《芜湖镜湖区老旧小区改造专项债项目》广告位出租率参考

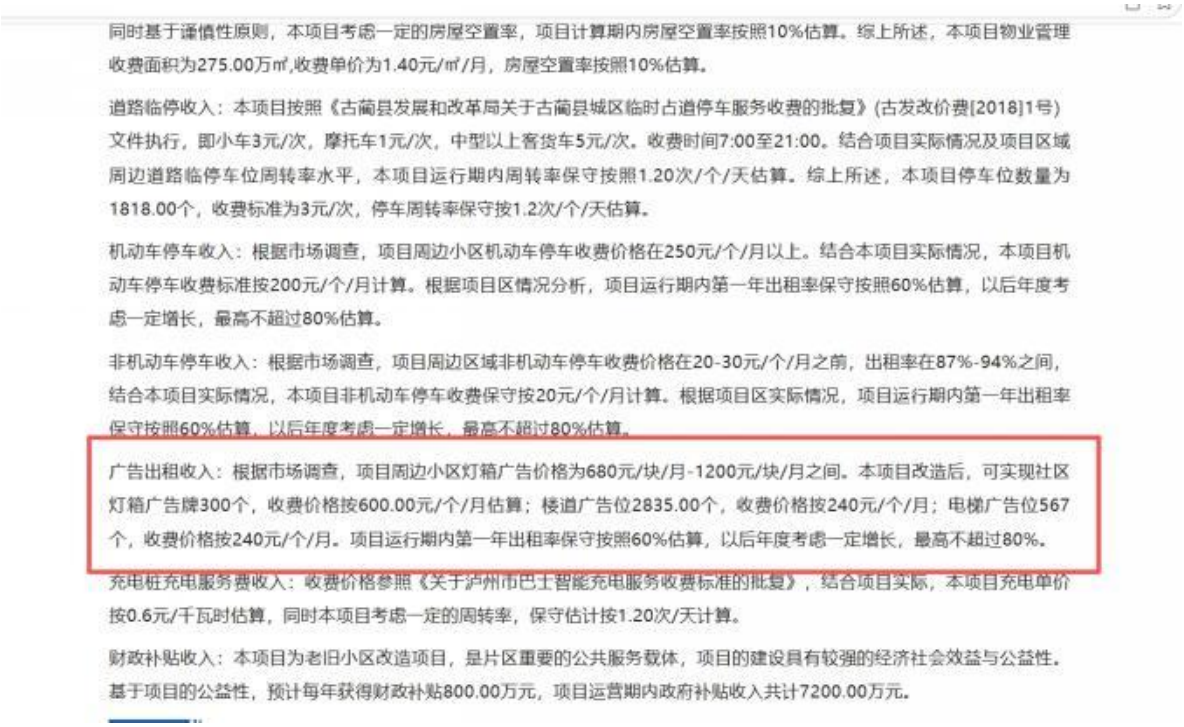
营业收入估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	经营收入	143,965.63	7,850.46	8,057.67	9,518.12	9,518.12	9,518.12	9,994.02	9,994.02	9,994.02	10,493.73	10,493.73	10,493.73	11,018.41	11,018.41	11,018.41	5,784.67
1	大唐玲前道老旧小区改造收入	32,845.16	1,608.53	1,838.32	2,171.52	2,171.52	2,171.52	2,280.10	2,280.10	2,280.10	2,394.10	2,394.10	2,394.10	2,513.81	2,513.81	2,513.81	1,319.75
1.1	小区停车位收入	6,234.11	305.30	348.92	412.16	412.16	412.16	432.77	432.77	432.77	454.41	454.41	454.41	477.13	477.13	477.13	250.49
	小区停车位（个）		3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00
	收费标准（元/月）		120.75	120.75	126.79	126.79	126.79	133.13	133.13	133.13	139.78	139.78	139.78	146.77	146.77	146.77	154.11
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	充电桩收入（服务费）	16,105.31	788.73	901.40	1,064.78	1,064.78	1,064.78	1,118.02	1,118.02	1,118.02	1,173.92	1,173.92	1,173.92	1,232.62	1,232.62	1,232.62	647.13
	充电桩个数（个）		490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
	服务费标准（元/小时）		15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10
	使用时间（小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年收费天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	广告位收入	10,505.75	514.50	588.00	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30	765.77	765.77	765.77	804.06	804.06	804.06	422.13
	小区广告位数量（个）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	年广告租金单价（万元/个）		2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	张家山前道老旧小区改造收入	7,719.92	378.07	432.68	510.39	510.39	510.39	535.91	535.91	535.91	562.71	562.71	562.71	590.84	590.84	590.84	310.19
2.1	小区停车位收入	1,159.83	56.80	64.92	76.68	76.68	76.68	80.52	80.52	80.52	84.54	84.54	84.54	88.77	88.77	88.77	46.60
	小区停车位（个）		560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	收费标准（元/月）		120.75	120.75	126.79	126.79	126.79	133.13	133.13	133.13	139.78	139.78	139.78	146.77	146.77	146.77	154.11
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	充电桩收入（服务费）	2,958.12	144.87	165.56	195.57	195.57	195.57	205.35	205.35	205.35	215.62	215.62	215.62	226.40	226.40	226.40	118.86
	充电桩个数（个）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	服务费标准（元/小时）		15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10
	使用时间（小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年收费天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

13

《四川省古蔺县老旧小区改造项目》广告位出租率参考



同时基于谨慎性原则，本项目考虑一定的房屋空置率，项目计算期内房屋空置率按照10%估算。综上所述，本项目物业管理收费面积为275.00万㎡,收费单价为1.40元/㎡/月，房屋空置率按照10%估算。

道路临停收入：本项目按照《古蔺县发展和改革局关于古蔺县城区临时占道停车服务收费的批复》(古发改价费[2018]1号)文件执行，即小车3元/次，摩托车1元/次，中型以上客货车5元/次。收费时间7:00至21:00。结合项目实际情况及项目区域周边道路临停车位周转率水平，本项目运行期内周转率保守按照1.20次/个/天估算。综上所述，本项目停车位数量为1818.00个，收费标准为3元/次，停车周转率保守按1.2次/个/天估算。

机动车停车收入：根据市场调查，项目周边小区机动车停车收费价格在250元/个/月以上。结合本项目实际情况，本项目机动车停车收费标准按200元/个/月计算。根据项目区情况分析，项目运行期内第一年出租率保守按照60%估算，以后年度考虑一定增长，最高不超过80%估算。

非机动车停车收入：根据市场调查，项目周边区域非机动车停车收费价格在20-30元/个/月之前，出租率在87%-94%之间，结合本项目实际情况，本项目非机动车停车收费保守按20元/个/月计算。根据项目区实际情况，项目运行期内第一年出租率保守按照60%估算，以后年度考虑一定增长，最高不超过80%估算。

广告出租收入：根据市场调查，项目周边小区灯箱广告价格为680元/块/月-1200元/块/月之间。本项目改造后，可实现社区灯箱广告牌300个，收费价格按600.00元/个/月估算；楼道广告位2835.00个，收费价格按240元/个/月；电梯广告位567个，收费价格按240元/个/月。项目运行期内第一年出租率保守按照60%估算，以后年度考虑一定增长，最高不超过80%。

充电桩充电服务费收入：收费价格参照《关于泸州市巴士智能充电服务收费标准的批复》，结合项目实际，本项目充电单价按0.6元/千瓦时估算，同时本项目考虑一定的周转率，保守估计按1.20次/天计算。

财政补贴收入：本项目为老旧小区改造项目，是片区重要的公共服务载体，项目的建设具有较强的经济社会效益与公益性。基于项目的公益性，预计每年获得财政补贴800.00万元，项目运营期内政府补贴收入共计7200.00万元。

租金标准：参考江岸区、武汉市主城区室外广告投放网站价格信息(https://www.chuanboyi.cn/ad/search-catid-2-diqu-wuhan-xingyefenlei-16.html；https://www.zhaoguang.com/media/detail/32349；https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzkwMTY5OTE2Mw==&mid=2247489652&idx=1&sn=43f935744b3f4bf954c0ef5f28928ccc&poc_token=HD2MX2qjfOu8gpQgHTKmRRj8lFfe22jYBT8zmYJ9、)，考虑本项目区位条件，基于谨慎性原则，本项目出租价格按照 4000 元/块·月考虑，考虑到通货膨胀及物价上涨因素，参照武汉市近年居民消费价格指数（CPI）实际运行情况（2024 年全年：武汉市 CPI 同比上涨 0.8%；2025 年上半年武汉市 CPI 同比上涨 0.4%；下半年月度数据显

示，11 月同比上涨 0.4%，全年整体维持低位温和运行特征。2026 年（截至 5 月）：2026 年 2 月同比上涨 1.4%，4 月同比上涨 1.7%，5 月同比上涨 1.6%），租金标准按每三年增长 3% 测算。

综上，项目存续期内广告收入 22576.87 万元（含增值税）。



综合推荐 | 销量降序 | 新品推荐

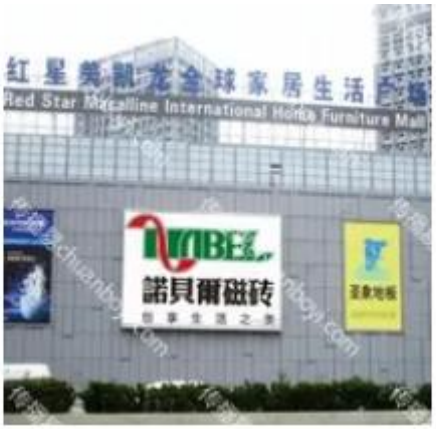


¥ 4000.00

武汉社区广告 武汉停车场车库...
楣大牌灯箱广告招商

社区 武汉市 企

咨询TA 加入购物车



¥ 200000.00

湖北武汉江岸区黄孝河路特1号...
星美凯龙家居广场(竹叶山商

商超 武汉市 企

咨询TA 加入购物车


湖北武汉江岸区香港路与解放大道交汇处街边设施多面翻大牌
收藏
分享
举报
CBD总裁级
奢装大宅
260-650m²
8352 5665
¥1380000元/年
湖北武汉江岸区
解放大道香港路交汇处
多面翻大牌
公共场景媒体 · 街边设施媒体
65万人次
供应商信息
139****8485
关注
查看联系方式
去水印
转文档
提取文字
收藏
更多
参数信息
详细描述
合作评价(0)
留言(0)

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目经营收入											
1.1	停车位收入											
	车位数（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	利用率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	车位收费标准（元/天）		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	每年运营天数		92.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	收入（不含增值税）	1120.07	10.13	46.88	53.58	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28
	销项税额	100.81	0.91	4.22	4.82	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
	收入（含增值税）	1220.88	11.04	51.10	58.40	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
1.2	机动车充电桩服务费收入											
	充电桩个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单位负荷（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	主要充电需求时段（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年使用天数		92.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年充电量万 kWh		423.94	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92
	收费标准（元/kWh）		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	收入（不含增值税）	8484.02	112.55	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53
	销项税额	1102.92	14.63	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05
	收入（含增值税）	9586.94	127.18	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58
1.3	非机动车充电服务费收入											
	非机动车充电桩个数		117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
	单桩充电时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年使用天数		92	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	服务费（元/小时）		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	使用率		65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	收入（不含增值税）	112.02	1.49	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	销项税额	14.56	0.19	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
	收入（含增值税）	126.58	1.68	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66
1.4	外立面广告牌出租收入											
	广告牌个数		286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00
	出租价格（元/月·块）		4000.00	4000.00	4000.00	4120.00	4120.00	4120.00	4243.60	4243.60	4243.60	4370.91
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税）	21298.94	194.26	906.57	1036.08	1067.16	1067.16	1067.16	1099.17	1099.17	1099.17	1132.15
	销项税额	1277.94	11.66	54.39	62.16	64.03	64.03	64.03	65.95	65.95	65.95	67.93
	收入（含增值税）	22576.87	205.92	960.96	1098.24	1131.19	1131.19	1131.19	1165.12	1165.12	1165.12	1200.08
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	31015.05	318.43	1405.87	1542.08	1579.86	1579.86	1579.86	1611.87	1611.87	1611.87	1644.85
3	经营收入销项税	2496.23	27.39	117.43	125.80	128.27	128.27	128.27	130.19	130.19	130.19	132.17
4	经营收入(含增值税销项税额)	33511.27	345.82	1523.30	1667.88	1708.13	1708.13	1708.13	1742.06	1742.06	1742.06	1777.01

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
1	项目经营收入											
1.1	停车位收入											
	车位数（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	利用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	车位收费标准（元/天）		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	每年运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	273.00
	收入（不含增值税）	1120.07	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	60.28	45.08
	销项税额	100.81	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	4.06
	收入（含增值税）	1220.88	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	49.14
1.2	机动车充电桩服务费收入											
	充电桩个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单位负荷（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	主要充电需求时段（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	273.00
	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	年充电量万 kWh		1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1681.92	1257.98
	收费标准（元/kWh）		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	收入（不含增值税）	8484.02	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	446.53	333.98
	销项税额	1102.92	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	43.42
	收入（含增值税）	9586.94	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	377.40
1.3	非机动车充电服务费收入											
	非机动车充电桩个数		117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
	单桩充电时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	273.00
	服务费（元/小时）		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	使用率		65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	收入（不含增值税）	112.02	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	5.90	4.41
	销项税额	14.56	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.57
	收入（含增值税）	126.58	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	4.98

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
1.4	外立面广告牌出租收入											
	广告牌个数		286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00	286.00
	出租价格（元/月·块）		4370.91	4370.91	4502.04	4502.04	4502.04	4637.10	4637.10	4637.10	4776.21	4776.21
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税）	21298.94	1132.15	1132.15	1166.11	1166.11	1166.11	1201.10	1201.10	1201.10	1237.13	927.85
	销项税额	1277.94	67.93	67.93	69.97	69.97	69.97	72.07	72.07	72.07	74.23	55.67
	收入（含增值税）	22576.87	1200.08	1200.08	1236.08	1236.08	1236.08	1273.16	1273.16	1273.16	1311.36	983.52
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	31015.05	1644.85	1644.85	1678.81	1678.81	1678.81	1713.79	1713.79	1713.79	1749.83	1311.32
3	经营收入销项税	2496.23	132.17	132.17	134.21	134.21	134.21	136.31	136.31	136.31	138.47	103.72
4	经营收入(含增值税销项税额)	33511.27	1777.01	1777.01	1813.02	1813.02	1813.02	1850.10	1850.10	1850.10	1888.29	1415.03

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计1702.02万元。

1.增值税

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入主要来自停车位、充电桩、广告牌收入，增值税适用税率分别为9.0%、13.0%、6.0%。本项目经营成本主要为水、电，增值税适用税率分别为9.0%、13.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

2.税金及附加

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14号，鄂政发〔2015〕4号修改），本项目城市维护建设税按增值税的7.0%计算，教育费附加按增值税的3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的2.0%计算。

3.所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为25.0%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2026 年 9 月-2027 年 10 月	2027 年 10 月-2028 年 9 月	2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	销项税	2496.23			27.39	117.43	125.80	128.27	128.27	128.27	130.19	130.19	130.19	132.17
1.1	经营收入销项税	2496.23			27.39	117.43	125.80	128.27	128.27	128.27	130.19	130.19	130.19	132.17
1.2	其他经营收入销项税	0.00												
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1820.56	1072.60	715.07	0.43	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
2.1	工程费用进项税	1531.06	918.64	612.43										
2.2	工程建设其他费进项税	106.16	63.69	42.46										
2.3	预备费进项税	150.45	90.27	60.18										
2.4	外购原材料费进项税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	32.89			0.43	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
3	当年抵扣进项税	1820.56			27.39	117.43	125.80	128.27	128.27	128.27	130.19	130.19	130.19	132.17
3.1	留抵固定资产进项税	(1787.67)			(26.96)	(115.70)	(124.07)	(126.54)	(126.54)	(126.54)	(128.46)	(128.46)	(128.46)	(130.44)
4	留抵进项税		1072.60	1787.67	1760.71	1645.01	1520.94	1394.40	1267.87	1141.33	1012.87	884.41	755.95	625.51
5	当年应缴纳增值税额	675.67			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳增值税附加	81.08			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税及附加（5+6）	756.75			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
1	销项税	2496.23	132.17	132.17	134.21	134.21	134.21	136.31	136.31	136.31	138.47	103.72
1.1	经营收入销项税	2496.23	132.17	132.17	134.21	134.21	134.21	136.31	136.31	136.31	138.47	103.72
1.2	其他经营收入销项税	0.00										
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1820.56	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.30
2.1	工程费用进项税	1531.06										
2.2	工程建设其他费进项税	106.16										
2.3	预备费进项税	150.45										
2.4	外购原材料费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	32.89	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.30
3	当年抵扣进项税	1820.56	132.17	132.17	134.21	134.21	101.42	1.73	1.73	1.73	1.73	1.30
3.1	留抵固定资产进项税	(1787.67)	(130.44)	(130.44)	(132.48)	(132.48)	(99.69)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	留抵进项税		495.08	364.64	232.16	99.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	当年应缴纳增值税额	675.67	0.00	0.00	0.00	0.00	32.79	134.57	134.57	134.57	136.74	102.42
6	当年应缴纳增值税附加	81.08	0.00	0.00	0.00	0.00	3.93	16.15	16.15	16.15	16.41	12.29
7	增值税及附加（5+6）	756.75	0.00	0.00	0.00	0.00	36.72	150.72	150.72	150.72	153.14	114.71

（三）项目成本费用预测

总成本费用共计27471.42 万元（不含增值税），其中经营成本4258.31 万元（不含增值税）、折旧摊销费17292.92 万元、利息支出5920.20 万元。

1.经营成本

其计算公式为：经营成本=外购原材料费+外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费+其他费用

（1）外购原材料费

本项目无外购原材料费。

（2）外购燃料和动力费

外购燃料及动力费主要为项目运营过程中产生的电费、水费，其中电费主要为居民公共活动空间、路灯、外立面广告牌产生的费用，年用电量按照20.90 万kWh 估算，电费按照《国网湖北电力有限公司代理购电工商业用户电价表（执行时间2025 年7 月1 日—2025 年7 月31 日）》单一制0.7190 元/kWh 计算（【图文】国网湖北省电力有限公司2025 年7 月代理购电工商业用户电价表 - 襄阳市发展和改革委员会）；

序号	项目内容	建设规模（个/㎡）	单位负荷（W）	计算负荷（kW）	需要系数	用电时间（h/d）	年用电天数（d）	年用电量（万kWh）
1	居民公共活动空间	5587.92	10	55.88	0.5	8	365	8.16
2	路灯	300	5	1.50	0.5	8	365	0.22
3	外立面广告牌	286	200	57.20	0.5	12	365	12.53
4	合计	——	——	9761.38	——	——	——	20.90

年用水量为0.006 万吨，水费收费标准按照武汉市民生收费

标准目录清单 3.84 元/立方米计算（价格收费-价格收费-武汉市东西湖区人民政府-武汉临空港经济技术开发区管委会）。

序号	项目内容	用水标准	单位	用水人数或面积	日用水量（m³/d）	年用水天数（d）	年用水量（m³）
1	生活用水	10	L/人·d	15	0.15	365	54.75
2	小计	——	——	——	——	——	54.75
3	不可预见水量	10%	——	——	——	——	5.48
4	合计	——	——	——	——	——	60.23

二	居民生活水价	第一档：户月用水量（户籍人口5人及以下，下同）25立方米（含本数）以内；月人均用水量（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本数）以内。	供水价格1.37元/立方米；污水处理费1.10元/立方米；到户价格2.47元/立方米。	武发改价格[2016]29号	中心城区
		第二档：户月用水量中25立方米（不含本数）—33立方米（含本数）的水量；月人均用水量中6.25立方米（不含本数）—8.25立方米（含本数）的水量。	供水价格2.05元/立方米；污水处理费1.10元/立方米；到户价格3.15元/立方米。		
		第三档：户月用水量中33立方米（不含本数）的水量；月人均用水量中超过8.25立方米（不含本数）的水量。	供水价格2.74元/立方米；污水处理费1.10元/立方米；到户价格3.84元/立方米。		

国家电网 State Grid 国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年7月1日-2025年7月31日）

用电分类	电压等级	分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				第（需）量电价格	
			代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用部分	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费价格	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式	-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制 不满1千伏	0.7190	0.4026	0.0224	0.2703	0.0452	0.0385	1.1440	0.9273	0.7190	0.4853	-	
	单一制 1-10（20）千伏	0.6990			0.1903			1.1240	0.9073	0.6990	0.4653		
	单一制 35千伏	0.6790			0.1703			1.1040	0.8873	0.6790	0.4453		
	两部制 1-10（20）千伏	0.6350			0.1263			1.0600	0.8433	0.6350	0.4013	42	30.3
	两部制 35千伏	0.6152			0.1065			1.0402	0.8235	0.6152	0.3815		
	两部制 110千伏	0.5971			0.0884			1.0221	0.8054	0.5971	0.3634	39	24.4
	两部制 220千伏及以上	0.5781			0.0694			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

注：1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中电量实际征收金额0.022元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持基金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）实行规定执行。时段划分：高峰时段：7月、8月20:00-22:00，其他月份：10:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份16:00-18:00、20:00-24:00（共8小时）；平时段：8:00-12:00、14:00-16:00、18:00-20:00（共8小时）；低谷时段：0:00-8:00、12:00-14:00（共8小时）。基础电价：各市度电价基础上分摊政府性基金及附加。未度量配电容和系统运行费价格，各市峰谷分时电

（3）工资与薪酬

本项目劳动定员 10 人，其中管理人员 2 人，日常维护人员 8 人，工资与薪参考《武汉统计年鉴 2025》中武汉市居民服务、修理和其他服务业在岗职工平均工资 79797 元/年，管理人员按照 9 万元/年计算，日常维护人员按照 6 万元/年计算，并考虑每年增长 3%。

计量单位：元 （yuan）

指标名称 Index Name	2020	2021	2022	2023	2024
合 计 Total	**104009**	**117322**	**124395**	**134221**	**138241**
（一）农、林、牧、渔业 Farming, Forestry, Animal Husbandry and Fishery	47916	54960	62933	64129	62753
（二）采矿业 Mining	75348	86122	100372	96898	104844
（三）制造业 Manufacturing	97576	111237	115317	122928	124125
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业 Electric Power, Gas and Water Production and Supply	127433	136835	138411	143671	154225
（五）建筑业 Construction	77181	88990	99559	106430	109070
（六）批发和零售业 Wholesale and Retail Trade	78062	92051	99364	109599	113544
（七）交通运输、仓储和邮政业 Transportation, Storage and Post	88101	102285	108239	113975	116027
（八）住宿和餐饮业 Hotel and Catering Services	39458	49166	48933	51772	52677
（九）信息传输、软件和信息技术服务业 Information Transmission, Software and Information Technology Service	128536	152130	176818	190964	192895
（十）金融业 Banking	170733	181723	203220	221306	226827
（十一）房地产业 Real Estate	78988	86430	86340	88247	91239
（十二）租赁和商务服务业 Leasing and Commercial Services	78848	92826	96330	102977	101428
（十三）科学研究和技术服务业 Scientific Research and Technical Services	153412	169060	184544	200783	204387
（十四）水利、环境和公共设施管理业 Water Conservancy, Environment and Public Facilities Management	82942	90241	92589	95089	100975
（十五）居民服务、修理和其他服务业 Resident Services, Repairs and Others	66930	72887	71788	73080	79797
（十六）教育 Education	130964	146796	152575	156695	156820
（十七）卫生和社会工作 Health Care and Social Work	147130	163269	176331	193259	193320
（十八）文化、体育和娱乐业 Culture, Sports and Entertainment	108100	121586	128194	142039	144203
（十九）公共管理、社会保障和社会组织 Public Management, Social Security and Social Organizations	148573	159689	165713	165719	165722

（4）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的

建设期利息）的一定百分数估算。

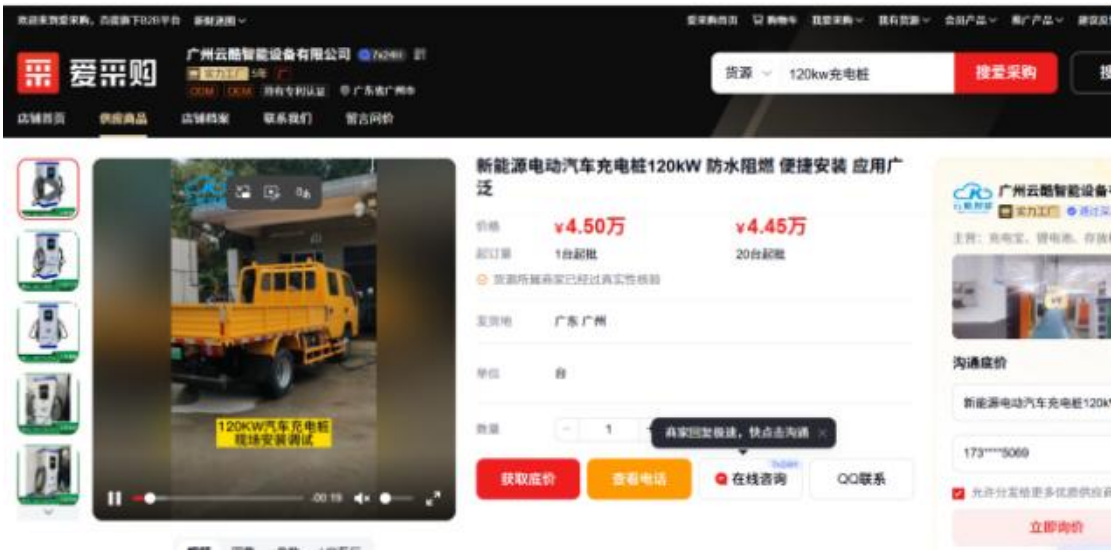
本项目修理费主要包括设备日常维修、部件更换、故障处理及定期校准，参考类似充电桩项目修理费取值，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的0.5%估算。

（extension://ngbkcglbmlglgldjfcnhaijeecaccgfi/https://www.governbond.org.cn/uploadFiles/42/attachFiles/202511/b3d182c2-23f0-417d-8f57-9345984a827e.pdf）

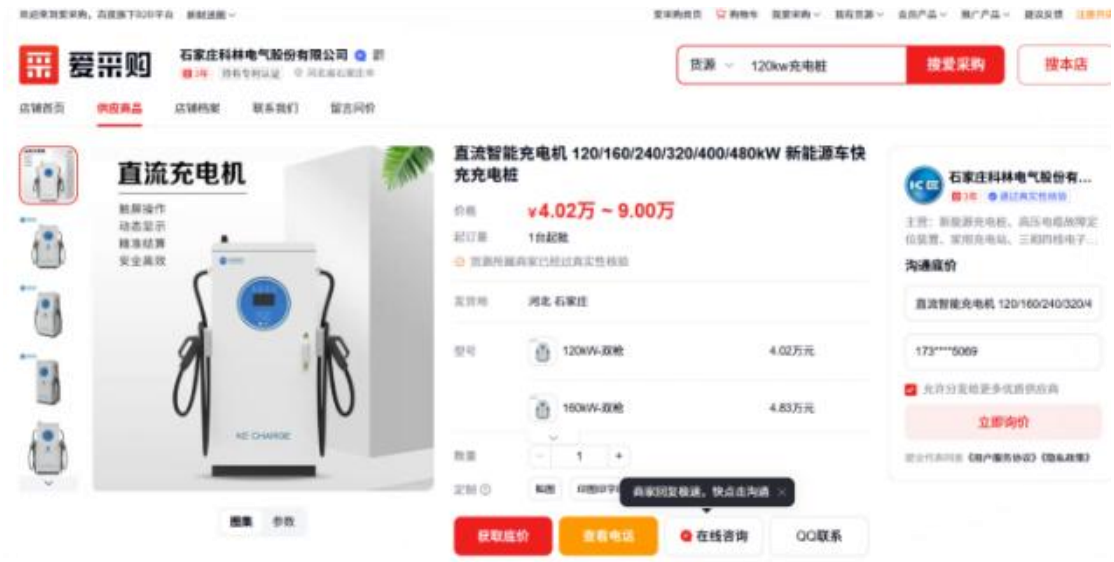
（5）其他费用

设备更新费用：共计669.10 万元。

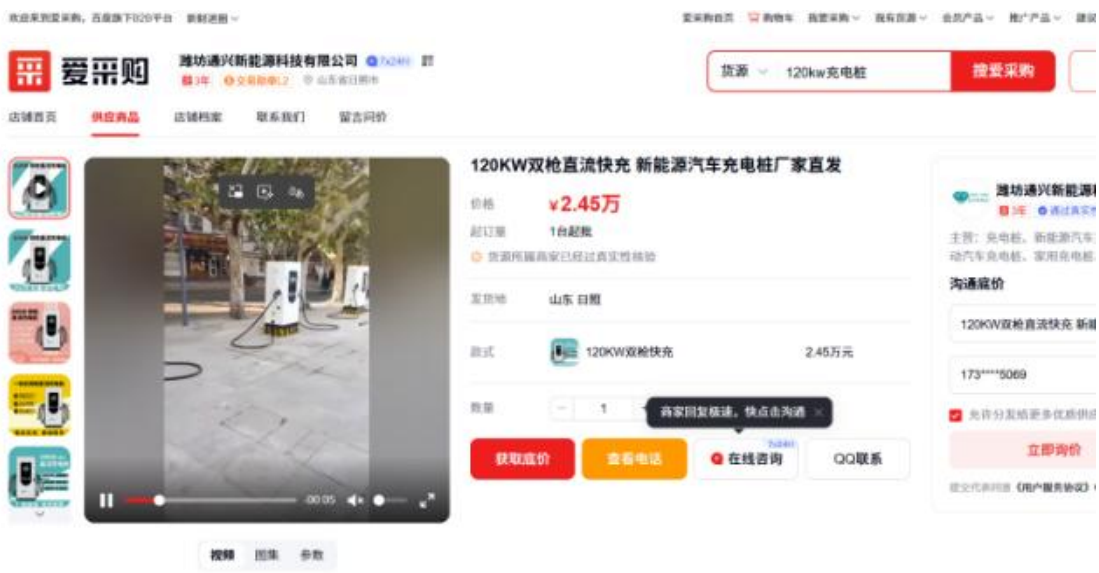
1)充电桩更新费用:根据《电动汽车传导充电用连接装置 第1部分：通用要求》（GB/T 20234.1-2023）指出，充电枪拔插寿命至少为15000次;《电动汽车传导充电系统 第1部分：通用要求》（GB/T 18487.1-2023）指出，电缆弯曲实验为5000次;《非车载传导式充电机与电动汽车之间的数字通信协议》（GB/T 27930-2023）指出，通信中断率≤0.1次/小时等，以及其他相关国家标准。同时参考部分企业给出的产品使用寿命建议及部分行业的实践案例来看，充电桩使用年限通常在5-15年。本项目拟设置80个120kw机动车快充充电桩，117个非机动车充电桩,考虑使用年限10年，拟在运营期第十一年重新购置，设备重置费用按照120kw机动车快充充电桩5万元/个、非机动车充电桩1000元/个考虑，共计411.7万元考虑。



直流智能充电机 120/160/240/320/400/480kW 新能源车快充充电桩 - 百度爱采购



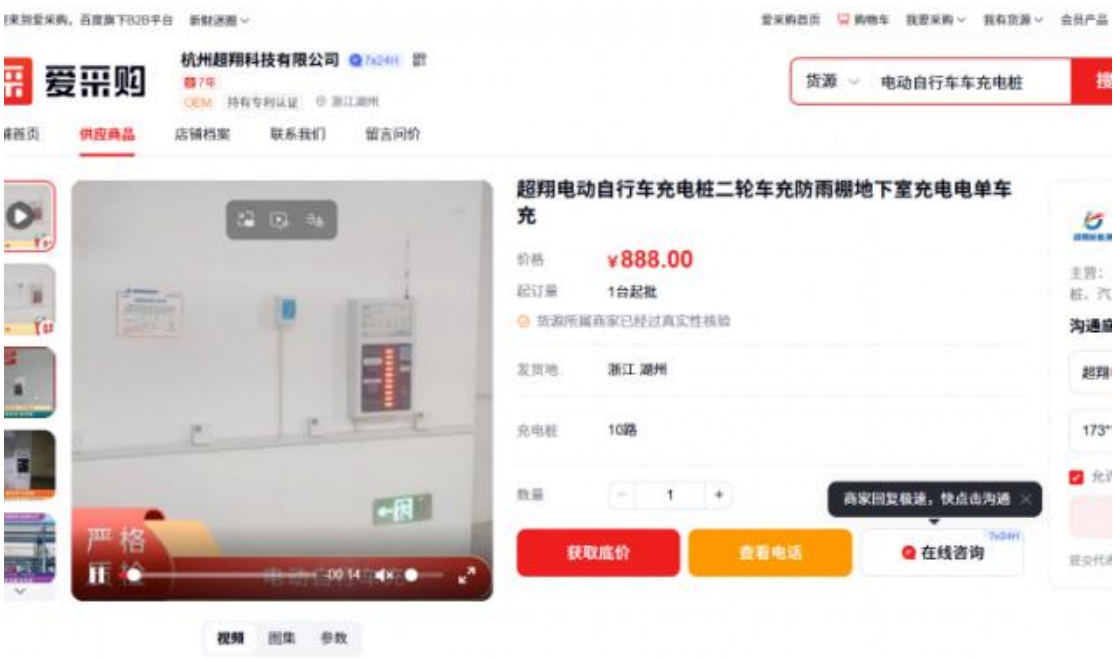
120KW 双枪直流快充 新能源汽车充电桩厂家直发 - 百度爱采购



(5 路电动摩托车智能充电桩 电动自行车共享充电站 户外安装 充满自停 - 百度爱采购)



(超翔电动自行车充电桩二轮车充防雨棚地下室充电电单车充 - 百度爱采购)



（安科瑞电动自行车小区充电桩 智能电瓶车充电桩 ACX10B-TYH - 百度爱采购）

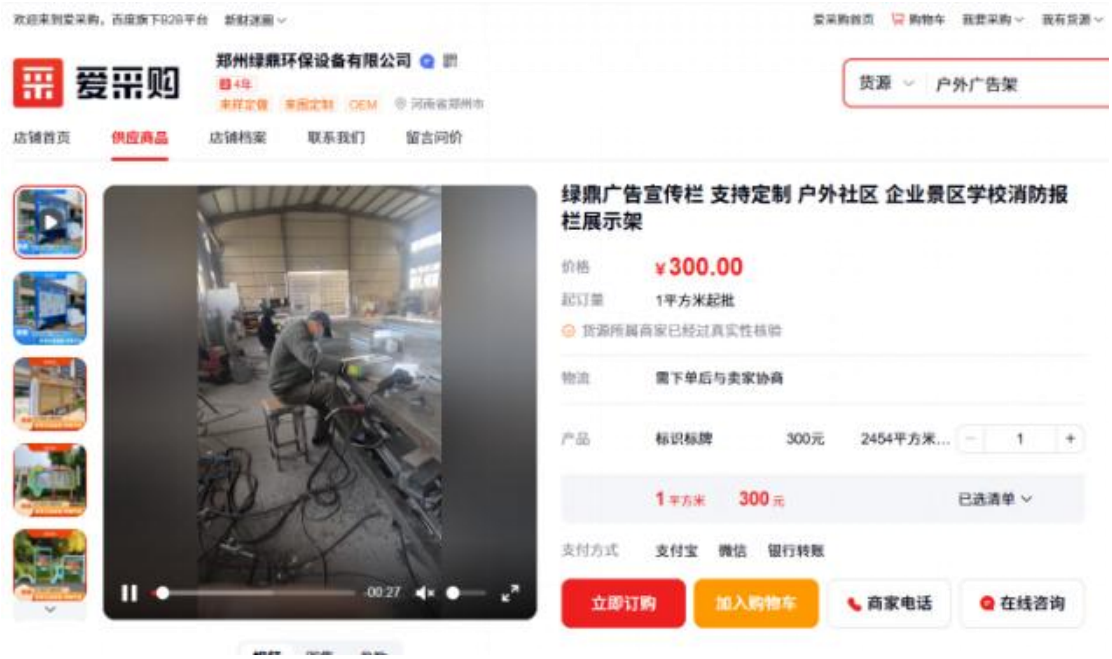


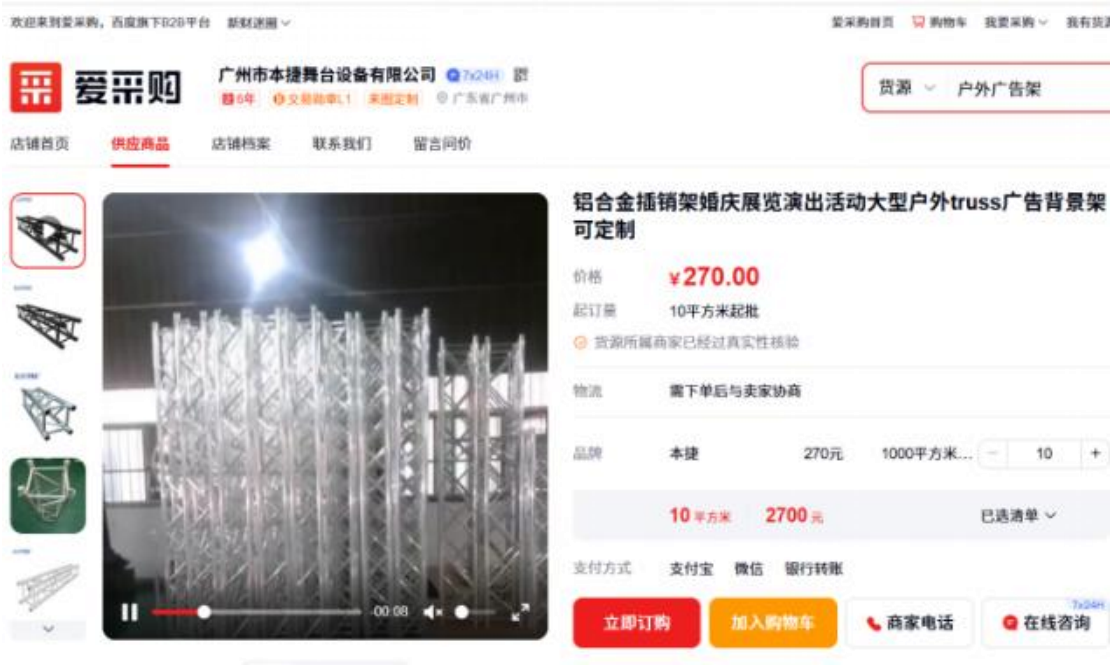
2）广告牌更新费用：

参考《关于印发海口市户外广告设置方案的通知》（https://daj.haikou.gov.cn/hksdag/2010ndsyq/201101/f7e01804dfc7464d940ca4057144554d.shtml），大型立柱式广告设计使用年限

为 8-10 年，其他类型户外广告设计使用年限为 3-5 年。本项目广告牌按照五年一更新，广告牌按照 10 平方米/处考虑，参考市面户外广告架制作价格，按照 3000 元/处估算，则每次广告牌更新费用共计 85.8 万元，运营期广告牌更新费用共计 257.4 万元。







其他管理费用：是指运营期间除上述费用开支外的其他支出，其他管理费用按工资与薪酬的 10%估算。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资与薪酬	1452.06	16.50	66.00	66.00	69.30	69.30	69.30	72.77	72.77	72.77	76.40
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	253.12	3.33	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32
4	修理费	1738.82	22.88	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52
5	其他费用	814.31	1.65	6.60	6.60	6.93	6.93	92.73	7.28	7.28	7.28	7.64
6	经营成本（1+2+3+4+5）	4258.31	44.36	177.44	177.44	181.07	181.07	266.87	184.88	184.88	184.88	188.88
7	折旧摊销费	17292.92	227.54	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15
8	利息支出	5920.20	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40
9	总成本费用（6+7+8）	27471.42	672.30	1487.99	1487.99	1491.62	1491.62	1577.42	1495.43	1495.43	1495.43	1499.44

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
1	工资与薪酬	1452.06	76.40	76.40	80.22	80.22	80.22	84.23	84.23	84.23	88.45	66.33
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	253.12	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	9.99
4	修理费	1738.82	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	91.52	68.64
5	其他费用	814.31	93.44	419.34	8.02	8.02	8.02	94.22	8.42	8.42	8.84	6.63
6	经营成本（1+2+3+4+5）	4258.31	274.68	600.58	193.08	193.08	193.08	283.30	197.50	197.50	202.13	151.60
7	折旧摊销费	17292.92	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	910.15	682.62
8	利息支出	5920.20	371.80	331.76	291.72	251.68	211.64	171.60	131.56	91.52	51.48	11.44
9	总成本费用（6+7+8）	27471.42	1556.64	1842.50	1394.96	1354.92	1314.88	1365.05	1239.21	1199.17	1163.76	845.65

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物，折旧年限按照 20 年、设备折旧年限 20 年，采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。经测算，本项目年折旧费为 910.15 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟申请债券面值总额14000.00万元，其中2026年发行专项债券10000.00 万元，2027年发行专项债券4000.00 万元。专项债利率按2.86%考虑，采取半年付息一次，自债券发行的第11年到20年每年还本10%。则全部计算期内，本项目利息支出6606.60 万元，其中建设期利息为686.40 万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期									运营期
		2026 年 9 月-2027 年 10 月	2027 年 10 月-2028 年 9 月	2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
期初借款余额		0.00	10000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00
当期还本付息	20606.60	286.00	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	1400.40
其中：还本	14000.00												1000.00
第一年	10000.00												1000.00
第二年	4000.00												
付息	6606.60	286.00	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40
期末借款余额		10000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	13000.00

（续）

项目	合计	运营期								
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
		14	15	16	17	18	19	20	21	22
期初借款余额		11600.00	10200.00	8800.00	7400.00	6000.00	4600.00	3200.00	1800.00	400.00
当期还本付息	20606.60	1731.76	1691.72	1651.68	1611.64	1571.60	1531.56	1491.52	1451.48	411.44
其中：还本	14000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	400.00
第一年	10000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	
第二年	4000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
付息	6606.60	331.76	291.72	251.68	211.64	171.60	131.56	91.52	51.48	11.44
期末借款余额		10200.00	8800.00	7400.00	6000.00	4600.00	3200.00	1800.00	400.00	0.00

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计31015.05万元，预测不含税总成本合27471.42万元，利润总额合计3462.54万元，所得税合计945.27万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入	31015.05	318.43	1405.87	1542.08	1579.86	1579.86	1579.86	1611.87	1611.87	1611.87	1644.85
1.1	经营收入(不含税)	31015.05	318.43	1405.87	1542.08	1579.86	1579.86	1579.86	1611.87	1611.87	1611.87	1644.85
1.2	其他经营收入（不含税）	0.00										
2	增值税附加	81.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	27471.42	672.30	1487.99	1487.99	1491.62	1491.62	1577.42	1495.43	1495.43	1495.43	1499.44
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00										
5	利润总额（1－2－3＋4）	3462.54	-353.87	-82.12	54.08	88.23	88.23	2.43	116.44	116.44	116.44	145.41
6	弥补以前年度亏损	315.11			54.08	88.23	88.23	2.43	82.12			
7	应纳税所得额（5－6）	3147.43	-353.87	-82.12	0.00	0.00	0.00	0.00	34.31	116.44	116.44	145.41
8	所得税	945.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.58	29.11	29.11	36.35
9	净利润（5－8）	3150.92	0.00	0.00	54.08	88.23	88.23	2.43	107.86	87.33	87.33	109.06
10	期初未分配利润	14658.61	0.00	0.00	0.00	48.68	128.09	207.50	209.69	306.76	385.35	463.95
11	可供分配的利润（9＋10）	17809.52	0.00	0.00	54.08	136.91	216.32	209.93	317.54	394.09	472.68	573.00
12	提取法定盈余公积金	315.09	0.00	0.00	5.41	8.82	8.82	0.24	10.79	8.73	8.73	10.91
13	可供投资者分配的利润（11－12）	17494.43	0.00	0.00	48.68	128.09	207.50	209.69	306.76	385.35	463.95	562.10
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利（13－14－15）	17494.43	0.00	0.00	48.68	128.09	207.50	209.69	306.76	385.35	463.95	562.10
17	投资各方利润分配	0.00										
18	未分配利润	17494.43	0.00	0.00	48.68	128.09	207.50	209.69	306.76	385.35	463.95	562.10
19	息税前利润 （利润总额＋利息支出）	9382.74	46.53	318.28	454.48	488.63	488.63	402.83	516.84	516.84	516.84	545.81
20	息税摊销前利润 （息税前利润＋折旧＋摊销）	26675.66	274.07	1228.43	1364.64	1398.79	1398.79	1312.99	1426.99	1426.99	1426.99	1455.96

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
1	经营收入	31015.05	1644.85	1644.85	1678.81	1678.81	1678.81	1713.79	1713.79	1713.79	1749.83	1311.32
1.1	经营收入(不含税)	31015.05	1644.85	1644.85	1678.81	1678.81	1678.81	1713.79	1713.79	1713.79	1749.83	1311.32
1.2	其他经营收入（不含税）	0.00										
2	增值税附加	81.08	0.00	0.00	0.00	0.00	3.93	16.15	16.15	16.15	16.41	12.29
3	总成本费用（不含税）	27471.42	1556.64	1842.50	1394.96	1354.92	1314.88	1365.05	1239.21	1199.17	1163.76	845.65
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00										
5	利润总额（1－2－3＋4）	3462.54	88.21	-197.65	283.85	323.89	360.00	332.59	458.43	498.47	569.65	453.37
6	弥补以前年度亏损	315.11										
7	应纳税所得额（5－6）	3147.43	88.21	-197.65	283.85	323.89	360.00	332.59	458.43	498.47	569.65	453.37
8	所得税	945.27	22.05	0.00	70.96	80.97	90.00	83.15	114.61	124.62	142.41	113.34
9	净利润（5－8）	3150.92	66.16	0.00	212.89	242.92	270.00	249.45	343.83	373.86	427.24	340.03
10	期初未分配利润	14658.61	562.10	621.64	621.64	813.24	1031.87	1274.87	1499.37	1808.81	2145.28	2529.80
11	可供分配的利润（9＋10）	17809.52	628.26	621.64	834.53	1056.16	1301.87	1524.31	1843.19	2182.67	2572.52	2869.83
12	提取法定盈余公积金	315.09	6.62	0.00	21.29	24.29	27.00	24.94	34.38	37.39	42.72	34.00
13	可供投资者分配的利润（11－12）	17494.43	621.64	621.64	813.24	1031.87	1274.87	1499.37	1808.81	2145.28	2529.80	2835.82
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利（13－14－15）	17494.43	621.64	621.64	813.24	1031.87	1274.87	1499.37	1808.81	2145.28	2529.80	2835.82
17	投资各方利润分配	0.00										
18	未分配利润	17494.43	621.64	621.64	813.24	1031.87	1274.87	1499.37	1808.81	2145.28	2529.80	2835.82
19	息税前利润 （利润总额＋利息支出）	9382.74	460.01	134.11	575.57	575.57	571.64	504.19	589.99	589.99	621.13	464.81
20	息税摊销前利润 （息税前利润＋折旧＋摊销）	26675.66	1370.16	1044.26	1485.73	1485.73	1481.79	1414.35	1500.15	1500.15	1531.29	1147.43

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026 年 9 月-2027 年 10 月	2027 年 10 月-2028 年 9 月	2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动现金流量											
	运营收入收到的现金	33511.27			345.82	1523.30	1667.88	1708.13	1708.13	1708.13	1742.06	1742.06
	运营成本费用支付的现金	4291.20			44.79	179.17	179.17	182.80	182.80	268.60	186.61	186.61
	经营活动支付税费	1702.02			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.58	29.11
	经营活动现金净流量	27518.06			301.03	1344.13	1488.71	1525.33	1525.33	1439.53	1546.87	1526.34
2	投资活动现金流量	0.00										
	投资支付的现金	20019.32	12011.59	8007.73								
	投资活动现金净流量	-20019.32	-12011.59	-8007.73								
3	筹资活动现金流量	0.00										
	投入的资本金	6716.92	2305.59	4411.33								
	发行债券收到的现金	14000.00	10000.00	4000.00								
	市场化融资收到的现金	0.00										
	偿还债券本金支付的现金	14000.00										
	偿还债券利息支付的现金	6606.60	286.00	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40
	偿还市场化融资支付的现金	0.00										
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00										
	支付债券发行费用	11.20	8.00	3.20								
	筹资活动现金净流量	99.12	12011.59	8007.73	-400.40	-400.40	-400.40	-400.40	-400.40	-400.40	-400.40	-400.40
4	本年现金净流量	7597.86	0.00	0.00	-99.37	943.73	1088.31	1124.93	1124.93	1039.13	1146.47	1125.94
5	累计现金净流量		0.00	0.00	-99.37	844.36	1932.66	3057.59	4182.51	5221.64	6368.11	7494.05

（续）

序号	项目	合计	运营期											
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	经营活动现金流量													
	运营收入收到的现金	33511.27	1742.06	1777.01	1777.01	1777.01	1813.02	1813.02	1813.02	1850.10	1850.10	1850.10	1888.29	1415.03
	运营成本费用支付的现金	4291.20	186.61	190.61	276.41	602.31	194.82	194.82	194.82	285.03	199.23	199.23	203.86	152.90
	经营活动支付税费	1702.02	29.11	36.35	22.05	0.00	70.96	80.97	126.72	233.87	265.33	275.34	295.56	228.05
	经营活动现金净流量	27518.06	1526.34	1550.05	1478.55	1174.70	1547.24	1537.23	1491.48	1331.20	1385.54	1375.53	1388.87	1034.09
2	投资活动现金流量	0.00												
	投资支付的现金	20019.32												
	投资活动现金净流量	-20019.32												
3	筹资活动现金流量	0.00												
	投入的资本金	6716.92												
	发行债券收到的现金	14000.00												
	市场化融资收到的现金	0.00												
	偿还债券本金支付的现金	14000.00	0.00	1000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	400.00
	偿还债券利息支付的现金	6606.60	400.40	400.40	371.80	331.76	291.72	251.68	211.64	171.60	131.56	91.52	51.48	11.44
	偿还市场化融资支付的现金	0.00												
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00												
	支付债券发行费用	11.20												
	筹资活动现金净流量	99.12	-400.40	-1400.40	-1771.80	-1731.76	-1691.72	-1651.68	-1611.64	-1571.60	-1531.56	-1491.52	-1451.48	-411.44
4	本年现金净流量	7597.86	1125.94	149.65	-293.25	-557.06	-144.48	-114.45	-120.16	-240.40	-146.02	-115.99	-62.61	622.65
5	累计现金净流量		8619.99	8769.64	8476.39	7919.33	7774.84	7660.39	7540.23	7299.83	7153.81	7037.82	6975.21	7597.86

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为项目收入。项目收入预计为33511.27 万元（含增值税），经营成本4291.20万元（含增值税），税费1702.02 万元，可用于资金平衡的项目收益27518.06 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本项目本息资金覆盖 倍数1.34倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目	27518.06	20606.60	14000.00	1.34

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为27518.06万元，且在2047年债券本金全部付清后仍有7597.86万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本金资金覆盖率	1.79	1.89	1.99	2.09	2.19
债券本息资金覆盖率	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.29	1.34	1.40	1.47
债券利率变动					
债券本金资金覆盖率	1.79	1.89	1.99	2.09	2.19
债券本息资金覆盖率	1.40	1.37	1.35	1.33	1.31
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.36	1.34	1.31	1.29

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及武汉市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多

轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本

金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新二期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为27518.06万元，对债券的本息覆盖倍数1.34倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有7597.86万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

(副本)

1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0018048

会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

随县2026年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026年8月19日

目录

一、项目概况.....3
（一）区域概况.....3
（二）项目背景.....4
（三）建设规模及内容.....6
二、项目投资估算与资金筹措.....6
（一）投资估算.....6
（二）资金筹措.....7
三、项目收益及现金流入预测分析与评价.....8
（一）收益预测分析与评价.....9
（二）总成本费用分析与评价.....13
（三）税金及附加分析与评价.....21
（四）项目资金的充足性分析与评价.....27
（五）项目资金的稳定性分析预评价.....30
（六）本息资金覆盖倍数分析与评价.....30
（七）压力测试分析与评价.....30
四、风险分析与评价.....30
（一）还本付息风险.....31
（二）预期不确定风险.....31
（三）关注到的其他风险.....31
五、总体评价结论.....32

随县2026年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

随县财政局：

我们接受委托，对随县2026年老旧小区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

随县2026年老旧小区改造项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。我们的评价结论基于项目债券发行实施方案及项目初步设计中所述的资料、文件、数据、事实做出。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。并基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为随县2026年老旧小区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.28，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

本财务评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本财务评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）



二〇二六年八月十九日

随县2026年老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

随县，隶属随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。区域优势独特，交通便捷，气候宜人，基础设施齐全，开发条件优越。

地形地貌：随县地貌格局呈南北高、中部低，北部为桐柏山脉、西南部为大洪山脉，中部为狭长的随枣走廊平原，整体以低山丘陵为主，兼有山地与河流冲积平原，整体以低山丘陵为主，兼有山地和冲积平原。县域一般高度海拔200～800m，北部最高点为桐柏山太白顶，海拔1140m；西南面最高点为大洪山宝珠峰，海拔1055m。境内涢水、溠水、漂水、均水等水系发育，河流沿岸地势平坦、冲积层深厚，是鄂北地区重要的自然地理廊道与交通通道。地势起伏较大，以第四系粘质土、岗黄土（粘壤土）为主。

地质条件：拟建场地内无全新世活动断裂存在，地质构造稳定性良好，适宜该项目工程建设。

水文条件：场区地下水主要为第四系松散岩类孔隙潜水及基岩风化裂隙水，局部地段分布构造裂隙水。松散岩类孔隙潜水主要赋存于河谷及冲沟阶地粉质黏土、粉土、砂卵石层中，含水层厚度一

般5～15m，地下水位埋深1.0～5.0m，富水性中等～较强；丘陵及岗地区基岩风化裂隙水含水层较薄，埋深多5.0～20.0m，富水性较弱，水量分布不均。本场区地下水为低矿化度淡水，对混凝土结构及混凝土中钢筋均无腐蚀性。

地震烈度：根据《建筑抗震设计标准》（GB50011-2010，2024年版），随县抗震设防烈度为6度，本地区地震基本烈度为小于6度，设计基本地震加速度值为0.05g。

气候气象：随县属北亚热带季风气候，四季分明、气候温和、光照充足、雨量充沛、无霜期较长，严寒酷暑时段较短。年平均气温约15℃，年平均降雨量956mm左右，年均降雨天数约106天，年平均日照时数2059小时，相对湿度75%，无霜期269天。春季冷暖交替、气温波动大；夏季雨量集中、多暴雨，伏旱较明显；秋季凉爽干燥、降水偏少；冬季寒冷少雨，主导风向为东南风，最大冻土深度9cm。

（二）项目背景

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《关于开展城市更新示范工作的通知》（财办建〔2024〕24号）以及《随县国土空间总体规划（2021—2035年）》等政策文件精神，随县立足城市更新提质与宜

居社区建设导向，聚焦居住品质提升、安全保障强化、便民服务升级三大核心目标，着力解决县城老旧小区“功能缺失、设施老化、环境脏乱、安全隐患突出”等群众急难愁盼问题，全面推进老旧小区改造工作，切实增强居民获得感、幸福感和安全感，助力打造“宜居随县、幸福家园”。

目前，随县锚定“曾随同城化”与精品县城建设目标。作为随州市重要的组成部分，随县城区承载着大量人口与产业，但部分建成于2000年底前的老旧小区，因建设标准偏低、维护管理缺失，普遍存在基础设施老化、配套服务不全、居住环境较差等问题，不仅影响居民生活质量，也制约了城市形象提升与高质量发展。因此，加快推进系统性、全方位的老旧小区改造，补齐民生短板、消除安全隐患、完善城市功能，已成为回应群众期盼、夯实民生底线、推动城市内涵式发展的迫切需要。为此，随县以老旧小区改造为抓手，通过基础设施更新、环境整治提升、服务功能完善，构建“安全有序、整洁舒适、配套齐全”的现代化居住场景，同步服务城市发展、民生改善，助力“宜居随县、幸福家园”发展目标落地见效。

随县根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《湖北省城市更新工作指引（试行）》、《随县国土空间总体规划（2021—2035年）》、《随州市住宅小区物业服务和管理条例》以及《随县城区既有住宅增设电梯管理实施办法》等文件要求，谋划实施随县2026年老旧小区改造项目。

（三）建设规模及内容

本项目建设规模与主要建设内容为：

项目改造涉及12个小区，7352户，68栋，总建筑面积21.75万m²。主要改造内容如下：新建混凝土路面67656m²，铺设沥青路面51147m²，人行道10767m²，机动车停车位320个，新能源汽车充电桩179座，弱电管道9626m，安装监控摄像头105套，智慧停车系统12套，加装电梯62座，垃圾分类亭55座，设置居民健身点26处，电动车充电车棚12处；改造供水管道16447m，消防管线29641m，排水管道24675m；弱电线路规范整治27000m，更新消火栓161个，消防水泵接合器82个，更新室外路灯共395盏，房屋主体修缮等基础设施建设。

二、项目投资估算与资金筹措

（一）投资估算

根据项目《随县发展和改革局关于随县2026年老旧小区改造项目初步设计及概算核定的批复》（随县发改审批服务〔2026〕134号），本项目总投资18,984.36万元。重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为18,586.93万元，其中工程费用16,065.54万元，占比86.43%，工程建设其他费用1,370.61万元，占比7.37%，基本预备费871.81万元，占比4.69%，静态总投资18,307.96万元，建设期利息265.48万元，占比1.43%，发行费用13.50万元，占比0.07%。投资估算如下：

估算结构表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	16,065.54	86.43%
2	工程建设其他费用	1,370.61	7.37%
3	预备费	871.81	4.69%
4	建设期利息及债券发行费用	278.98	1.50%
5	项目总投资	18,586.93	100.00%

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			政府投资	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	16,065.54	2,565.54		13,500.00		
1	厉山工商所老旧住宅小区	856.00			856.00		
2	厉山镇中心小学教师住宅小区	882.23			882.23		
3	税务局职工老旧住宅小区	902.54			902.54		
4	厉山镇三中教职工住宅小区	1,502.51			1,502.51		
5	厉山镇中心学校老旧小区	1,623.06			1,623.06		
6	随县一中职工老旧住宅小区	1732.01			1732.01		
7	随县中医医院家属院	938.46			938.46		
8	随县宏景园小区	1,059.38			1,059.38		
9	随县恒美花园小区	1,027.16			1,027.16		
10	随县星升社区老旧小区	940.39			940.39		
11	随县星旗社区老旧小区	912.86			912.86		
12	随县神农社区老旧小区	856.10			856.10		
13	设备购置费	2,832.84	2,565.54		267.30		
二	工程建设其他费用	1,370.61	1,370.61				
三	预备费	871.81	871.81				
1	基本预备费（一+二）*5%	871.81	871.81				
四	建设期利息、债券发行兑付费用	278.98	278.98				
五	总投资	18,586.93	5,086.93		13,500.00		

（二）资金筹措

本项目总投资 18,586.93 万元，其中 13,500.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由地方政府配套资金解决。

建设期资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	合计
1	**资本金**	**2041.21**	**3045.72**	**5086.93**
1.1	财政安排资金	2041.21	3045.72	5086.93
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**3500.00**	**10000.00**	**13500.00**
2.1	专项债券资金	3500.00	10000.00	13500.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	**其他资金**			
合计		**5541.21**	**13045.72**	**18586.93**

本项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

三、项目收益及现金流入预测分析与评价

我们对实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测、资金平衡等事宜进行了评价，并在预测的基础上，根据模拟测算的结果对资金的充足性和稳定性进行分析与评价。评价过程如下：

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够

产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）收益预测分析与评价

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据项目建设、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目建成后，可产生停车场收入、充电桩收入，预计2028年1月投入使用。因本期专项债发行期限为20年，最后一期债券本金于2047年到期，因此项目收益预测期为2028年至2047年。具体预测如下：

1. 停车场收入

1）计算公式：停车位收入=∑停车位数量×单价×使用率；

2）项目停车位数量：本项目规划停车位320个。

3）单价：根据湖北省发展和改革委员会发布的《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4号），《随县实行政府定价的收费标准清单》基于谨慎性原则，停车位收取的停车费按2.00元/小时计算，停车场营业时间为8小时

/天，一年按365天测算。

4）出租率：出于谨慎性考虑，项目运营期首年使用率为40%，每年增长10%，增长到60%后保持不变。

综上所述，停车场收入合计2,186.50万元。

2. 充电桩收入

1）计算公式：充电桩服务费收入=∑年充电量×服务费单价×使用率；

2）项目年充电量：本项目规划充电桩179个，全部为120kw，日使用时长为8h，年可运营天数为360天，则年充电量为6186.24万kwh。

3）服务费单价：经实地调研随州市全域充电市场收费行情，县域城郊简易充电站服务费多集中在0-0.4元/kWh，城区面向居民的常规便民充电站主流服务费区间为0.3～0.5元/kWh；商圈、高速服务区等客流密集场站场地运营成本更高，服务费可达0.6～0.8元/kWh。本项目服务老旧小区居民，属于普惠型便民充电配套，综合全域场站价格分布现状，兼顾场地日常运维、设施长效管护等持续性运营成本，按照保守性原则，本次财务测算充电服务费取0.4元/kWh；

4）使用率：出于谨慎性考虑，项目运营期首年使用率为40%，每年增长10%，增长到60%后保持不变。

综上所述，充电桩收入合计28,951.60万元。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年负荷率		40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1	项目经营收入											
1.1	停车场收入											
	数量（辆）		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	单价（元/辆/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日运营时间（h/天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年运行天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	收入（不含增值税销项税额）	2005.96	68.58	85.72	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87
	销项税额	180.54	6.17	7.72	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26
	收入（含增值税销项税额）	2186.50	74.75	93.44	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13
1.2	充电桩收入											
	充电电量（万kwh/年）		6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24
	服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	收入（不含增值税销项税额）	25620.89	875.93	1094.91	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89
	销项税额	3330.72	113.87	142.34	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81
	收入（含增值税销项税额）	28951.60	989.80	1237.25	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	27626.85	944.51	1180.63	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76
3	经营收入销项税	3511.25	120.04	150.05	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
4	经营收入(含增值税销项税额)	31138.10	1064.55	1330.69	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年负荷率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1	项目经营收入											
1.1	停车场收入											
	数量（辆）		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	单价（元/辆/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日运营时间（h/天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年运行天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	收入（不含增值税销项税额）	2005.96	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87	102.87
	销项税额	180.54	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26
	收入（含增值税销项税额）	2186.50	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13
1.2	充电桩收入											
	充电电量（万 kwh/年）		6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24	6186.24
	服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	收入（不含增值税销项税额）	25620.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89	1313.89
	销项税额	3330.72	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81	170.81
	收入（含增值税销项税额）	28951.60	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70	1484.70
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	27626.85	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76
3	经营收入销项税	3511.25	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
4	经营收入(含增值税销项税额)	31138.10	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83

上述收入主要为停车场收入、充电桩收入。通过查阅项目初步设计报告、项目实施方案，并依据随县住房和城乡建设局提供的上述情况说明、实施方案中确定的项目收入进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）总成本费用分析与评价

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），总成本费用系指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和财务费用之和。

本项目按照生产要素估算法，计算公式为：

本项目经营成本=外购原材料费+外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费+其他费用

总成本费用=经营成本+折旧费+摊销费+财务费用

（1）经营成本

经营成本主要包括职工薪酬、外购动力费、修理费、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为4,614.38万元（不含增值税进项税额）。

1）工资及福利费

本项目配备管理人员2人，生产人员6人，结合《2025年随州统计年鉴》中随县从业人员平均工资70,447.00元/年，本项目运营期管理人员、生产人员年度人均工资按1倍、0.8倍系数，即每年度执行7.04万元/年、5.64万元/年的工资水平进行测算，且考虑到经济发展因素，每3年增长5%。

2-3 城镇在岗职工平均工资

单位:元

年份	全市	随县	广水市	曾都区
2000年	5664	-	5592	5694
2001年	6366	-	6094	5976
2002年	7340	-	7942	6762
2003年	8039	-	8131	7549
2004年	8838	-	8791	7898
2005年	10112	-	9729	9296
2006年	11698	-	10615	9963
2007年	13837	-	12083	13221
2008年	15363	-	13726	14736
2009年	19224	17055	17100	19556
2010年	22229	20039	20007	22548
2011年	25595	23172	22936	25961
2012年	28431	25952	25688	28834
2013年	31168	28907	28414	31510
2014年	35846	33272	32705	39268
2015年	39056	36433	35812	39516
2016年	44256	41256	40553	44740
2017年	48909	45655	44878	49468
2018年	52680	49183	48458	53268
2019年	57966	53747	52916	58227
2020年	62309	58187	57206	63068
2021年	67596	63076	62018	68499
2022年	69951	65289	64149	70936
2023年	73958	69066	67800	75040
2024年	75408	70447	69285	76391

31

2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为电、水。

年用电量为50.01万kWh，电费收费标准依据《国网湖北电力有限公司代购电工商业用户电价表》（执行时间2026年7月1日-2026年7月30日）单一制不满1千伏电压等级，按照0.7032元/kWh计算。

年用水量为4.89万吨，水费收费单价为3.00元/吨（参照政府公示的非居民用水价格，含水费1.80元/吨以及污水处理费1.20元/

吨）。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 7 月 1 日-2026 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.708205	0.364199	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.033119	0.836813	0.708205	0.496502		
		1-10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.013119	0.816813	0.688205	0.476502		
		35 千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1-10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.5
		35 千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110 千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	38	24.4
		220 千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

注：1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时。其中包含重大水利工程建设基金 0.007 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0082 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定执行：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22:00。高峰时段：18:00-20:00（其 7 小时）；高峰时段：7 月、8 月 10:00-20:00、20:00-24:00，其他月份 15:00-18:00、20:00-24:00（其 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-18:00（其 12 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（其 8 小时）。基础电价：在此度电价基础上加降政府性基金及附加、系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未直接与电力市场交易）且无法获得当年度由电网企业代理购电的用户，因自然保底电量与电网企业代理购电的用户、代理购电价按上表护电 1.5 倍执行，其他按当月批发市场价格结算。

随县水、电、气价格投资成本

发布时间：2025-06-03 10:02　信息来源：随州市招商局　编辑：黄振思　审核：杨文明　打印

一、水价（2023.8.18）

（一）非居民用水：1.80元 / 立方米。

（二）居民生活用水：1.50元 / 立方米。

（三）行政事业用水：——

（四）特种用水：执行超计划（定额）累进加价。

（五）污水处理：居民0.85元/吨、非居民1.20元 / 吨。

二、电价（没有变动）

（一）居民生活用电：0.558元 / 千瓦时（1-2160千瓦时）;0.608元 / 千瓦时（2160-4800千瓦时）;0.858元 / 千瓦时（4800千瓦时及以上）。

（二）农业生产用电：0.5587元 / 千瓦时（不满1千伏），其中，农业排灌用电0.3917元 / 千瓦时（不满1千伏）。

（三）工商业用电：按照国网湖北省电力公司代理购电价格表执行。

3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.5%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目总投资金额的0.5%估算。

根据项目初步设计概算表，本项目充电桩工程费用814.45万元，设备使用年限为10年，需考虑到期整体更新改造成本，按工程总价814.45万元全额计入2038年维修费总成本中。

4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于管理费用估算的说明：管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。结合本项目行业特征与实际情况，本项目将管理费用按照工资及福利费用的10%计算。

（2）固定资产折旧

根据《企业会计准则第4号—固定资产》第十四条，“折旧是指

在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物和相关设备，建筑物折旧年限按照其所有权年限20年、采用按年限平均法、残值率5%计算每年折旧额；充电桩折旧年限为10年，其他相关设备折旧年限20年，采用按年限平均法、残值率5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。

（3）无形资产摊销

项目无用地费，无无形资产摊销费。

（4）利息支出

专项债利率按照中债网最新地方政府20年债券利率2.34%上浮25BP计算，即债券发行利率以2.59%计算，每半年支付一次利息，债券存续期第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。则全部计算期内，本项目利息支出5,419.58万元，其中建设期利息为265.48万元，运营期利息5,154.10万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初借款余额		3500.00	10000.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00
当期还本付息	18919.58	45.33	220.15	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65
其中：还本	13500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	5419.58	45.33	220.15	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65
期末借款余额		0.00	10000.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00

续表：

项目	合计	运营期										
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
期初借款余额		13500.00	13150.00	11800.00	10450.00	9100.00	7750.00	6400.00	5050.00	3700.00	2350.00	1000.00
当期还本付息	18919.58	695.12	1673.10	1638.14	1603.17	1568.21	1533.24	1498.28	1463.31	1428.35	1393.38	1012.95
其中：还本	13500.00	350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1000.00
付息	5419.58	345.12	323.10	288.14	253.17	218.21	183.24	148.28	113.31	78.35	43.38	12.95
期末借款余额		13150.00	11800.00	10450.00	9100.00	7750.00	6400.00	5050.00	3700.00	2350.00	1000.00	0.00

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	工资与薪酬	1122.20	47.90	47.90	50.30	50.30	50.30	52.81	52.81	52.81	55.45	55.45
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	891.52	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58
4	修理费	2488.44	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70
5	其他费用	112.22	4.79	4.79	5.03	5.03	5.03	5.28	5.28	5.28	5.55	5.55
6	经营成本（1+2+3+4+5）	4614.38	180.97	180.97	183.60	183.60	183.60	186.37	186.37	186.37	189.28	189.28
7	折旧摊销费	16852.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63
8	利息支出	5154.10	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	345.12
9	总成本费用（6+7+8）	26621.11	1373.25	1373.25	1375.89	1375.89	1375.89	1378.65	1378.65	1378.65	1381.56	1377.02

续表：

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	工资与薪酬	1122.20	55.45	58.23	58.23	58.23	61.14	61.14	61.14	64.20	64.20	64.20
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	891.52	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58
4	修理费	2488.44	898.15	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70
5	其他费用	112.22	5.55	5.82	5.82	5.82	6.11	6.11	6.11	6.42	6.42	6.42
6	经营成本（1+2+3+4+5）	4614.38	1003.73	192.33	192.33	192.33	195.53	195.53	195.53	198.89	198.89	198.89
7	折旧摊销费	16852.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63	842.63
8	利息支出	5154.10	323.10	288.14	253.17	218.21	183.24	148.28	113.31	78.35	43.38	12.95
9	总成本费用（6+7+8）	26621.11	2169.46	1323.09	1288.13	1253.16	1221.40	1186.44	1151.47	1119.87	1084.90	1054.47

（三）税金及附加分析与评价

1.增值税

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目停车场收入增值税适用税率9%、充电桩收入增值税适用税率13%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

2.城建税及附加费

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14号，鄂政发〔2015〕4号修改），本项目城市维护建设税按增值税的5.0%计算，教育费附加按增值税的3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的2.0%计算。

3.企业所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为25.0%。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内测算数据如下：

项目增值税及附加估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	销项税	3511.25			120.04	150.05	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
1.1	经营收入销项税	3511.25			120.04	150.05	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
1.2	其他经营收入销项税	0.00											
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1766.91	470.42	1097.65	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
2.1	工程费用进项税	1512.21	425.55	992.96									
2.2	工程建设其他费进项税	77.58	23.27	54.31									
2.3	预备费进项税	71.98	21.60	50.39									
2.4	外购原材料费进项税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	105.14			5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
3	当年抵扣进项税	1766.91			120.04	150.05	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
4	留抵进项税		470.42	1568.08	1453.29	1308.49	1133.69	958.88	784.07	609.26	434.46	259.65	84.84
5	当年应缴纳增值税额	1744.34			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳增值税附加	174.43			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税及附加（5+6）	1918.78			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	销项税	3511.25	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
1.1	经营收入销项税	3511.25	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06	180.06
1.2	其他经营收入销项税	0.00											
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1766.91	5.26	98.95	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
2.1	工程费用进项税	1512.21		93.70									
2.2	工程建设其他费进项税	77.58											
2.3	预备费进项税	71.98											
2.4	外购原材料费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	105.14	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
3	当年抵扣进项税	1766.91	90.10	98.95	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
4	留抵进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	当年应缴纳增值税额	1744.34	89.97	81.11	174.81	174.81	174.81	174.81	174.81	174.81	174.81	174.81	174.81
6	当年应缴纳增值税附加	174.43	9.00	8.11	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48
7	增值税及附加（5+6）	1918.78	98.96	89.22	192.29	192.29	192.29	192.29	192.29	192.29	192.29	192.29	192.29

项目利润与利润分配表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营收入	27626.85	944.51	1180.63	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76
1.1	经营收入(含税)	27626.85	944.51	1180.63	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76
1.2	其他经营收入（含税）	0.00										
2	增值税附加	174.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.00
3	总成本费用（含税）	26621.11	1373.25	1373.25	1375.89	1375.89	1375.89	1378.65	1378.65	1378.65	1381.56	1377.02
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00										
5	利润总额（1—2—3+4）	831.31	-428.74	-192.62	40.88	40.88	40.88	38.11	38.11	38.11	35.20	30.74
6	弥补以前年度亏损	923.04			40.88	40.88	40.88	38.11	38.11			
7	应纳税所得额（5—6）	-91.73	-428.74	-192.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.11	35.20	30.74
8	所得税	322.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.53	8.80	7.69
9	净利润（5—8）	508.69	-428.74	-192.62	40.88	40.88	40.88	38.11	38.11	28.58	26.40	23.06
10	期初未分配利润	5922.40	0.00	0.00	0.00	36.79	73.58	110.36	144.66	178.96	204.68	228.45
11	可供分配的利润（9+10）	6431.10	-428.74	-192.62	40.88	77.66	114.45	148.47	182.77	207.54	231.09	251.50
12	提取法定盈余公积金	189.09	0.00	0.00	4.09	4.09	4.09	3.81	3.81	2.86	2.64	2.31
13	可供投资者分配的利润（11—12）	6242.01	-428.74	-192.62	36.79	73.58	110.36	144.66	178.96	204.68	228.45	249.20
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利（13—14—15）	6242.01	-428.74	-192.62	36.79	73.58	110.36	144.66	178.96	204.68	228.45	249.20
17	投资各方利润分配	0.00										
18	未分配利润	6242.01	-428.74	-192.62	36.79	73.58	110.36	144.66	178.96	204.68	228.45	249.20

19	息税前利润（利润总额＋利息支出）	5985.41	-79.09	157.03	390.53	390.53	390.53	387.76	387.76	387.76	384.85	375.86
20	息税摊销前利润（息税前利润＋折旧＋摊销）	22838.03	763.54	999.66	1233.16	1233.16	1233.16	1230.39	1230.39	1230.39	1227.49	1218.49

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营收入	27626.85	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76
1.1	经营收入(含税)	27626.85	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76	1416.76
1.2	其他经营收入（含税）	0.00										
2	增值税附加	174.43	8.11	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48
3	总成本费用（含税）	26621.11	2169.46	1323.09	1288.13	1253.16	1221.40	1186.44	1151.47	1119.87	1084.90	1054.47
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00										
5	利润总额（1－2－3＋4）	831.31	-760.81	76.19	111.15	146.12	177.88	212.84	247.81	279.41	314.38	344.81
6	弥补以前年度亏损	923.04		76.19	111.15	146.12	177.88	212.84				
7	应纳税所得额（5－6）	-91.73	-760.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	247.81	279.41	314.38	344.81
8	所得税	322.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61.95	69.85	78.59	86.20
9	净利润（5－8）	508.69	-760.81	76.19	111.15	146.12	177.88	212.84	185.86	209.56	235.78	258.61
10	期初未分配利润	5922.40	249.20	0.00	68.57	168.60	300.11	460.20	651.76	819.03	1007.63	1219.83
11	可供分配的利润（9＋10）	6431.10	-511.61	76.19	179.72	314.72	477.99	673.04	837.61	1028.59	1243.41	1478.44

12	提取法定盈余公积金	189.09	0.00	7.62	11.12	14.61	17.79	21.28	18.59	20.96	23.58	25.86
13	可供投资者分配的利润（11－12）	6242.01	-511.61	68.57	168.60	300.11	460.20	651.76	819.03	1007.63	1219.83	1452.58
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利（13－14－15）	6242.01	-511.61	68.57	168.60	300.11	460.20	651.76	819.03	1007.63	1219.83	1452.58
17	投资各方利润分配	0.00										
18	未分配利润	6242.01	-511.61	68.57	168.60	300.11	460.20	651.76	819.03	1007.63	1219.83	1452.58
19	息税前利润（利润总额＋利息支出）	5985.41	-437.71	364.32	364.32	364.32	361.12	361.12	361.12	357.76	357.76	357.76
20	息税摊销前利润（息税前利润＋折旧＋摊销）	22838.03	404.92	1206.95	1206.95	1206.95	1203.75	1203.75	1203.75	1200.39	1200.39	1200.39

（四）项目资金的充足性分析与评价

本项目偿债资金来源为项目收入。项目收入预计为31,138.10万元，经营成本及相关税费6,855.77万元，可用于资金平衡的项目收益24,282.33万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.28。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	经营活动现金流量												
	运营收入收到的现金	31138.10			1064.55	1330.69	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83
	运营成本费用支付的现金	4614.38			180.97	180.97	183.60	183.60	183.60	186.37	186.37	186.37	189.28
	经营活动支付税费	2241.39			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.53	8.80
	经营活动现金净流量	**24282.33**			**883.58**	**1149.72**	**1413.22**	**1413.22**	**1413.22**	**1410.45**	**1410.45**	**1400.93**	**1398.75**
2	投资活动现金流量	0.00											
	投资支付的现金	18586.93	5541.21	13045.72									
	投资活动现金净流量	**-18586.93**	**-5541.21**	**-13045.72**									
3	筹资活动现金流量	0.00											
	投入的资本金	5086.93	2041.21	3045.72									
	发行债券收到的现金	13500.00	3500.00	10000.00									
	市场化融资收到的现金	0.00											
	偿还债券本金支付的现金	13500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	偿还债券利息支付的现金	5419.58	45.33	220.15	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65	349.65
	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
	支付债券发行费用	13.50	3.50	10.00									
	筹资活动现金净流量	**-67.17**	**5541.21**	**13045.72**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**	**-349.65**
4	本年现金净流量	5628.23	0.00	0.00	533.93	800.07	1063.57	1063.57	1063.57	1060.80	1060.80	1051.28	1049.10
5	累计现金净流量		0.00	0.00	533.93	1334.00	2397.57	3461.14	4524.71	5585.52	6646.32	7697.60	8746.70

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	经营活动现金流量												
	运营收入收到的现金	31138.10	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83	1596.83
	运营成本费用支付的现金	4614.38	189.28	1003.73	192.33	192.33	192.33	195.53	195.53	195.53	198.89	198.89	198.89
	经营活动支付税费	2241.39	106.65	89.22	192.29	192.29	192.29	192.29	192.29	254.24	262.14	270.88	278.49
	经营活动现金净流量	**24282.33**	**1300.90**	**503.88**	**1212.21**	**1212.21**	**1212.21**	**1209.01**	**1209.01**	**1147.06**	**1135.79**	**1127.05**	**1119.44**
2	投资活动现金流量	0.00											
	投资支付的现金	18586.93											
	投资活动现金净流量	**-18586.93**											
3	筹资活动现金流量	0.00											
	投入的资本金	5086.93											
	发行债券收到的现金	13500.00											
	市场化融资收到的现金	0.00											
	偿还债券本金支付的现金	13500.00	350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1000.00
	偿还债券利息支付的现金	5419.58	345.12	323.10	288.14	253.17	218.21	183.24	148.28	113.31	78.35	43.38	12.95
	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
	支付债券发行费用	13.50											
	筹资活动现金净流量	**-67.17**	**-695.12**	**-1673.10**	**-1638.14**	**-1603.17**	**-1568.21**	**-1533.24**	**-1498.28**	**-1463.31**	**-1428.35**	**-1393.38**	**-1012.95**
4	本年现金净流量	5628.23	605.78	-1169.22	-425.93	-390.96	-356.00	-324.23	-289.27	-316.26	-292.55	-266.33	106.49
5	累计现金净流量		9352.48	8183.26	7757.33	7366.37	7010.38	6686.14	6396.87	6080.62	5788.06	5521.73	5628.23

（五）项目资金的稳定性分析预评价

随县2026年老旧小区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0元，项目产生收益的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。预计项目运营产生的净现金流量为24,282.33万元，且在2047年债券本金偿还后仍有5,628.23万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性能得到充分保障。

（六）本息资金覆盖倍数分析与评价

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计发行本息	项目相关收益对发行本息覆盖倍数
随县2026年老旧小区改造项目	24,282.33	18,919.58	1.28

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数大于1.2，满足债券还本付息需要。

（七）压力测试分析与评价

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	28,024.29	29,581.19	31,138.10	32,695.00	34,251.91
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.20	1.28	1.37	1.45
债券利率变动	2.331%	2.461%	2.590%	2.720%	2.849%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.30	1.28	1.27	1.25

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、风险分析与评价

（一）还本付息风险

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

3.支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、总体评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.28，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的随县2026年老旧小区改造项目在债券存续期间内，收益能保证债券正常的

还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉楚资联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097



此件再次复印无效

2025 年已通过

谢波平 420002043500

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经对验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年/y 07 月/m 31 日/d

年/y 月/m 日/d





2025 年已通过

夏世华 420100430002

随县厉山老街老旧街区改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026年8月19日

目录

一、项目概况.....3
（一）区域概况.....3
（二）项目背景.....4
（三）建设规模及内容.....6
二、项目投资估算与资金筹措.....6
（一）投资估算.....6
（二）资金筹措.....7
三、项目收益及现金流入预测分析与评价.....8
（一）收益预测分析与评价.....9
（二）总成本费用分析与评价.....15
（三）税金及附加分析与评价.....22
（四）项目资金的充足性分析与评价.....28
（五）项目资金的稳定性分析预评价.....31
（六）本息资金覆盖倍数分析与评价.....31
（七）压力测试分析与评价.....31
四、风险分析与评价.....31
（一）还本付息风险.....32
（二）预期不确定风险.....32
（三）关注到的其他风险.....32
五、总体评价结论.....33

随县厉山老街老旧街区改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

随县财政局：

我们接受委托，对随县厉山老街老旧街区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

随县厉山老街老旧街区改造项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。我们的评价结论基于项目债券发行实施方案及项目初步设计中所述的资料、文件、数据、事实做出。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。并基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为随县厉山老街老旧街区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.31，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

本财务评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本财务评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二0二六年八月十九日

随县厉山老街老旧街区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

随县，隶属随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。区域优势独特，交通便捷，气候宜人，基础设施齐全，开发条件优越。

地形地貌：随县地貌格局呈南北高、中部低，北部为桐柏山脉、西南部为大洪山脉，中部为狭长的随枣走廊平原，整体以低山丘陵为主，兼有山地与河流冲积平原，整体以低山丘陵为主，兼有山地和冲积平原。县域一般高度海拔200～800m，北部最高点为桐柏山太白顶，海拔1140m；西南面最高点为大洪山宝珠峰，海拔1055m。境内涢水、溠水、漂水、均水等水系发育，河流沿岸地势平坦、冲积层深厚，是鄂北地区重要的自然地理廊道与交通通道。地势起伏较大，以第四系粘质土、岗黄土（粘壤土）为主。

地质条件：拟建场地内无全新世活动断裂存在，地质构造稳定性良好，适宜该项目工程建设。

水文条件：场区地下水主要为第四系松散岩类孔隙潜水及基岩风化裂隙水，局部地段分布构造裂隙水。松散岩类孔隙潜水主要赋存于河谷及冲沟阶地粉质黏土、粉土、砂卵石层中，含水层厚度一

般 5～15m，地下水位埋深 1.0～5.0m，富水性中等～较强；丘陵及岗地区基岩风化裂隙水含水层较薄，埋深多 5.0～20.0m，富水性较弱，水量分布不均。本场区地下水为低矿化度淡水，对混凝土结构及混凝土中钢筋均无腐蚀性。

地震烈度：根据《建筑抗震设计标准》（GB50011-2010，2024 年版），随县抗震设防烈度为 6 度，本地区地震基本烈度为小于 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g。

气候气象：随县属北亚热带季风气候，四季分明、气候温和、光照充足、雨量充沛、无霜期较长，严寒酷暑时段较短。年平均气温约 15℃，年平均降雨量 956mm 左右，年均降雨天数约 106 天，年平均日照时数 2059 小时，相对湿度 75%，无霜期 269 天。春季冷暖交替、气温波动大；夏季雨量集中、多暴雨，伏旱较明显；秋季凉爽干燥、降水偏少；冬季寒冷少雨，主导风向为东南风，最大冻土深度 9cm。

（二）项目背景

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）、《关于开展城市更新示范工作的通知》（财办建〔2024〕24 号）以及《随县国土空间总体规划（2021—2035 年）》等政策文件精神，随县立足城市更新提质与宜

居社区建设导向，聚焦居住品质提升、安全保障强化、便民服务升级、历史文脉传承四大核心目标，着力解决厉山老街等老旧街区基础设施老化、管网雨污混流、建筑立面隐患突出、停车充电不足、消防安防缺失、环境品质不高等群众急难愁盼问题，全面推进老旧街区系统性改造，切实增强居民获得感、幸福感、安全感，助力打造“宜居随县、幸福家园”。

目前，随县锚定曾随同城化与精品县城建设目标。作为随州市重要组成部分，随县城区承载大量人口与产业功能，但厉山老街等建成年代较早的核心历史街区，因建设标准偏低、长期维护缺失，普遍存在地下管网破损、雨污合流、供配电线路老化、建筑立面瓷砖脱落、停车资源紧缺、消防设施不足等突出问题，既严重影响居民生活质量与街区安全，也制约城市形象提升与高质量发展。因此，加快推进系统性、全要素、微更新的老旧街区改造，补齐民生短板、消除安全隐患、完善街区功能、传承历史文脉，已成为回应群众期盼、夯实民生底线、推动城市内涵式发展的迫切需要。为此，随县以厉山老街老旧街区改造为抓手，通过地下管网更新、道路交通提升、建筑安全整治、公共服务配套、智慧设施赋能、生态环境优化，构建“设施完善、安全有序、环境整洁、生活便利、文脉彰显”的宜居宜业型历史街区，同步服务城市发展、民生改善，助力“宜居随县、幸福家园”发展目标落地见效。

随县根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

《湖北省城市更新工作指引（试行）》、《随县国土空间总体规划（2021—2035年）》《随州市住宅小区物业服务和管理条例》等文件要求，谋划实施随县厉山老街老旧街区改造项目。

（三）建设规模及内容

本项目建设规模与主要建设内容为：

项目对厉山老街进行改造提升，街区改造共60048㎡；老旧街区雨水管道改造约5004米。污水管道改造3615米，其中DN600污水管900米，DN400污水管215米，DN300污水管1500米；检查井等附属工程85个；包括街区供配电工程改造约8383米；照明设施74套；消防设施73套；停车位改造提升设施400个，充电桩80个；排除老旧街道两侧建筑立面安全隐患，整治建筑立面瓷砖脱落10万平方米，街区其他基础设施改造工程等。

二、项目投资估算与资金筹措

（一）投资估算

根据项目《随县发展和改革局关于随县厉山老街老旧街区改造项目初步设计及概算核定的批复》（随县发改审批服务〔2026〕135号），本项目总投资15,565.96万元。重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为15,300.60万元，其中工程费用13,449.90万元，占比87.90%，工程建设其他费用876.54万元，占比5.73%，基本预备费716.32万元，占比4.68%，静态总投资15,042.76万元，建设期利息246.84万元，占比1.62%，发行费用11.00万元，占比0.07%。投资估算如下：

估算结构表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	13,449.90	87.90%
2	工程建设其他费用	876.54	5.73%
3	预备费	716.32	4.68%
4	建设期利息及债券发行费用	257.84	1.69%
5	项目总投资	15,300.60	100.00%

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			政府投资	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	13,449.90	2,449.90		11,000.00		
1	随县厉山老街老旧街区改造	9024.98			9024.98		
1.1	雨水管道改造	634.31			634.31		
1.2	污水管道改造	898.15			898.15		
1.3	供配电线路改造	481.31			481.31		
1.4	通讯线路改造	31.02			31.02		
1.5	照明设施	22.20			22.20		
1.6	消防设施	26.28			26.28		
1.7	电子广告设施	10.80			10.80		
1.8	停车位改造	569.44			569.44		
1.9	充电桩	311.68			311.68		
1.10	道路提升	3648.33			3648.33		
1.11	绿化改造	246.06			246.06		
1.12	无障碍改造	145.40			145.40		
1.13	沿街建筑立面安全隐患整治	2000.00			2000.00		
2	设备购置费	4424.92	2,713.82		1,711.10		
二	工程建设其他费用	876.54	876.54				
三	预备费	716.32	716.32				
1	基本预备费（一+二）*5%	716.32	716.32				
四	建设期利息、债券发行兑付费用	257.84	257.84				
五	总投资	15,300.60	4,300.60		11,000.00		

（二）资金筹措

该项目总投资 15,300.60 万元，项目资金来源申请申请政府专项

债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为11,000.00万元，计划2026年发行3,000.00万元，2027年发行8,000.00万元。

建设期资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2026	2027
1	项目总投资	15,300.60	4,559.39	10,741.21
1.1	建设投资	15,042.76	4,512.83	10,529.93
1.1.1	工程费用	13,449.90	4,034.97	9,414.93
1.1.2	工程建设其他费	876.54	262.96	613.58
1.1.3	预备费	716.32	214.90	501.43
1.2	建设期债券利息	246.84	43.56	203.28
1.3	流动资金	--	--	--
1.4	债券发行费用	11.00	3.00	8.00
2	资金筹措	15,300.60	4,559.39	10,741.21
2.1	项目资本金	4,300.60	1,559.39	2,741.21
2.1.1	用于建设投资	4,042.76	1,512.83	2,529.93
2.1.2	用于建设期债券利息	246.84	43.56	203.28
2.1.3	用于流动资金	--	--	--
2.1.4	用于债券发行费用	11.00	3.00	8.00
2.2	债务资金	11,000.00	3,000.00	8,000.00
2.2.1	用于建设投资	11,000.00	3,000.00	8,000.00
2.2.2	用于建设期债券利息	--	--	--
2.2.3	用于流动资金	--	--	--
2.2.4	用于债券发行费用	--	--	--

本项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

三、项目收益及现金流入预测分析与评价

我们对实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测、资金平衡等事宜进行了评价，并在预测的基础上，根据模拟测算的结果对资金的充足性和稳定性进行分析与评价。评价过程如下：

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）收益预测分析与评价

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据项目建设、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目建成后，可产生停车场收入、充电桩服务费收入，预计2028年1月投入使用。因本期专项债发行期限为20年，最后一期债券本金于2047年到期，因此项目收益预测期为2028年1月至2047年6月。具体预测如下：

1. 充电桩服务费收入

本项目建设新能源充电桩80个，选用功率为120kwh的充电桩。日使用时长为8h，年可对外运营天数为360天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展 改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发 改价格规〔2018〕943号）等文件精神，充电服务费实行市场调节定价，定价遵循弥补运营成本、兼顾市场竞争力、合理收益的原则。

经实地调研随州市全域充电市场收费行情：随州城区商圈、汽车市场、高速服务区等人流车流密集、场地运营成本较高的场站，充电服务费普遍执行0.6～0.8元/千瓦时；随县辖区内城镇沿街公共便民充电站，面向本地居民、沿街商户日常代步车辆，场地改造成本更低，当地主流场站采用分时段浮动收费模式，服务费区间集中在0.4～0.6元/千瓦时。综合本项目为老旧街区配套民生充电设施的定位，兼顾长期可持续运营与群众使用成本，本次财务测算充电服务费取县域市场区间中位值0.5元/千瓦时，出于谨慎性考虑，项目运营期首年使用率为60%，每年增长5%，增长到80%后保持不变。

银泰-湖北随州店

电桩数：快充：2个，慢充：2个
充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
支付方式：充电队长APP
详细地址：湖北省随州市曾都区湖北省随州市曾都区烈阳大道新世纪购物广场三楼停车场

随州金华汽车市场充电站

电桩数：快充：2个，慢充：7个
充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/吨
支付方式：特来电APP
详细地址：湖北省随州市曾都区星光一路与季梁大道交叉口右手边大门

福银高速随州服务区（福州方向）快充站

电桩数：快充：4个，慢充：0个
充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
支付方式：国网充电卡/e充电APP
详细地址：福银高速随州服务区（福州方向）快充站

福银高速随州服务区（银川方向）快充站

电桩数：快充：4个，慢充：0个
充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
支付方式：国网充电卡/e充电APP
详细地址：福银高速随州服务区（银川方向）快充站



国家电网汽车充电站(湖北省随州市随县安居镇中心大道直流充电站)

国家电网 充电站 >

营业时间 周一至周日 00:00-24:00

驾车<100米 1分钟

电话

电站信息 0分钟内有人充电 查看历史空闲 >

快充 空闲2/2

停车费 免费

e充电 ¥1.12/度 查看







2. 停车位收入

本项目建设机动车停车400个。根据湖北省发展和改革委员会发布的《省 发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4号），基于谨慎性原则，停车位收取的停车费按2.00元/小时计算，停车场营业时间为12小时/天，一年按365天测算；项目运营期首年使用率为60%，每年增长5%，增长到80%后保持不变。

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、物管等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号	市（州）、县人民政府

项目运营期内经营收入为26,455.20万元。

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1	项目经营收入											
1.1	停车场收入											
	单价（元/辆/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	数量（辆）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	收入（不含增值税销项税额）	4854.17	192.88	208.95	225.03	241.10	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17
	销项税额	436.87	17.36	18.81	20.25	21.70	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15
	收入（含增值税销项税额）	5291.04	210.24	227.76	245.28	262.80	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32
1.2	充电桩收入											
	充电电量（万 kwh）		2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20
	服务费（元）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	收入（不含增值税销项税额）	18729.35	744.21	806.23	868.25	930.27	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28
	销项税额	2434.81	96.75	104.81	112.87	120.93	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00
	收入（含增值税销项税额）	21164.16	840.96	911.04	981.12	1051.20	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	23583.51	937.09	1015.18	1093.28	1171.37	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46
3	经营收入销项税	2871.69	114.11	123.62	133.12	142.63	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14
4	经营收入(含增值税销项税额)	26455.20	1051.20	1138.80	1226.40	1314.00	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1	项目经营收入											
1.1	停车场收入											
	单价（元/辆/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	数量（辆）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	收入（不含增值税销项税额）	4854.17	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17	257.17	128.59
	销项税额	436.87	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	11.57
	收入（含增值税销项税额）	5291.04	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	280.32	140.16
1.2	充电桩收入											
	充电电量（万 kwh）		2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20	2803.20
	服务费（元）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	收入（不含增值税销项税额）	18729.35	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28	992.28	496.14
	销项税额	2434.81	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	129.00	64.50
	收入（含增值税销项税额）	21164.16	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	560.64
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	23583.51	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	624.73
3	经营收入销项税	2871.69	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	76.07
4	经营收入(含增值税销项税额)	26455.20	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	700.80

上述收入主要为停车场收入、充电桩服务费收入。通过查阅项目可行性研究报告、初步设计、项目实施方案，并依据随县住房和城乡建设局提供的上述情况说明、实施方案中确定的项目收入进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）总成本费用分析与评价

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），总成本费用系指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和财务费用之和。

本项目按照生产要素估算法，计算公式为：

本项目经营成本=外购原材料费+外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费+其他费用

总成本费用=经营成本+折旧费+摊销费+财务费用

（1）经营成本

经营成本主要包括职工薪酬、外购动力费、修理费、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为3,190.12万元（不含增值税进项税额）。

1）工资及福利费

本项目配备管理人员2人，生产人员5人，结合《2025年随州统计年鉴》中随县从业人员平均工资70,447.00元/年，本项目运营期管理人员、生产人员年度人均工资按1倍、0.8倍系数，即每年度执行7.04万元/年、5.64万元/年的工资水平进行测算，且考虑到经济发展因素，每3年增长5%。

2-3 城镇在岗职工平均工资

单位：元

年份	全市	随县	广水市	曾都区
2000年	5664	-	5592	5694
2001年	6366	-	6054	5976
2002年	7340	-	7942	6762
2003年	8039	-	8131	7549
2004年	8838	-	8291	7898
2005年	10112	-	9729	9296
2006年	11698	-	10615	9963
2007年	13837	-	12083	13221
2008年	15363	-	13730	14730
2009年	19224	17055	17100	19556
2010年	22229	20039	20007	22548
2011年	25595	23172	22906	25961
2012年	28431	25953	25688	28834
2013年	31168	28907	28414	31516
2014年	35840	33273	32705	35768
2015年	39056	36433	35812	39516
2016年	44256	41256	40553	44746
2017年	48909	45655	44878	49468
2018年	52680	49183	48458	53268
2019年	57566	53747	52916	58227
2020年	62309	58187	57206	63068
2021年	67586	63076	62018	68496
2022年	69951	65289	64149	70930
2023年	73998	69066	67860	75040
2024年	75408	70447	69285	76391

31

2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为电、水。

年用电量为3.38万kWh，电费收费标准依据《国网湖北电力有限公司代购电工商业用户电价表》（执行时间2026年6月1日-2026年6月30日）单一制不满1千伏电压等级，按照0.7166元/kWh计算。

年用水量为3.18万吨，水费收费单价为3.00元/吨（参照政府公示的非居民用水价格，含水费1.80元/吨以及污水处理费1.20元/

吨）。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年6月1日-2026年6月30日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.716610	0.364502	0.023131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.906550	0.716610	0.515041	-	
		1~10（20）千伏	0.696610			0.1903			1.006716	0.886550	0.696610	0.495041		
		35千伏	0.676610			0.1703			0.986716	0.866550	0.676610	0.475041		
	两部制	1~10（20）千伏	0.632610			0.1263			0.942716	0.822550	0.632610	0.431041	42	26.3
		35千伏	0.612810			0.1065			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110千伏	0.594710			0.0884			0.904816	0.784650	0.594710	0.393141	39	24.4
		220千伏及以上	0.575710			0.0694			0.885816	0.765650	0.575710	0.374141		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。
2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成，时段划分：尖峰时段：7月、8月20:00-22:00、其他月份16:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月16:00-20:00、22:00-24:00、其他月份10:00-16:00、20:00-24:00（共6小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共6小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共6小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

随县水、电、气价格投资成本

发布时间：2025-06-03 10:02　信息来源：随州市招商局　编辑：黄振忠　审核：杨文娟

一、水价（2023.8.18）

（一）非居民用水：1.80元／立方米。

（二）居民生活用水：1.50元／立方米。

（三）行政事业用水：——

（四）特种用水：执行超计划（定额）累进加价。

（五）污水处理：居民0.85元/吨、非居民1.20元／吨。

二、电价（没有变动）

（一）居民生活用电：0.558元／千瓦时（1-2160千瓦时）;0.608元／千瓦时（2160-4800千瓦时）;0.858元／千瓦时（4800千瓦时及以上）。

（二）农业生产用电：0.5587元／千瓦时（不满1千伏），其中，农业排灌用电0.3917元／千瓦时（不满1千伏）。

（三）工商业用电：按照国网湖北省电力公司代理购电价格表执行。

3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转

和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.5%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目总投资金额的0.5%估算。

根据初步设计概算设备明细表，本项目充电桩设备费用446.72万元、电子广告设施设备费用43.20万元，两项设备费用合计489.92万元，设备使用年限为10年，需考虑到期整体更新改造成本，按设备费用总值489.92万元全额计入2038年维修费总成本中。

债券存续期内，计提修理费合计为1,823.70万元。

4）其他费用

是指运营期间除上述费用开支外的其他支出，主要为管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用及其他费用是指运行维护过程中发生的除职工薪酬、直接材料以外的与生产经营活动直接相关的支出，因此，本项目的管理费用按工资与薪酬的20%进行估算。

（2）固定资产折旧

根据《企业会计准则第4号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物和相关设备，建筑物折旧年限按照其所有权年限20年、采用直线折旧法、残值率5%计算每年折旧额；充电桩和电子广告设施折旧年限为10年，其他相关设备折

旧年限 20 年，采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。

（3）无形资产摊销

项目无用地费，无无形资产摊销费。

（4）利息支出

专项债利率按照 2.90%计算，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。则全部计算期内，本项目利息支出 4,951.32 万元，其中建设期利息为 246.84 万元，运营期利息 4,704.48 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初借款余额		3000.00	8000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00
当期还本付息	15951.32	43.56	203.28	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44
其中：还本	11000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	4951.32	43.56	203.28	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44
期末借款余额		3000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00

续表：

项目	合计	运营期										
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
期初借款余额		11000.00	10700.00	9600.00	8500.00	7400.00	6300.00	5200.00	4100.00	3000.00	1900.00	800.00
当期还本付息	15951.32	615.08	1394.76	1362.81	1330.87	1298.92	1266.98	1235.04	1203.09	1171.15	1139.20	811.62
其中：还本	11000.00	300.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	800.00
付息	4951.32	315.08	294.76	262.81	230.87	198.92	166.98	135.04	103.09	71.15	39.20	11.62
期末借款余额		10700.00	9600.00	8500.00	7400.00	6300.00	5200.00	4100.00	3000.00	1900.00	800.00	0.00

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	工资与薪酬	961.85	42.27	42.27	44.38	44.38	44.38	46.60	46.60	46.60	48.93	48.93
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	212.20	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88
4	修理费	1823.70	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
5	其他费用	192.37	8.45	8.45	8.88	8.88	8.88	9.32	9.32	9.32	9.79	9.79
6	经营成本（1+2+3+4+5）	3190.12	130.00	130.00	132.54	132.54	132.54	135.20	135.20	135.20	138.00	138.00
7	折旧摊销费	12437.62	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44
8	利息支出	4704.48	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	315.08
9	总成本费用（6+7+8）	20332.22	1090.88	1090.88	1093.42	1093.42	1093.42	1096.08	1096.08	1096.08	1098.88	1094.52

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	工资与薪酬	961.85	48.93	51.38	51.38	51.38	53.95	53.95	53.95	56.64	56.64	28.32
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	212.20	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	5.44
4	修理费	1823.70	558.32	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	34.20
5	其他费用	192.37	9.79	10.28	10.28	10.28	10.79	10.79	10.79	11.33	11.33	5.66
6	经营成本（1+2+3+4+5）	3190.12	627.92	140.93	140.93	140.93	144.02	144.02	144.02	147.25	147.25	73.63
7	折旧摊销费	12437.62	641.44	570.95	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	641.44	320.72
8	利息支出	4704.48	294.76	262.81	230.87	198.92	166.98	135.04	103.09	71.15	39.20	11.62
9	总成本费用（6+7+8）	20332.22	1564.12	974.69	1013.24	981.30	952.44	920.49	888.55	859.84	827.90	405.96

（三）税金及附加分析与评价

1.增值税

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税停车场收入适用税率9.0%，充电桩收入13.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

2.城建税及附加费

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14号，鄂政发〔2015〕4号修改），本项目城市维护建设税按增值税的5.0%计算，教育费附加按增值税的3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的2.0%计算。

3.企业所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为25.0%。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内测算数据如下：

项目增值税及附加估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	销项税	2871.69			114.11	123.62	133.12	142.63	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14
1.1	经营收入销项税	2871.69			114.11	123.62	133.12	142.63	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14
1.2	其他经营收入销项税	0.00											
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1440.67	408.90	954.10	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
2.1	工程费用进项税	1310.61	376.27	877.97									
2.2	工程建设其他费进项税	49.62	14.88	34.73									
2.3	预备费进项税	59.15	17.74	41.40									
2.4	外购原材料费进项税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	21.30			1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
3	当年抵扣进项税	1440.67			114.11	123.62	133.12	142.63	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14
4	留抵进项税		408.90	1363.00	1249.96	1127.41	995.35	853.78	702.71	551.63	400.55	249.47	98.40
5	当年应缴纳增值税额	1431.02			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳增值税附加	143.10			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	当年应缴纳房产税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	增值税及附加（5+6）	1574.12			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

序号	项目	合计	运营期										
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	销项税	2871.69	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	76.07
1.1	经营收入销项税	2871.69	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	152.14	76.07
1.2	其他经营收入销项税	0.00											
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1440.67	1.07	57.43	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
2.1	工程费用进项税	1310.61		56.36									
2.2	工程建设其他费进项税	49.62											
2.3	预备费进项税	59.15											
2.4	外购原材料费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	21.30	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
3	当年抵扣进项税	1440.67	99.46	57.43	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
4	留抵进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	当年应缴纳增值税额	1431.02	52.68	94.72	151.08	151.08	151.08	151.08	151.08	151.08	151.08	151.08	75.01
6	当年应缴纳增值税附加	143.10	5.27	9.47	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	7.50
7	当年应缴纳房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	增值税及附加（5+6）	1574.12	57.95	104.19	166.19	166.19	166.19	166.19	166.19	166.19	166.19	166.19	82.51

项目利润与利润分配表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营收入	23583.51	937.09	1015.18	1093.28	1171.37	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46
1.1	经营收入(不含税)	23583.51	937.09	1015.18	1093.28	1171.37	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46
1.2	其他经营收入（不含税）	0.00										
2	增值税附加	143.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.27
3	总成本费用（不含税）	20332.22	1090.88	1090.88	1093.42	1093.42	1093.42	1096.08	1096.08	1096.08	1098.88	1094.52
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00										
5	利润总额（1－2－3＋4）	3108.19	-153.79	-75.70	-0.15	77.95	156.04	153.37	153.37	153.37	150.58	149.67
6	弥补以前年度亏损	553.77				77.95	151.69					
7	应纳税所得额（5－6）	2554.42	-153.79	-75.70	-0.15	0.00	4.35	153.37	153.37	153.37	150.58	149.67
8	所得税	777.05	0.00	0.00	0.00	0.00	1.09	38.34	38.34	38.34	37.64	37.42
9	净利润（5－8）	2655.27	-153.79	-75.70	-0.15	77.95	154.95	115.03	115.03	115.03	112.93	112.25
10	期初未分配利润	15577.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	139.46	242.98	346.51	450.04	551.68
11	可供分配的利润（9＋10）	18384.35	0.00	0.00	0.00	0.00	154.95	254.49	358.01	461.54	562.97	663.93
12	提取法定盈余公积金	288.49	0.00	0.00	0.00	7.79	15.50	11.50	11.50	11.50	11.29	11.22
13	可供投资者分配的利润（11－12）	18095.86	0.00	0.00	0.00	-7.79	139.46	242.98	346.51	450.04	551.68	652.70
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利（13－14－15）	18095.86	0.00	0.00	0.00	-7.79	139.46	242.98	346.51	450.04	551.68	652.70
17	投资各方利润分配	0.00										
18	未分配利润	18095.86	0.00	0.00	0.00	-7.79	139.46	242.98	346.51	450.04	551.68	652.70

19	息税前利润 （利润总额＋利息支出）	7812.67	165.65	243.74	319.29	397.39	475.48	472.81	472.81	472.81	470.02	464.75
20	息税摊销前利润 （息税前利润＋折旧＋摊销）	20250.29	807.09	885.18	960.74	1038.83	1116.92	1114.26	1114.26	1114.26	1111.46	1106.19

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营收入	23583.51	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	624.73
1.1	经营收入(含税)	23583.51	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	1249.46	624.73
1.2	其他经营收入（含税）	0.00										
2	增值税附加	143.10	9.47	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	7.50
3	总成本费用（含税）	20332.22	1564.12	974.69	1013.24	981.30	952.44	920.49	888.55	859.84	827.90	405.96
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00										
5	利润总额（1－2－3＋4）	3108.19	-324.13	259.66	221.11	253.05	281.91	313.86	345.80	374.51	406.45	211.26
6	弥补以前年度亏损	553.77		259.66	64.47							
7	应纳税所得额（5－6）	2554.42	-324.13	0.00	156.63	253.05	281.91	313.86	345.80	374.51	406.45	211.26
8	所得税	777.05	0.00	0.00	39.16	63.26	70.48	78.46	86.45	93.63	101.61	52.82
9	净利润（5－8）	2655.27	0.00	259.66	181.95	189.79	211.43	235.39	259.35	280.88	304.84	158.45
10	期初未分配利润	15577.39	652.70	652.70	886.39	1050.15	1220.96	1411.25	1623.10	1856.51	2109.31	2383.66
11	可供分配的利润（9＋10）	18384.35	652.70	912.36	1068.34	1239.93	1432.39	1646.64	1882.45	2137.39	2414.14	2542.11
12	提取法定盈余公积金	288.49	0.00	25.97	18.19	18.98	21.14	23.54	25.93	28.09	30.48	15.84
13	可供投资者分配的利润（11－12）	18095.86	652.70	886.39	1050.15	1220.96	1411.25	1623.10	1856.51	2109.31	2383.66	2526.26
14	应付优先股股利	0.00										

15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利（13－14－15）	18095.86	652.70	886.39	1050.15	1220.96	1411.25	1623.10	1856.51	2109.31	2383.66	2526.26
17	投资各方利润分配	0.00										
18	未分配利润	18095.86	652.70	886.39	1050.15	1220.96	1411.25	1623.10	1856.51	2109.31	2383.66	2526.26
19	息税前利润（利润总额＋利息支出）	7812.67	-29.37	522.47	451.97	451.97	448.89	448.89	448.89	445.65	445.65	222.88
20	息税摊销前利润（息税前利润＋折旧＋摊销）	20250.29	612.07	1093.42	1093.42	1093.42	1090.33	1090.33	1090.33	1087.10	1087.10	543.60

（四）项目资金的充足性分析与评价

本项目偿债资金来源为充电桩服务费收入和停车位收入。项目预期收入总额为26,455.20万元，扣除经营成本及相关税费5,541.29万元后预计用于资金平衡相关收益为20,913.91万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.31。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	经营活动现金流量												
	运营收入收到的现金	26455.20			1051.20	1138.80	1226.40	1314.00	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60
	运营成本费用支付的现金	3190.12			130.00	130.00	132.54	132.54	132.54	135.20	135.20	135.20	138.00
	经营活动支付税费	2351.17			0.00	0.00	0.00	0.00	1.09	38.34	38.34	38.34	37.64
	经营活动现金净流量	**20913.91**			**921.20**	**1008.80**	**1093.86**	**1181.46**	**1267.97**	**1228.05**	**1228.05**	**1228.05**	**1225.96**
2	投资活动现金流量	0.00											
	投资支付的现金	15300.60	4559.39	10741.21									
	投资活动现金净流量	**-15300.60**	**-4559.39**	**-10741.21**									
3	筹资活动现金流量	0.00											
	投入的资本金	4300.60	1559.39	2741.21									
	发行债券收到的现金	11000.00	3000.00	8000.00									
	市场化融资收到的现金	0.00											
	偿还债券本金支付的现金	11000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	偿还债券利息支付的现金	4951.32	43.56	203.28	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44	319.44
	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
	支付债券发行费用	11.00	3.00	8.00									
	筹资活动现金净流量	**-403.88**	**4559.39**	**10741.21**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**	**-319.44**
4	本年现金净流量	5209.43	0.00	0.00	601.76	689.36	774.42	862.02	948.53	908.61	908.61	908.61	906.52
5	累计现金净流量		0.00	0.00	601.76	1291.11	2065.54	2927.56	3876.09	4784.71	5693.32	6601.94	7508.45

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	经营活动现金流量												
	运营收入收到的现金	26455.20	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	1401.60	700.80
	运营成本费用支付的现金	3190.12	138.00	627.92	140.93	140.93	140.93	144.02	144.02	144.02	147.25	147.25	73.63
	经营活动支付税费	2351.17	95.37	104.19	166.19	205.34	229.45	236.66	244.65	252.64	259.81	267.80	135.32
	经营活动现金净流量	**20913.91**	**1168.24**	**669.50**	**1094.48**	**1055.32**	**1031.22**	**1020.92**	**1012.93**	**1004.95**	**994.54**	**986.55**	**491.85**
2	投资活动现金流量	0.00											
	投资支付的现金	15300.60											
	投资活动现金净流量	**-15300.60**											
3	筹资活动现金流量	0.00											
	投入的资本金	4300.60											
	发行债券收到的现金	11000.00											
	市场化融资收到的现金	0.00											
	偿还债券本金支付的现金	11000.00	300.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	800.00
	偿还债券利息支付的现金	4951.32	315.08	294.76	262.81	230.87	198.92	166.98	135.04	103.09	71.15	39.20	11.62
	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
	支付债券发行费用	11.00											
	筹资活动现金净流量	**-403.88**	**-615.08**	**-1394.76**	**-1362.81**	**-1330.87**	**-1298.92**	**-1266.98**	**-1235.04**	**-1203.09**	**-1171.15**	**-1139.20**	**-811.62**
4	本年现金净流量	5209.43	553.15	-725.26	-268.33	-275.55	-267.71	-246.06	-222.10	-198.14	-176.61	-152.65	-319.77
5	累计现金净流量		8061.61	7336.35	7068.02	6792.47	6524.77	6278.71	6056.61	5858.46	5681.85	5529.19	5209.43

（五）项目资金的稳定性分析预评价

随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0元，项目产生收益的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。预计项目运营产生的净现金流量为20,913.91万元，且在2047年债券本金偿还后仍有5,209.43万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性能得到充分保障。

（六）本息资金覆盖倍数分析与评价

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计发行本息	项目相关收益对发行本息覆盖倍数
随县厉山老街老旧街区改造项目	20,913.91	15,951.32	1.31

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数大于1.2，满足债券还本付息需要。

（七）压力测试分析与评价

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	23,809.68	25,132.44	26,455.20	27,777.96	29,100.72
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.23	1.31	1.39	1.48
债券利率变动	2.614%	2.759%	2.904%	3.049%	3.194%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.33	1.31	1.29	1.27

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、风险分析与评价

（一）还本付息风险

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作,提高图纸会审质量,减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

3.支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、总体评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.31，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的随县厉山老街老旧街区改造项目在债券存续期间内，收益能保证债券正常的

还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉楚资联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097



此件再次复印无效

2025 年已通过

谢波平 420002043500

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经对验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年/y 07 月/m 31 日/d

年/y 月/m 日/d





2025 年已通过

夏世华 420100430002

阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 2
二、项目收益及现金流入预测 2
（一） 资金充足性 3
1.投资估算 3
（二）资金筹措方案 4
1. 项目资金来源 4
2. 项目资本金来源及到位情况 4
3. 中央预算内投资申请及到位情况 4
4. 项目融资计划 5
（二） 收益预测 6
1. 停车位月租收入 6
2. 供水收入 7
3. 垃圾处理管理费 9
4. 广告牌收入 10
三、项目收益和融资自求平衡测算 20
（一）现金流模拟分析 20
四、风险分析 24
五、结论 25

阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

黄石，位于湖北省东南部，长江中游南岸，距省会武汉70公里。现辖大冶市、阳新县、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区四个城区及一个国家级经济技术开发区、一个国家级高新技术产业开发区、一个国家级农业科技示范园区，总面积4,583平方公里，总人口280万。

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积2,780平方公里，辖22个镇场区，总人口111.91万。

（二）项目背景

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

本项目所涉及的13个小区基础设施陈旧，居住条件相对临近城市新小区差距非常大，多年来居民对政府改善居住环境的意愿强烈，城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。通过调研和过去一年多的试点情况来看，这些小区均建成于20年以前，由于原来设计标准比较低，管网破旧、公共服务缺失直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福

感、安全感。

为坚决贯彻落实国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）精神和住建部、发改委、财政部《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）要求，统筹解决我县老旧小区存在的突出问题，提升老旧小区品质，按照湖北省有关城镇老旧小区改造计划申报工作规范，结合阳新县实际，组织实施阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目。

（三）建设规模及内容

本项目涉及城区改造小区13个，分别为：株树垴小区、杏林小区、富川街小区、龙港路10-38号小区、胜利小区、万松园小区、一招小区、兴国大道沿街29-43号小区、卢徐小区、光电家属楼、梅园小区、宏发小区、莲花池新村小区，涉及老旧小区房屋总建筑面积55.23万平方米、栋数217栋、户数4,734户。

依据每个小区现有情况进行改造，改造内容分为室外与室内改造，室外改造包含道路（消防道路，人行道路)硬化、刷黑，雨水、污水、给水管网改造以实现雨污分流，室外广场铺贴、绿化、机动车停车位、非机动车停车棚、休闲石凳、健身器材、化粪池疏通、路灯照明、围墙挡土墙等。室内改造包含楼梯间铺贴，墙面刷白，更换陈旧扶手，屋顶防水、保温（铲除原有老旧防水层)更换陈旧雨水管，燃气管网改造，配备监控探头等。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.21 倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据本项目初步设计批复，项目概算总投资为 18,936.00 万元，增加债券发行费及建设期利息后，项目总投资为 19,604.38 万元，具体金额详见下表。

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**建安工程费**	**16,756.71**	**9,256.71**		**7,500.00**		
1	外墙装饰部分	4,877.05	**4,877.05**				
2	屋面防水	934.92	**0.00**		934.92		
3	楼梯间部分	1,422.32	**1,422.32**				
4	道路工程及其他部分	1,319.19	**188.12**		1,131.07		
5	给水部分	750.92	**0.00**		750.92		
6	污水部分	1,005.06	**0.00**		1,005.06		
7	雨水部分	839.91	**0.00**		839.91		
8	室外监控部分	361.13	**0.00**		361.13		
9	天然气部分	4,976.39	**2,500.00**		2,476.39		
10	室内强弱电部分	0.6	**0.00**		0.6		
11	绿化部分	269.22	**269.22**				
二	**工程其他费**	**1,317.08**	**1,317.08**				
三	**预备费**	**862.21**	**862.21**				
四	**建设投资**	**18,936.00**	**11,436.00**		**7,500.00**		
五	**债券发行费**	**7.5**	**7.50**				
六	**建设期借款利息**	**660.88**	**660.88**				
七	**总投资**	**19,604.38**	**12,104.38**		**7,500.00**		

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

本项目总投资 19,604.38 万元，其中 7500.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由阳新县财政资金及申请中央预算内资金解决。

2. 项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 12,104.38 万元，已到位资本金 8,569.20 万元，已根据项目建设进度投入使用。

3. 中央预算内投资申请及到位情况

本项目积极申请中央预算内投资支持，截至目前已申报中央预算内投资 7,500.00 万元，其中已到位中央预算内投资 4,258.00 万元。已到位资金已按照项目建设进度统筹用于项目建设，并严格执行中央预算内投资资金管理有关规定。剩余中央预算内投资将根据国家资金下达计划及时落实并按规定使用。

4. 项目融资计划

（1）专项债券融资情况

依据项目实施计划，本项目 2023 年计划申请发行金额为 5,000.00 万元，已发行 5,000.00 万元，2026 年计划申请发行金额为 2,500.00 万元。

表 3-4 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2023 年	5000.00	5000.00	20	3.07%	每半年付息一次	分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。
2026 年	2500.00		20	2.50%	每半年付息一次	分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。
合计	7,500.00	5000.00				

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 5,000.00 万元，已使用专项债券资金 5,000.00 万元，使用进度占比 100%。形成实物工作量 5,000.00 万元。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后

续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（二）收益预测

1. 停车位月租收入

（1）停车位月租收入

计算公式：停车位长租收入=∑停车位总数量*月租车位占比*月租收费标准*出租率×12 个月。

停车位总数量：机动停车位总量 1059 个。

月租车位设置：结合老旧小区居民长期停车需求及项目运营实际，月租车位按停车位总量的 30%设置，共 318 个，运营期内保持不变。

收费标准：月租收费标准按 150 元/个·月测算，依据《阳新县发改委关于动态调整收费标准清单的通知》（阳发改发〔2022〕16 号）执行，运营期内不考虑收费标准上涨因素。

出租率：考虑居民停车习惯逐步形成及月租需求逐年释放，月租车位出租率按运营初期 80%、第二年 85%、第三年 90%、第四年 95%、第五年起 100%测算，并保持 100%不变。

（2）临时停车位收入

计算公式：临时停车位收入=临停车位数量*收费标准*平均有效停车时长*365 天*停车利用率。

临时停车位数量：项目共新增机动车停车位 1059 个，其中除月租车位 318 个外，临停车位 741 个，占停车位总量

的 70%。

收费标准：临时停车收费标准按 3 元/小时执行，依据《阳新县发改委关于动态调整收费标准清单的通知》（阳发改发〔2022〕16 号）执行，运营期内不考虑收费标准上涨因素。

平均有效停车时长：结合老旧小区停车特点及车辆周转情况，平均有效停车时长按 10 小时/日测算，一年按 365 天计算。

停车利用率：结合老旧小区停车需求逐步释放过程，临停车位利用率按运营初期 60%、第二年 65%、第三年 70%、第四年 75%、第五年 80%、第六年 85%、第七年 90%、第八年起 95%测算，并保持 95%不变。

地方政府定价的涉企经营服务性收费目录清单（阳新县）

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法	备注
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	2-5元/小时之间	鄂价工服〔2016〕151号、黄价工服发〔2017〕47号	市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	1、小型车辆停车在30分钟（含30分钟）以内免费；30分钟后，第一小时每泊位收费2元，后每30分钟加收1.5元，不足30分钟按照30分钟计费，连续停放24小时每泊位每次最高收费20元，超过20小时重新计费。 2、大型车辆停车按实际占用泊位数计时计费。	鄂价工服〔2016〕151号、黄价工服发〔2017〕47号（黄发改价格[2020]112号）							

（http://www.yx.gov.cn/zfxxgk/fdzdgknr/yx_xzsyxsf/202203/t20220322_890071.html）

综上所述，本项目停车收入合计 14716.38 万元。

2. 供水收入

本项目改造涉及 4,734 户，平均每户按 3 人计。根据黄石市水利和湖泊局发布的 2019-2021 年黄石市水资源公报，

黄石市城镇人均生活用水量分别为172升/日、180升/日和194升/日，平均年增幅6.21%。基于谨慎原则，本项目按照194升/日测算，不考虑增幅。

2019年全市用水指标情况

指 标	不折算（立方米）	按考核折算（立方米）
全市人均用水量	763	413
万元GDP用水量	107	58
万元工业增加值用水量	149	51
农田灌溉亩均用水量	432立方米	
农村人均生活用水量	100升/日	
城镇人均生活用水量	172升/日	

2020年全市用水指标情况

指 标	不折算（立方米）	按考核折算（立方米）
全市人均用水量	673	375
万元GDP用水量	101	56
万元工业增加值用水量	155	51
农田灌溉亩均用水量	360立方米	
农村人均生活用水量	100升/日	
城镇人均生活用水量	180升/日	

2021年全市用水指标

全市人均用水量	325立方米
万元GDP用水量	43立方米
万元工业增加值用水量	22.22立方米
农田灌溉亩均用水量	402立方米
农村人均生活用水量	95升/日
城镇人均生活用水量	194升/日

根据阳新县发展和改革局《关于阳新县城镇供水（试行）价格的公示》，本项目居民生活用水按照1.92元/立方米进行测算。

关于阳新县城镇供水（试行）价格的公示

发布时间：2025-07-08 15:34 | 来源：县发展和改革局

为进一步促进水资源可持续利用和经济社会协调发展，满足城乡用水需求，提高城乡供水能力和质量，保障城乡供水安全，充分发挥价格机制的调节作用，确保我县自来水供水持续发展，向社会提供更优质的供水服务。依据相关法律法规及上级有关文件规定，并经十九届县政府第八十七次常务会审议通过，在阳发改发〔2023〕77号文件中明确的兴国镇、城东新区、经济开发区、荆头山农场、军垦农场等镇（区）的基础上，新增部分镇（区），现将拟试行价格标准予以公示：

1、居民生活用水1.92元/立方米，非居民生活用水3.1元/立方米，特种用水7.6元/立方米。

2、对已抄表到户居民生活用水实行阶梯式计量水价，水价分为三级，差级为：1:1.5:3，第一、第二、第三水价分别为1.92元/立方米、2.88元/立方米、5.76元/立方米。

根据本项目改造方案，停车场根据发展需要设置公共充电桩。

3. 垃圾处理管理费

2024 年 8 月 30 日，阳新县发改局组织召开城区居民生活垃圾处理费标准调整听证会，现阶段阳新县城区生活垃圾处理费是 0.26 元每吨水（随水代征），每户每月 10 元封顶。拟定调整方案为阶梯收费，分为三个等级，分别是 0.3 元每户每月、0.35 元每户每月、0.4 元每户每月，每户每月 15 元封顶。基于谨慎原则，本项目按照每户每月 10 元测算，不考虑增幅。本项目改造涉及 4,734 户。

听证会上，县城管执法局相关负责人就我县城区居民生活垃圾处理费标准调整的背景、政策依据和现行城市居民生活垃圾处理费标准、成本监审情况、定价听证方案等内容，向参会人员作了详细说明。

与会代表围绕城市居民生活垃圾处理费征收标准调整定价听证方案展开交流讨论，并提出意见建议。

目前，我县城区生活垃圾处理费是0.26元每吨水（随水代征），每户每月10元封顶。拟定调整方案为阶梯收费，分为三个等级，分别是0.3元每户每月、0.35元每户每月、0.4元每户每月，每户每月15元封顶。

下一步，县发改局将综合听证会代表合理意见和建议，完善方案，待履行相关法定程序后报县政府批准实施。

4. 广告牌收入

本项目广告收入主要为大门道闸广告，按照平均每个小区设置一处大门道闸测算。本项目改造范围涉及 13 个小区。

根据市场调研及公开信息



（https://www.chuanboyi.com/ad/show/8473.html）



传播易 社区道闸广告 各区停车场 高端小区门禁推广 品牌营销

价格 ¥1440.00

起订量 10个起批

货源所属商家已经过真实性核验

发货地 广东 广州

数量 10

获取底价 查看电话 在线咨询 QQ联系

品牌	传播易 CHUANBOYI.COM	制作周期	10-15天	策划周期	3-5天
制作类型	道闸广告	投放数量	10块	公司成立时间	8年
展示形式	海报	投放周期	1月	面向城市	黄石市
换画周期	2周	可售卖地	全国		



朝闻通 社区媒体 道闸广告 覆盖各区停车场 高端小区门禁推 品牌营销

价格 ¥1440.00

起订量 10个起批

货源所属商家已经过真实性核验

发货地 湖北 黄石 · 与您同省 立即咨询 >

数量 10

获取底价 查看电话 在线咨询 QQ联系

品牌	朝闻通 www.przwt.com	制作周期	10-15天	策划周期	3-5天
制作类型	道闸广告	投放数量	10块	官网	www.przwt.com
展示形式	海报	投放周期	1月	面向城市	黄石市
换画周期	2周	可售卖地	北京;天津;河北;山西;内蒙古;...		

社区大门道闸广告收费标准一般为 1,440 元/月/个。考虑到老旧小区的规模、人员聚集度及具体区位情况，本项目完工后，每个小区大门道闸广告按 1,400 元/月/个的标准计算，不考虑增幅。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**营业收入**	**万元**	**19499.89**	**392.20**	**827.82**	**871.26**	**914.69**	**958.12**	**998.69**	**1039.26**	**1079.83**
1.1	**停车收入**	**万元**	**14716.38**	**266.31**	**576.06**	**619.49**	**662.92**	**706.36**	**746.93**	**787.50**	**828.07**
1.1.1	**停车位月租收入**	**万元**	**1064.66**	**22.90**	**48.65**	**51.52**	**54.38**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**
	数量	个	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00
	单价	元/月	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.2	**临时停车位收入**	**万元**	**13651.72**	**243.42**	**527.41**	**567.98**	**608.55**	**649.12**	**689.69**	**730.26**	**770.83**
	数量	个	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00
	收费标准	元/个/小时	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	有效停车时长	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	利用率			60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%
1.2	**供水收入**	**万元**	**3668.59**	**96.54**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**
1.2.1	户数	户	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00
1.2.2	生活用水量	升/天	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00
1.2.3	生活用水单价	元/立方	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
1.3	**广告收入**	**万元**	**35.57**	**0.94**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**
1.3.1	每个广告位收入	万元/年	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
1.3.2	数量	个	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
1.4	**垃圾处理费**	**万元**	**1079.35**	**28.40**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**
1.4.1	户数	户	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00
1.4.2	居民生活垃圾处理收费标准	元/户*月	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

（续表）

序号	项目	单位	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月

1	**营业收入**	**万元**	**19499.89**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**1079.83**	**539.91**
1.1	**停车收入**	**万元**	**14716.38**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**828.07**	**414.03**
1.1.1	**停车位月租收入**	**万元**	**1064.66**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**57.24**	**28.62**
	数量	个	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00
	单价	元/月	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.2	**临时停车位收入**	**万元**	**13651.72**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**770.83**	**385.41**
	数量	个	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00	741.00
	收费标准	元/个/小时	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	有效停车时长	小时/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	利用率			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	**供水收入**	**万元**	**3668.59**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**193.08**	**96.54**
1.2.1	户数	户	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00
1.2.2	生活用水量	升/天	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00
1.2.3	生活用水单价	元/立方	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
1.3	**广告收入**	**万元**	**35.57**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**1.87**	**0.94**
1.3.1	每个广告位收入	万元/年	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
1.3.2	数量	个	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
1.4	**垃圾处理费**	**万元**	**1079.35**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**56.81**	**28.40**
1.4.1	户数	户	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00	4734.00
1.4.2	居民生活垃圾处理收费标准	元/户*月	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4.3	比例	%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 1399.81 万元，其中增值税 0.00 万元，税金及附加 0.00 万元，所得税 1399.81 万元。

1.增值税

本项目停车位收入、供水收费、广告收入增值税税率为 9%，垃圾处理管理费增值税税率为 6%。

进项税：建设期，建筑工程费按照 9.00%的税率进行抵扣;设备购置及安装费按照 13.00%的税率进行抵扣;其他费用按照 6.00%的税率进行抵扣。运营期，外购燃料及动力费按照 9.00%的税率进行抵扣；修理费、其他费用按照 6.00%的税率进行抵扣。

2.税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 5%、3%、2%。

3.所得税

本项目所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	2026年7-12月	2027年1-6月	2027年7-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
1	销项税		134.35			9.86	19.96	20.20	20.43	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	10.33
1.1	停车位月租收入	9%	87.91			1.89	4.02	4.25	4.49	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	2.36
1.2	供水收入	9%	302.91			7.97	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	15.94	7.97
1.3	广告收入	9%	2.94			0.08	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.08
1.4	垃圾处理费	6%	61.10			1.61	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	1.61
2	可抵扣进项税		134.35			9.86	19.96	20.20	20.43	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	20.67	10.33
2.1	经营成本进项税	9%	58.34			5.08	10.12	10.02	9.95	9.86	9.78	9.72	9.63	9.55	9.49	9.41	9.33	9.26	9.18	9.10	9.04	8.96	8.88	8.82	4.37
2.2	建设期进项税额抵扣		76.01			4.78	9.84	10.17	10.48	10.81	10.89	10.95	11.04	11.12	11.18	11.26	11.34	11.41	11.49	11.57	11.63	11.71	11.79	11.85	5.97
	待抵扣固定资产进项税			1529.32		1524.55	1514.71	1504.53	1494.05	1483.24	1472.36	1461.40	1450.37	1439.25	1428.07	1416.81	1405.46	1394.06	1382.57	1371.00	1359.37	1347.66	1335.87	1324.02	1318.05
3	**应缴增值税**		**0.00**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4	**税金及附加**		**0.00**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4.2	城市建设维护税	5%	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	教育费附加	3%	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	地方教育附加税	2%	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	**所得税**	25%	**1399.81**			**0.00**	**0.00**	**13.55**	**26.92**	**31.78**	**45.94**	**60.48**	**73.04**	**77.24**	**79.54**	**84.44**	**90.10**	**93.82**	**99.47**	**105.11**	**108.73**	**114.37**	**118.10**	**117.77**	**59.40**
6	**小计(3+4+5)**		**1399.81**			**0.00**	**0.00**	**13.55**	**26.92**	**31.78**	**45.94**	**60.48**	**73.04**	**77.24**	**79.54**	**84.44**	**90.10**	**93.82**	**99.47**	**105.11**	**108.73**	**114.37**	**118.10**	**117.77**	**59.40**

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1.经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费等。全部计算期内，经营成本合计为 5023.56 万元。

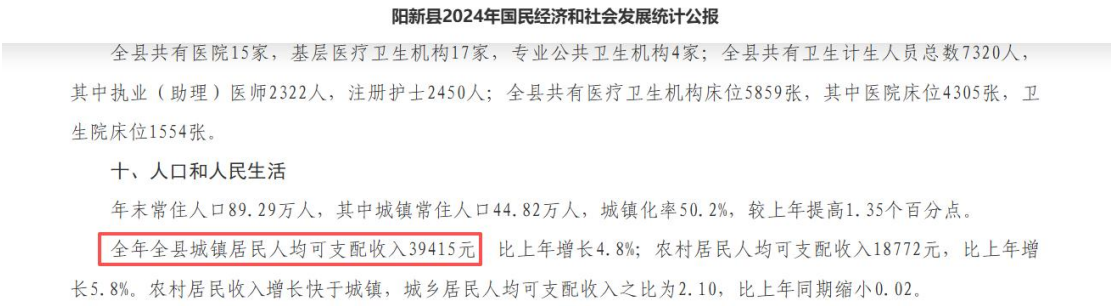
（1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目正常运作所需要的水费、电费。根据公开数据显示，中国城乡居民年均生活用电 950 度（http://lwzb.stats.gov.cn/pub/lwzb/fbjd/202306/W020230605420997463323.pdf），年均生活用水 125L/d（https://www.gov.cn/lianbo/bumen/202306/content_6889175.htm），按照谨慎原则，将管理人员年均用电、用水设为平均水平的 1.5 倍，即人均用电 1,425 度、年均用水 70 吨。根据本项目《可行性研究报告》，项目年耗电量为 109.68 万 kWh。水费按照 1.92 元/m3 计（https://www.yx.gov.cn/xwdt/gsgg/202507/t20250708_1237695.html）；电费按 0.558 元/kWh 计（https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/xxgkml/jgzn/nsjg/fgc/fggz/202110/P020211025720835003479.pdf）。

（2）工资及福利费

本项目涉及 13 个老旧小区，结合停车管理、广告设施巡查、设施维护、秩序管理及收费管理等运营需求，按每个小区平均配置 2 名运营管理人员测算，共需运营管理人员 26

人。根据《阳新县2024年国民经济和社会发展统计公报》（https://www.yx.gov.cn/zfxxgk/fdzdgknr/sjfb/tjxx_11082/202504/t20250430_1218193.html），2024年阳新县城镇常住居民人均可支配收入为39,415元。结合本项目运营岗位工作内容、劳动强度及当地公共服务行业薪酬水平，项目运营期首年人均工资及福利费按5万元/人·年测算，高于当地城镇居民人均可支配收入水平。考虑项目运营周期较长，人工成本将受居民收入增长、社会平均工资增长及社会保险缴费基数调整等因素影响逐步提高，为合理反映运营期人工成本变化趋势，工资及福利费按每三年递增5%进行测算。



阳新县2024年国民经济和社会发展统计公报

全县共有医院15家，基层医疗卫生机构17家，专业公共卫生机构4家；全县共有卫生计生人员总数7320人，其中执业（助理）医师2322人，注册护士2450人；全县共有医疗卫生机构床位5859张，其中医院床位4305张，卫生院床位1554张。

十、人口和人民生活

年末常住人口89.29万人，其中城镇常住人口44.82万人，城镇化率50.2%，较上年提高1.35个百分点。

全年全县城镇居民人均可支配收入39415元 比上年增长4.8%；农村居民人均可支配收入18772元，比上年增长5.8%。农村居民收入增长快于城镇，城乡居民人均可支配收入之比为2.10，比上年同期缩小0.02。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）关于总成本费用估算的有关要求，项目运营期其他费用应结合项目运营模式、管理内容及成本构成等因素合理确定。其他费用主要包括办公管理、日常协调、资料整理、宣传公示、办公耗材及零星管理等支出，不包含已单独测算的工资及福利费、修理维护费、动力费等运营成本。结合同类市政公用设施运营项目经验，其他费用一般按相关运营成本的一定比例

进行测算。考虑本项目依托现有住建、城管及社区管理体系开展运营，不单独设立运营机构，办公场所、信息化平台等资源共享，日常运营管理以巡查协调为主，综合管理成本相对较低；同时，为充分保障项目运营期间日常管理支出，按照审慎原则，其他费用按工资及福利费、修理维护费及动力费三项费用合计的3%进行测算，既能够满足项目正常运营管理需要，又避免与已单独列支的各项运营成本重复计列，测算依据充分，取值合理。

2.固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑折旧年限50年，残值5%；设备购置年限20年，残值5%；其他费用20年，残值5%。

3.无形资产摊销

项目无用地费，无无形资产摊销费。

4.利息支出

专项债利率2023年已发行5000万元的按发行利率3.07%计算，计划发行的2500万元按近期20年湖北省专项债发行利率2.2%加30个基点即2.5%考虑，按半年支付利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。则全部计算期内，本项目利息支出2671.50 万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年7-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
一	**经营成本**	**5023.56**	**126.57**	**252.56**	**251.38**	**256.99**	**255.96**	**254.95**	**260.99**	**260.00**	**259.01**	**265.41**	**264.42**	**263.44**	**270.21**	**269.22**	**268.24**	**275.39**	**274.41**	**273.42**	**280.98**	**140.00**
1	外购燃料及动力费	1169.47	30.78	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	61.55	30.78
2	工资及福利费	2849.06	65.00	130.00	130.00	136.50	136.50	136.50	143.33	143.33	143.33	150.49	150.49	150.49	158.02	158.02	158.02	165.92	165.92	165.92	174.21	87.11
3	修理费	858.71	27.11	53.65	52.51	51.46	50.46	49.48	48.51	47.55	46.59	45.64	44.68	43.72	42.77	41.81	40.86	39.90	38.95	37.99	37.04	18.04
6	其他费用	146.32	3.69	7.36	7.32	7.49	7.46	7.43	7.60	7.57	7.54	7.73	7.70	7.67	7.87	7.84	7.81	8.02	7.99	7.96	8.18	4.08
二	折旧摊销	6205.58	190.47	380.94	349.66	334.02	326.20	322.29	320.33	319.36	318.87	318.62	318.50	318.44	318.41	318.39	318.39	318.38	318.38	318.38	318.38	159.19
三	专项债利息	2671.50	108.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	208.33	192.98	177.63	159.15	137.55	115.95	94.35	72.75	51.15	29.55	15.63	9.38	3.13
四	**总成本费用(一+二+三)**	**13900.63**	**425.04**	**849.50**	**817.04**	**807.01**	**798.16**	**793.24**	**797.32**	**787.68**	**770.85**	**761.65**	**742.07**	**719.43**	**704.56**	**681.96**	**659.37**	**644.92**	**622.34**	**607.43**	**608.74**	**302.31**

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	26 年 6 月之前	2026 年 7-12 月	2027 年 1-6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	19499.89				392.20	827.82	871.26	914.69	958.12	998.69	1039.26	1079.83
2	补充收入												
3	运营成本费用支付的现金	5023.56				126.57	252.56	251.38	256.99	255.96	254.95	260.99	260.00
4	经营活动支付税费	1399.81				0.00	0.00	13.55	26.92	31.78	45.94	60.48	73.04
5	经营活动现金净流量	13076.52				265.62	575.27	606.32	630.77	670.38	697.79	717.79	746.79
二	投资活动现金流量	0.00											
1	投资支付的现金	18936.00	9990.17	6439.92	2505.92								
2	投资活动现金净流量	-18936.00	-9990.17	-6439.92	-2505.92								
三	筹资活动现金流量	0.00											
1	投入的资本金	12104.38	5455.67	4034.79	2613.92								
2	发行债券收到的现金	7500.00	5000.00	2500.00	0.00								
3	市场化融资收到的现金	0.00											
4	偿还债券本金支付的现金	7500.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
5	偿还债券利息支付的现金	3332.38	460.50	92.38	108.00	108.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	208.33
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
8	支付债券发行费用	7.50	5.00	2.50	0.00								
9	筹资活动现金净流量	8764.50	9990.17	6439.92	2505.92	-108.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-708.33

序号	项目	合计	26 年 6 月之前	2026 年 7-12 月	2027 年 1-6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
四	**本年现金净流量**	**2905.02**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**157.62**	**359.27**	**390.32**	**414.77**	**454.38**	**481.79**	**501.79**	**38.47**
五	**累计现金净流量**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**157.62**	**516.89**	**907.21**	**1321.99**	**1776.37**	**2258.16**	**2759.94**	**2798.41**

续表:

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
一	经营活动现金流量													
1	运营收入收到的现金	19499.89	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	1079.83	539.91
2	补充收入													
3	运营成本费用支付的现金	5023.56	259.01	265.41	264.42	263.44	270.21	269.22	268.24	275.39	274.41	273.42	280.98	140.00
4	经营活动支付税费	1399.81	77.24	79.54	84.44	90.10	93.82	99.47	105.11	108.73	114.37	118.10	117.77	59.40
5	经营活动现金净流量	13076.52	743.57	734.88	730.97	726.29	715.81	711.14	706.48	695.71	691.05	688.30	681.07	340.51
二	投资活动现金流量	0.00												
1	投资支付的现金	18936.00												
2	投资活动现金净流量	-18936.00												
三	筹资活动现金流量	0.00												
1	投入的资本金	12104.38												
2	发行债券收到的现金	7500.00												
3	市场化融资收到的现金	0.00												
4	偿还债券本金支付的现金	7500.00	500.00	500.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	250.00	250.00	250.00
5	偿还债券利息支付的现金	3332.38	192.98	177.63	159.15	137.55	115.95	94.35	72.75	51.15	29.55	15.63	9.38	3.13
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00												

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00												
8	支付债券发行费用	7.50												
9	筹资活动现金净流量	8764.50	-692.98	-677.63	-909.15	-887.55	-865.95	-844.35	-822.75	-801.15	-779.55	-265.63	-259.38	-253.13
四	**本年现金净流量**	**2905.02**	**50.60**	**57.25**	**-178.18**	**-161.26**	**-150.14**	**-133.21**	**-116.27**	**-105.44**	**-88.50**	**422.68**	**421.70**	**87.39**
五	**累计现金净流量**		**2849.01**	**2906.26**	**2728.08**	**2566.82**	**2416.68**	**2283.47**	**2167.20**	**2061.76**	**1973.25**	**2395.93**	**2817.63**	**2905.02**

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目收入。项目预期收入总额为19499.89 万元，预计用于资金平衡相关收益为 13076.52 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目	13076.52	10832.38	7500.00	1.21

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1.1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.21	1.21	1.20	1.20

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行

专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车位收入、供水收入、广告收入、垃圾处理费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

经测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 13076.52 万元，累计需要偿还本金 7500.00 万元，债券利息 3332.38 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 27 日

大悟县2026年老旧小区改造项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）
HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 3
（一）项目单位基本情况 3
（二）项目基本信息 3
（三）资金平衡测算 8
（四）项目预期收益与融资平衡情况 15
（五）风险分析 16
三、结论 17
附表 1：项目收入预测表 18
附表 2：项目经营成本估算表 22
附表 3：增值税及附加估算表 24
附表 4：债券还本付息表 26
附表 5：项目模拟利润表 28
附表 6：项目现金流量表 30

大悟县2026年老旧小区改造项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】42号

我们接受委托，对大悟县2026年老旧小区改造项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.32，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月

大悟县2026年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

大悟县2026年老旧小区改造项目在运营期收入主要为充电桩服务费收入和停车位收入。

（二）债券年利率

本项目计划于2026年发行债券金额为15,800.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%，债券发行利率参考相同期限的2025年湖北省政府专项债券（三期）发行利率2.49%，从客观、谨慎角度出发，上浮1.1倍，暂按2.74%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付利息6,710.26万元，本息和共计22,510.26万元。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	大悟县住房和城乡建设局
法定代表人/ 负责人：	徐诗泽
地址：	大悟县城关镇前进大道 60 号
统一社会信用代码：	11420922MB16073220
单位性质：	行政机关

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：大悟县城区及高铁新区。

建设内容：项目改造涉及 8 个小区，5030 户，269 栋，总建筑面积 68.58 万 m2。主要改造内容如下：新建混凝土路面 75765m²，铺设沥青路面 97295m²，人行道 12338m²，机动车停车场 8000m²，新能源汽车充电桩 237 座，弱电管道 41934m，安装监控摄像头 269 套，智慧停车系统 7 套，加装电梯 129 座，垃圾分类亭 5 座，设置居民健身点 10 处；改造供水管道 64553m，消防管线 13810m，排水管道 57613m；弱电线路规范整治 54420m，更新消火栓 435 个，消防水泵接合器 435 个，更新室外路灯共 718 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

1.高铁新区还建房。改造涉及住户 1576 户，涉及楼栋 49 栋，总建筑面积 21.56 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 31790m2，铺设沥青路面 38790m2，人行道 4500m2，机动车停车场 3300m2，新能源汽车充电桩 100 座，弱电管道 39760m，安装监控摄像头 175 套，

智慧停车系统2套，加装电梯76座，设置居民健身点5处；改造供水管道15469m，消防管线7580m，排水管道17127m；更新消火栓127个，消防水泵接合器127个，更新室外路灯共355盏，房屋修缮屋面防水9481m2，绿化等基础设施建设。

2.东盛滨湖花园。改造涉及住户310户，涉及楼栋7栋，总建筑面积4.32万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面3775m2，铺设沥青路面7200m2，人行道2038m2，机动车停车场750m2，弱电管道1151m，安装监控摄像头9套，智慧停车系统2套；加装电梯10座，垃圾分类亭2座，设置居民健身点2处；改造供水管道2644m，消防管线1320m，排水管道2929m；弱电线路规范整治3620m，更新消火栓22个，消防水泵接合器22个，更新室外路灯共60盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

3.山水星城。改造涉及住户575户，涉及楼栋12栋，总建筑面积8.01万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面12012m2，铺设沥青路面10464m2，机动车停车场750m2，新能源汽车充电桩20座，安装监控摄像头14套，智慧停车系统2套；改造供水管道7385m，排水管道5500m；弱电线路规范整治6000m，更新消火栓43个，消防水泵接合器43个，更新室外路灯共30盏，绿化等基础设施建设。

4.民乐花园。改造涉及住户288户，涉及楼栋17栋，总建筑面积3.95万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面2235m2，铺设沥青路面4348m2，弱电管道660m，安装监控摄像头13套，加装电梯9座，垃圾分类亭1座，设置居民健身点1处；改造供水管道2424m，消防

管线 2090m，排水管道 2130m；弱电线路规范整治 8500m，更新消火栓 35 个，消防水泵接合器 35 个，更新室外路灯共 53 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

5.将军岭。改造涉及住户 1100 户，涉及楼栋 34 栋，总建筑面积 15.20 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 2625m2，铺设沥青路面 6175m2，安装监控摄像头 12 套，加装电梯 8 座；改造供水管道 12837m，排水管道 9680m；弱电线路规范整治 7500m，更新消火栓 51 个，更新室外路灯共 36 盏，房屋修缮（屋面防水）4000m2 及绿化等基础设施建设。

6.七里冲。改造涉及住户 130 户，涉及楼栋 118 栋，总建筑面积 1.71 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 2342m2，铺设沥青路面 2342m2，弱电管道 1023m，安装监控摄像头 8 套，垃圾分类亭 2 座，设置居民健身点 2 处；改造供水管道 4874m，消防管线 2820m，排水管道 5547m；弱电线路规范整治 12800m，更新消火栓 47 个，消防水泵接合器 47 个，更新室外路灯共 12 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

7.碧水华庭一期。改造涉及住户 475 户，涉及楼栋 14 栋，总建筑面积 6.21 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 10976m2，铺设沥青路面 15000m2，人行道 2000m2，机动车停车场 1500m2，新能源汽车充电桩 50 座，安装监控摄像头 19 套，智慧停车系统 1 套，加装电梯 10 座；改造供水管道 8300m，排水管道 7300m；弱电线路规范整治 8000m，更新消火栓 55 个，消防水泵接合器 55 个，更新室外路灯

共80盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

8.碧水华庭二期。改造涉及住户576户，涉及楼栋18栋，总建筑面积7.62万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面10000m2，铺设沥青路面12976m2，人行道3800m2，机动车停车场1700m2，新能源汽车充电桩67座，安装监控摄像头19套，加装电梯16座；改造供水管道10620m，排水管道7400m；弱电线路规范整治8000m，更新消火栓55个，消防水泵接合器55个，更新室外路灯共92盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

2.项目建设期

项目建设周期为10个月，从2026年12月至2027年9月。

3.项目属性

本项目属于保障性安居工程，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

根据本项目初设批复，项目静态总投资19,796.99万元，对建设期利息和发行费进行调整后的项目估算总投资20,462.17万元，其中：建设工程费用17,132.00万元，建设工程其他费用1,722.27万元，预备费942.71万元，建设期利息649.38万元，债券发行费用15.80万元。具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算	资金来源	
			资本金	专项债券
一	**工程费用**	**17,132.00**	**1,332.00**	**15,800.00**
1	高铁新区还建房小区	6,837.26	-	6,837.26
2	东盛滨湖花园	1,124.51		1,124.51
3	山水星城	1,598.93		1,598.93
4	民乐花园	760.00		760.00
5	将军岭	1,652.09		1,652.09
6	七里冲	637.41		637.41
7	碧水华庭1期2期	4,521.80	1,332.00	3,189.80
二	**工程建设其他费用**	**1,722.27**	**1,722.27**	
1	建设单位管理费	211.62	211.62	
2	工程监理费	483.31	483.31	
3	工程勘察设计费	592.95	592.95	
4	可行性研究报告	47.27	47.27	
5	造价咨询服务费	317.38	317.38	
6	招标代理服务费	59.63	59.63	
7	施工图审查	10.11	10.11	
三	**基本预备费**	**942.71**	**942.71**	
四	**静态总投资**	**19,796.99**	**3,996.99**	**15,800.00**
五	**建设期利息**	**649.38**	**649.38**	
六	**债券发行费用**	**15.80**	**15.80**	
七	**调整后总投资**	**20,462.17**	**4,662.17**	**15,800.00**

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资20,462.17万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,662.17万元、专项债券资金15,800.00万元。

本项目资本金共计4,662.17万元，已到位资本金0万元，全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金，目前已使用资本金0万元，用于支出项目前期相关费用及建安工程。

本项目预计发行专项债券共计15,800.00万元，已到位专项债券

资金 0 万元，全部用于本项目工程建设等，已形成实物工作量 0 万元。

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排，项目分年度资金筹措及使用计划详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
1	分年投资计划	20,462.17	16,800.00	3,662.17
1.1	建设投资	19,796.99	16,567.74	3,229.25
1.2	建设期利息	649.38	216.46	432.92
1.3	债券发行费用	15.80	15.80	0.00
2	资金筹措	20,462.17	16,800.00	3,662.17
2.1	自有资金	4,662.17	1,000.00	3,662.17
2.2	专项债券资金	15,800.00	15,800.00	0.00

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

大悟县2026年老旧小区改造项目主要收入来源于充电桩服务费收入和停车位收入，本项目收益预测期间为2028年至2046年。

（1）充电桩服务费收入

本项目建设充电桩 237 个，选用功率为 120kwh 的充电桩。日使用时长为 8h，年可对外运营天数为 360 天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《国家发展改革委关于创新和完善

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市电动汽车充电服务费有关问题明确如下：

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电量收取费用。快充上限标准暂定为每千瓦时0.80元，慢充上限标准暂定为每千瓦时0.60元。

四、上述标准自发文之日起试行。试行期一年，试行期满后，根据成本监审数据和本地区充电设施服务市场发展情况重新核定价格。充换电设施经营企业应在收费场

促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，充电服务费设为0.35元/度，出于谨慎性考虑，项目运营期首年使用率为60%，每年增长5%，增长到70%后保持不变。



（2）停车位收入

本项目建设机动车停车场8000㎡，预计可建设停车位200个（临时停车位100个、固定停车位100个）。根据湖北省发展和改革委员会发布的《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4号），基于谨慎性原则，临时停车位收取的停车费按2.00元/小时计算，停车场营业时间为8小时/天，一年按360天测算；固定停车位收取的停车费按300元/月计算，一年项目

按 12 个月计算，项目运营期首年使用率为 60%，每年增长 5%，增长到 70%后保持不变。

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配建停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服（2016）151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格（2017）51号、黄价工服发（2017）47号、十价工服规（2017）17号、襄价服规（2017）5号、宜价服（2017）53号、荆价房服（2018）50号、荆价发（2017）46号、荆州价服（2017）64号、孝价发（2017）88号、黄价工服(2017)152号、咸价费规(2017)1号、随价工服（2017）14号、仙价工服（2017）2号、鄂价工服（2017）33号、神物价规（2017）1号	市（州）、县人民政府

综上所述，在债券存续期内，项目经营收入合计 38,926.89 万元。收入详见附表 1

2. 项目预期成本预测

本项目在经营期间运营成本主要为人员工资及福利、维修费和其他费用支出。

1. 人员工资及福利

本项目计划配置人员 10 人，参考《2023 年孝感统计年鉴》（https://www.xiaogan.gov.cn/u_xxgk/cms/xgstjj/202411/08095600psjs.pdf），考虑技工、维修工、专业人才等因素，本项目人均

3-5 企业单位从业人员、在岗职工和工资情况

单位：人、万元、元

地 区	单位年末从业人员	在岗职工年末人数	年平均从业人员数	年平均在岗职工数	从业人员工资总额	在岗职工工资总额	从业人员平均工资	在岗职工平均工资
孝感市	229488	200059	220282	205094	1597851	1520148	72537	74120
孝南区	68489	56512	62458	55853	408594	371462	65419	66507
孝昌县	10806	8948	10033	8271	73042	61464	72802	74313
大悟县	20307	19214	21271	18976	122905	110333	57781	58143
云梦县	24951	21421	24331	22256	152865	142558	62827	64054
应城市	17053	14480	14814	14027	104611	102155	70616	72827
安陆市	13472	12580	12959	12561	83352	82239	64320	65472
汉川市	22166	23458	22314	22118	170587	171865	76448	77704
市 直	52244	43446	52102	51032	481895	478072	92491	93681

综合年薪按7.00万元计算，按人工薪酬的14%计提员工福利。

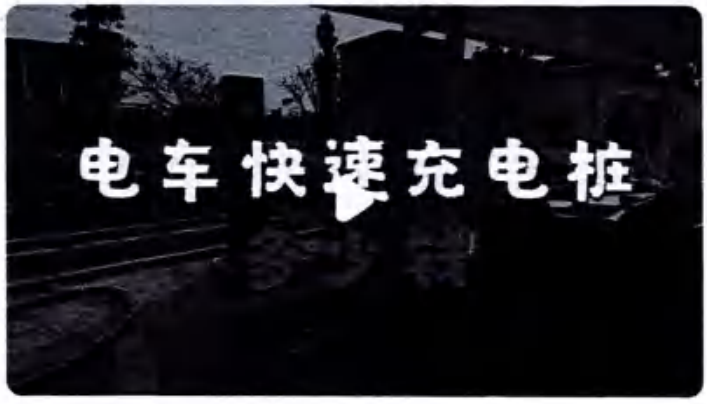
2.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按固定资产总额的0.1%估算。同时考虑到充电桩设备在债券期限内存在1次更新费用，本项目预计建设充电桩237个，充电桩暂按3万元/个进行更新，在2038年一次性更新完成。

快充充电桩价格跨度非常大，从几千元的小功率直流桩到几十万元的超充设备都有，主流商用直流快充桩设备费用多在1万元至5万元之间，具体要看功率和品牌。

多少钱能拿下一台快充桩

- 小功率直流快充（20-40kW）：设备价格约8000元至1.5万元，部分40kW自用桩报价8000元左右。
- 主流商用快充（60-120kW）：120kW双枪直流桩设备约2万元至5万元，80kW双枪落地式约2.7万元左右。
- 高端超充设备（480-600kW）：全液冷超充桩单台可达20万元至65万元，如600kW全液冷超充约60-65万元。
- 15kW小型快充：设备约1万元上下，算上施工总成本1.5万至2万元。



3. 其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国市政基础设施领域部组织编制的《项目经济评价方法与参数》（第三版），“总成本费用-8. 其他费用。其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用 1 至 7 项之和为基数，按照一定的费率提取。”因此，本项目其他费用按前两项成本之和的 10%进行每年计提。

4. 折旧摊销

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物

折旧年限为 30 年，充电桩折旧年限为 10 年，每 10 年更新一次。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

详见附表 2

3. 项目税费预测

（1）增值税及附加

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），明确了自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下简称纳税人）发生增值税应税销售行为，停车位收入销项税税率为 9%，充电桩服务费销项税税率为 13%。建设投资进项税额可抵扣部分（建设投资可抵扣部分暂按照工程费用和工程建设其他费用考虑，适用税率分别为 9%、6%、6%）。

（2）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号），企业所得税税率为 25%。

（3）税金附加

本项目运营期内按下列税率考虑，城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

详见附表 3

4.项目还本付息预测

本项目计划于2026年发行债券金额为15,800.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%，债券发行利率参考相同期限的2025年湖北省政府专项债券（三期）发行利率2.49%，从客观、谨慎角度出发，上浮1.1倍，暂按2.74%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付利息6,710.26万元，本息和共计22,510.26万元。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按经营成本、折旧摊销费、财务费用等成本要素进行测算。

综上所述，债券存续期内本项目不含税总营业收入为34,490.19万元，总成本20,516.30万元，税金及附加277.11万元，财务费用6,060.88万元，项目设施折旧摊销11,726.42万元，模拟利润总额13,696.78万元，应交所得税3,424.21万元。

模拟利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，债券存续期期末累计净现金结余7,764.41万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

项目现金流预测见附表6

2. 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入和充电桩服务费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 38,928.69 万元，扣除运营成本及相关税费 9,303.40 万元后预计用于资金平衡相关收益为 29,625.29 万元，应计本息合计 22,510.26 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	债券发行费用	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
大悟县 2026 年老旧小区改造项目	29,625.29	22,510.26	15.80	1.32

（五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目自筹资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑运营收入、经营成本和债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.14	1.23	1.32	1.40	1.49
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.33	1.32	1.32	1.31	1.30
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.36	1.34	1.32	1.30	1.28

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、

经营成本和债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.32，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 停车位收入										
临时停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
停车费单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
日运营时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
使用率	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
临时停车位收入（不含增值税）	**31.71**	**34.35**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**
销项税额	**2.85**	**3.09**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**
临时停车位收入（含增值税）	**34.56**	**37.44**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**
固定停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
停车费单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
年运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
使用率	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
固定停车位收入（不含增值税）	**19.82**	**21.47**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**
销项税额	**1.78**	**1.93**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**
固定停车位收入（含增值税）	**21.60**	**23.40**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**
停车位收入合计（不含增值	**51.52**	**55.82**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**

税）										
销项税额	4.64	5.02	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41
停车位收入合计（含增值税）	56.16	60.84	65.52	65.52	65.52	65.52	65.52	65.52	65.52	65.52
2.充电桩服务费收入										
充电桩功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
数量（个）	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
充电桩服务费单价（元/度）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
使用率	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
天可对外运营时间（h）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
年运营天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
充电桩服务费收入合计（不含增值税）	1,522.17	1,649.02	1,775.87	1,775.87	1,775.87	1,775.87	1,775.87	1,775.87	1,775.87	1,775.87
销项税额	197.88	214.37	230.86	230.86	230.86	230.86	230.86	230.86	230.86	230.86
充电桩服务费收入合计（含增值税）	1,720.05	1,863.39	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73
总收入合计（不含增值税）	1,573.69	1,704.84	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98
销项税额合计	202.52	219.39	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27
总收入合计（含增值税）	1,776.21	1,924.23	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25

续表：

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.停车位收入										
临时停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
停车费单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	

日运营时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
临时停车位收入（不含增值税）	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**36.99**	**694.89**
销项税额	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**3.33**	**62.55**
临时停车位收入（含增值税）	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**757.44**
固定停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
停车费单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
年运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
固定停车位收入（不含增值税）	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**434.33**
销项税额	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**2.08**	**39.07**
固定停车位收入（含增值税）	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**473.40**
停车位收入合计（不含增值税）	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**60.11**	**1,129.21**
销项税额	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**5.41**	**101.63**
停车位收入合计（含增值税）	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**65.52**	**1,230.84**
2.充电桩服务费收入										
充电桩功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
数量（个）	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	
充电桩服务费单价（元/度）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	
使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
天可对外运营时间（h）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
充电桩服务费收入合计(不含增值税)	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**1,775.87**	**33,360.98**
销项税额	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**230.86**	**4,336.87**

充电桩服务费收入合计（含增值税）	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	2,006.73	37,697.85
总收入合计（不含增值税）	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	34,490.19
销项税额合计	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	4,438.50
总收入合计（含增值税）	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	38,928.69

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1. 工资薪酬及福利费	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80
职工人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/年）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2. 维修费	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	729.23
3. 其他费用	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	80.90
经营成本（不含增值税）	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	825.14
经营成本进项税	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	64.79
经营成本（含增值税）	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	889.93
折旧和摊销	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18
财务成本	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	411.27	367.98
总成本费用	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,134.22	1,810.30

续表：

项目	运营期								
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1. 工资薪酬及福利费	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	79.80	**1,516.20**
职工人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资（万元/年）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
2. 维修费	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	**1,057.37**
3. 其他费用	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	**257.30**
经营成本（不含增值税）	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	**2,729.00**

经营成本进项税	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	**101.87**
经营成本（含增值税）	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	**2,830.87**
折旧和摊销	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	617.18	**11,726.42**
财务成本	324.69	281.40	238.11	194.81	151.52	108.23	64.94	21.65	**6,060.88**
总成本费用	1,047.64	1,004.35	961.06	917.76	874.47	831.18	787.89	744.60	**20,516.30**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	建设期		运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税	-	-	202.52	219.39	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27
进项税（当年可抵扣增值税额）	1,285.25	280.17	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06
建筑安装工程费进项税	1,161.40	253.17	-							
工程建设其他费进项税	80.04	17.45	-							
预备费进项税	43.81	9.55	-							
外购燃料动力及服务进项税			2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06
当年抵扣进项税			202.52	219.39	236.27	236.27	236.27	236.27	212.85	2.06
留抵进项税	1,285.25	1,565.42	1,364.96	1,147.63	913.42	679.21	445.00	210.79	0.00	0.00
当年应缴纳增值税额								-	23.42	234.21
当年应缴纳增值税附加								-	2.34	23.42
当年实际缴纳增值税及附加								-	25.76	257.63

续表：

项目	运营期											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	236.27	**4,438.50**
进项税（当年可抵扣增值税额）	2.06	2.06	64.79	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	**1,667.29**
建筑安装工程费进项税												-
工程建设其他费进项税												-
预备费进项税												-
外购燃料动力及服务进项税	2.06	2.06	64.79	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	**101.87**

当年抵扣进项税	2.06	2.06	64.79	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	**1,667.29**
留抵进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
当年应缴纳增值税额	234.21	234.21	171.48	234.21	234.21	234.21	234.21	234.21	234.21	234.21	234.21	**2,771.21**
当年应缴纳增值税附加	23.42	23.42	17.15	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	**277.12**
当年实际缴纳增值税及附加	257.63	257.63	188.63	257.63	257.63	257.63	257.63	257.63	257.63	257.63	257.63	**3,048.33**

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	当期还本付息	其中：债券还本	债券付息	期末债券余额
2026 年		15,800.00	216.46	-	216.46	15,800.00
2027 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2028 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2029 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2030 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2031 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2032 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2033 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2034 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2035 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2036 年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2037 年	15,800.00	-	1,991.27	1,580.00	411.27	14,220.00
2038 年	14,220.00	-	1,947.98	1,580.00	367.98	12,640.00
2039 年	12,640.00	-	1,904.69	1,580.00	324.69	11,060.00
2040 年	11,060.00	-	1,861.40	1,580.00	281.40	9,480.00
2041 年	9,480.00	-	1,818.11	1,580.00	238.11	7,900.00
2042 年	7,900.00	-	1,774.81	1,580.00	194.81	6,320.00
2043 年	6,320.00	-	1,731.52	1,580.00	151.52	4,740.00
2044 年	4,740.00	-	1,688.23	1,580.00	108.23	3,160.00
2045 年	3,160.00	-	1,644.94	1,580.00	64.94	1,580.00

2046 年	1,580.00	-	1,601.65	1,580.00	21.65	-
合计	**0.00**	**15,800.00**	**22,510.26**	**15,800.00**	**6,710.26**	

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	1,573.69	1,704.84	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98
税金及附加	-	-	-	-	-	-	2.34	23.42	23.42	23.42
总成本费用	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,155.87	1,134.22
利润总额（1－2－3+4）	417.82	548.97	680.11	680.11	680.11	680.11	677.77	656.69	656.69	678.34
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额（5－6）	417.82	548.97	680.11	680.11	680.11	680.11	677.77	656.69	656.69	678.34
所得税	104.46	137.24	170.03	170.03	170.03	170.03	169.44	164.17	164.17	169.59
净利润（5－8）	313.36	411.73	510.08	510.08	510.08	510.08	508.33	492.52	492.52	508.75
息税前利润(利润总额＋利息支出)	850.74	981.89	1,113.03	1,113.03	1,113.03	1,113.03	1,110.69	1,089.61	1,089.61	1,089.61
息税摊销前利润(息税前利润＋折旧+摊销)	1,467.92	1,599.07	1,730.21	1,730.21	1,730.21	1,730.21	1,727.87	1,706.79	1,706.79	1,706.79

续表：

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入（不含税）	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	1,835.98	**34,490.19**
税金及附加	17.15	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	**277.11**
总成本费用	1,810.30	1,047.64	1,004.35	961.06	917.76	874.47	831.18	787.89	744.60	**20,516.30**
利润总额（1－2－3+4）	8.53	764.92	808.21	851.50	894.80	938.09	981.38	1,024.67	1,067.96	**13,696.78**

弥补以前年度亏损										-
应纳税所得额（5－6）	8.53	764.92	808.21	851.50	894.80	938.09	981.38	1,024.67	1,067.96	**13,696.78**
所得税	2.13	191.23	202.05	212.88	223.70	234.52	245.35	256.17	266.99	**3,424.21**
净利润（5－8）	6.40	573.69	606.16	638.62	671.10	703.57	736.03	768.50	800.97	**10,272.57**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	376.51	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	1,089.61	**19,757.66**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	993.69	1,706.79	1,706.79	1,706.79	1,706.79	1,706.79	1,706.79	1,706.79	1,706.79	**31,484.08**

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	-	-	1,776.21	1,924.23	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25
运营成本费用支付的现金	-	-	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83
经营活动支付税金	-	-	104.46	137.24	170.03	170.03	170.03	170.03	195.20	421.80	421.80
经营活动现金净流量	-	-	1,563.92	1,679.16	1,794.39	1,794.39	1,794.39	1,794.39	1,769.22	1,542.62	1,542.62
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	16,567.74	3,229.25									
投资活动现金净流量	-16,567.74	-3,229.25									
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	1,000.00	3,662.17	-								
发行债券收到的现金	15,800.00	-	-								
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	216.46	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92	432.92
支付发行费用	15.80	-									
筹资活动现金净流量	16,567.74	3,229.25	-432.92	-432.92	-432.92	-432.92	-432.92	-432.92	-432.92	-432.92	-432.92
四、本年现金净流量	0.00	0.00	1,131.00	1,246.24	1,361.47	1,361.47	1,361.47	1,361.47	1,336.30	1,109.70	1,109.70
五、累计现金净流量	0.00	0.00	1,131.00	2,377.24	3,738.71	5,100.18	6,461.65	7,823.12	9,159.42	10,269.12	11,378.82

续表：

项目	运营期										
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计

一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	2,072.25	**38,928.69**
运营成本费用支付的现金	107.83	889.93	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	**2,830.87**
经营活动支付税金	427.22	190.76	448.86	459.68	470.51	481.33	492.15	502.98	513.80	524.62	**6,472.53**
经营活动现金净流量	1,537.20	991.56	1,515.56	1,504.74	1,493.91	1,483.09	1,472.27	1,461.44	1,450.62	1,439.80	**29,625.29**
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											**19,796.99**
投资活动现金净流量											**-19,796.99**
三、筹资活动现金流量											-
单位自筹资金											**4,662.17**
发行债券收到的现金											**15,800.00**
偿还债券本金支付的现金	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	**15,800.00**
偿还债券利息支付的现金	411.27	367.98	324.69	281.40	238.11	194.81	151.52	108.23	64.94	21.65	**6,710.26**
支付发行费用											**15.80**
筹资活动现金净流量	-1,991.27	-1,947.98	-1,904.69	-1,861.40	-1,818.11	-1,774.81	-1,731.52	-1,688.23	-1,644.94	-1,601.65	**-2,063.89**
四、本年现金净流量	-454.07	-956.42	-389.13	-356.66	-324.20	-291.72	-259.25	-226.79	-194.32	-161.85	**7,764.41**
五、累计现金净流量	10,924.75	9,968.33	9,579.20	9,222.54	8,898.34	8,606.62	8,347.37	8,120.58	7,926.26	7,764.41	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0103 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 4
（四） 风险分析 21
三、结论 21

大冶市城西片区更新改造工程（一期）
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0103号

大冶市财政局：

我们接受委托，对大冶市城西片区更新改造工程（一期）进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市城西片区更新改造工程（一期）。项目还款来源为停车费收入、充电桩出租收入、广告位出租收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年七月十九日

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车费收入、充电桩出租收入、广告位出租收入。

（二）债券年利率

本项目计划2026年发行专项债券6,700.00万元，债券期限为20年，每半年付息一次，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。参考2026年湖北省政府专项债券（三十四期）发行利率2.34%，本项目预期上浮20BP，按2.54%测算。，符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市城西片区更新改造工程（一期）

项目建设单位：湖北新铜都城市投资发展集团有限公司

建设单位经营范围：保障性安居工程建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公

众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

本项目主要建设内容为：主要是对城西片区基础设施进行更新改造；包括危旧房整治，道路改造升级，人行天桥改造修复，全民健身设施改造升级，社区服务设施改造升级，配套建设充电桩等基础设施工程。

（二）项目概况

根据本项目初步设计的批复，项目静态总投资为95,76.58万，其中：工程费用7,713.53万元、工程建设其他费用1,407.02 万元、预备费456.03万。预计项目建设期利息为340.36 万元，债券发行费用为6.70万元，调整后项目总投资金额为9,923.64 万元。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
1	**资本金**	**100.00**	**2,500.00**	**623.64**	**3,223.64**
1.1	财政安排资金				**0.00**
1.2	项目单位自筹资金	100.00	2,500.00	623.64	**3,223.64**
1.3	专项债券资金				**0.00**
1.4	其他资金				**0.00**
2	**融资资金**	**6,700.00**	**0.00**	**0.00**	**6,700.00**
2.1	专项债券资金	6,700.00	0.00	0.00	**6,700.00**
2.2	项目单位市场化融资				**0.00**
2.2	其他资金				**0.00**
3	**其他资金**				**0.00**
	合计	6,800.00	2,500.00	623.64	9,923.64

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生停车费收入、充电桩出租收入、广告位出租收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）广告位出租收入

本项目设置广告位共 200 个（包括单双路灯广告牌、灯箱广告牌等），方便商家投放广告，广告设备应当契合城市规划要求并由投放商家自行投资，与城市区域规划功能相适应，合理布局、标准设置。根据《湖北省户外广告管理办法》，考虑本项目的公益性，参考大冶市的实际情况每个广告牌按 2000 元/月，一年 2.4 万元测算。项目建成年初始使用率为 60.00%，之后逐年按 5.00%递增，增长至 85%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内暂不考虑价格上涨因素。

参考依据：

大冶市部分地区小区外广告位收费情况表

广告牌所在位置	类型	单价
东岳路（北门路至儒学路段）	路灯广告牌	2.8 万元/年
矿冶大道西南段	路灯单杆广告牌	2 万元/年
东风东路与湖滨路交叉口附近	灯箱广告牌	2.6 万元/年

2）停车位收入

本项目设置地上停车位 300 个，根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为 2～5 元/小时。结合大冶市的实际情况，停车收费按照每小时每车 2.5 元、每日使用时长按照 8 小时进行计算，使用率首年按 60%计算，后期每年增长 5%，增长至 85%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内暂不考虑价格上涨因素。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	2-5 元/小时	鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格[2016]174 号、武发改价格〔2017〕51 号
	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	2-5 元/小时	鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格[2016]174 号、武发改价格〔2017〕51 号

3）充电桩出租收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格(2014)1668 号)，《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资[2014]153 号)和《湖北省定价目录》的规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务费为企业经营收入。充电服务费标准参考《武汉市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》(武发改价格(2015)240 号)，电费按国家和省价格部门规定执行，参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩服务费 0.4 元/kwh。本项目共设置充电桩 32 个，充电桩功率为 120kw，每年可对外运营时间为 2,880.00 小时。参考中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的全国充电桩使用率情况和各运营商充电设施利用率，谨慎预测建成年初始充电桩使用率为 60%，之后逐年按 5.00%递增，增长至 80%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内暂不考虑价格上涨因素。

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	备注
电动汽车充换电服务收费	电动汽车充换电服务收费	各地收费标准在 0.59-0.85 元/千瓦时之间。	宜发改管〔2019〕101 号、荆发改物价发〔2019〕151 号、鄂州发改价格函〔2019〕35 号、黄价环资〔2019〕10 号、咸发价格〔2019〕80 号	准许成本加合理收益

收入估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
广告位出租收入										
广告位个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（万元/年）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
出租率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
收入（不含增值税）	66.06	286.24	308.26	330.28	352.29	374.31	374.31	374.31	374.31	374.31
销项税额	5.94	25.76	27.74	29.72	31.71	33.69	33.69	33.69	33.69	33.69
收入（含增值税）	72.00	312.00	336.00	360.00	384.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
停车位收入										
车位数量数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
平均停车时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
年运营天数（天）	90.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
出租率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
收入（不含增值税）	35.67	154.57	166.46	178.35	190.24	202.13	202.13	202.13	202.13	202.13
销项税额	3.21	13.91	14.98	16.05	17.12	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19
收入（含增值税）	38.88	168.48	181.44	194.40	207.36	220.32	220.32	220.32	220.32	220.32
充电桩收入										
充电桩数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
充电桩功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费单价（元/kw）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
年可对外运营时间（h）	720.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
出租率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
收入（不含增值税）	60.88	263.80	284.09	304.38	324.67	324.67	324.67	324.67	324.67	324.67
销项税额	5.48	23.74	25.57	27.39	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22
收入（含增值税）	66.36	287.54	309.66	331.78	353.89	353.89	353.89	353.89	353.89	353.89
收入合计（不含增值税）	**162.60**	**704.60**	**758.81**	**813.01**	**867.21**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**
销项税额合计	**14.63**	**63.41**	**68.29**	**73.17**	**78.05**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**
收入合计（含增值税）	**177.24**	**768.02**	**827.10**	**886.18**	**945.25**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
广告位出租收入										
广告位个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
单价（万元/年）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	
出租率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
收入（不含增值税）	374.31	374.31	374.31	374.31	374.31	374.31	374.31	374.31	280.73	**6,489.91**
销项税额	33.69	33.69	33.69	33.69	33.69	33.69	33.69	33.69	25.27	**584.09**
收入（含增值税）	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	306.00	**7,074.00**
停车位收入										
车位数量数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
收费标准（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
平均停车时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	270.00	

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
出租率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
收入（不含增值税）	202.13	202.13	202.13	202.13	202.13	202.13	202.13	202.13	151.60	**3,504.55**
销项税额	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	13.64	**315.41**
收入（含增值税）	220.32	220.32	220.32	220.32	220.32	220.32	220.32	220.32	165.24	**3,819.96**
充电桩收入										
充电桩数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
充电桩功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
充电服务费单价（元/kw）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
年可对外运营时间（h）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,160.00	
出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
收入（不含增值税）	324.67	324.67	324.67	324.67	324.67	324.67	324.67	324.67	243.51	**5,702.08**
销项税额	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22	21.92	**513.19**
收入（含增值税）	353.89	353.89	353.89	353.89	353.89	353.89	353.89	353.89	265.42	**6,215.27**
收入合计（不含增值税）	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**901.11**	**675.84**	**15,696.54**
销项税额合计	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**81.10**	**60.83**	**1,412.69**
收入合计（含增值税）	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**982.21**	**736.66**	**17,109.23**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

根据湖北省统计局发布的《黄石统计年鉴 2025 年》，黄石市 2024 年人均工资为 78,818 元，职工薪酬按照每年 80,000 元/人测算；依据《可行性研究报告》本项目预计配备 10 名工作人员。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2021 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合大冶市实际情况，本项目人均工资按每 3 年上涨 5.00% 测算。

2-4. 全社会从业人员及平均工资

年份	全社会从业人员（万人）	按产业分			按城乡分		城镇单位在岗职工年平均工资（元）
		一产业	二产业	三产业	城镇	乡村	
2010	123.57	26.39	49.69	47.49	73.98	49.59	23592
2011	123.01	25.74	49.65	47.62	73.55	49.46	26968
2012	122.46	24.67	49.9	47.89	73.29	49.17	30082
2013	121.9	24.52	49.69	47.69	73.03	48.87	33548
2014	121.35	24.23	48.92	48.2	73.34	48.01	38078
2015	120.8	24.07	48.77	47.96	73.02	47.78	41450
2016	120.26	24.05	48.46	47.75	72.27	47.99	44549
2017	119.72	23.87	48.29	47.56	72.02	47.7	48801
2018	119.17	23.75	48.05	47.37	71.73	47.44	54437
2019	118.64	23.63	47.82	47.19	71.66	46.98	55854
2020	118.1	25.44	44.69	47.97	69.64	48.46	60892
2021	117.2	25.24	44.35	47.61	70.55	46.65	67286
2022	115.20	27.12	43.59	44.49	69.35	45.85	69977
2023	116.10	26.04	43.93	46.13	70.48	45.62	74735
2024	114.56	25.51	42.34	46.71	70.48	44.08	78818

注：根据第七次全国人口普查结果对全社会从业人员相关历史数据进行修订。

2）燃料动力费

根据可行性研究报告，本项目年综合能耗约 113 吨标准煤，折合年耗电约

60 万 kWh。根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格[2021]1439 号），本项目电费按照 0.86 元/kWh 计算。

湖北省电网销售电价表

用电分类			电度电价（单位：元/千瓦时）				
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏）	110 千伏	220 千伏及以上
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580				
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080				
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580				
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700		
二、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187		
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517		
三、趸售用电			县级趸售电价			县级以下趸售电价	
			0.4567			0.4687	

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共计 2.72 分钱。
2.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
3.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

3）修理费

年维修费按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，工商业单位与企事业单位财务实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按 1%计提，与项目建成后资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符，测算方法与比例合理。

4）其他费用

包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他管理费用按 10%测算。

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

5）折旧摊销费

按总投减增值税进项税额后的金额进行折旧，折旧年限按 20 年计算，残值率为 5.00%。

6）税费

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本项目经营收入增值税（按提供现代服务）适用税率 9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 7.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。因销项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、6.00%；经营期内的可抵扣销项税按增值税及附加估算表计算。

在按照 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为 25.00%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员工资	20.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	92.61
燃料动力费	12.90	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60
修理费	1.77	7.68	8.27	8.86	9.45	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82
其他费用	3.47	13.93	13.99	14.45	14.51	14.54	14.96	14.96	14.96	15.40
经营成本（不含增值税）	36.36	146.05	146.66	151.65	152.27	152.65	157.25	157.25	157.25	162.07
经营成本进项税	1.78	7.16	7.20	7.26	7.29	7.32	7.34	7.34	7.34	7.36
经营成本（含进项税额）	38.14	153.21	153.86	158.91	159.56	159.96	164.58	164.58	164.58	169.44
折旧与摊销	109.03	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11
财务成本	85.09	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	161.67
总成本费用	230.48	752.34	752.95	757.94	758.56	758.94	763.54	763.54	763.54	759.85

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
人员工资	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	80.41	**1,652.86**
燃料动力费	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	38.70	**928.80**
修理费	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82	7.37	**171.09**
其他费用	15.40	15.40	15.87	15.87	15.87	16.35	16.35	16.35	12.65	**275.28**
经营成本（不含增值税）	162.07	162.07	167.14	167.14	167.14	172.46	172.46	172.46	133.53	**2,895.91**
经营成本进项税	7.36	7.36	7.39	7.39	7.39	7.42	7.42	7.42	5.59	**132.12**
经营成本（含进项税额）	169.44	169.44	174.53	174.53	174.53	179.88	179.88	179.88	139.12	**3,028.03**
折旧与摊销	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	436.11	327.08	**7,850.00**
财务成本	144.65	127.64	110.62	93.60	76.58	59.56	42.55	25.53	8.51	**2,297.43**
总成本费用	742.84	725.82	713.87	696.85	679.83	668.13	651.12	634.10	469.13	**13,043.34**

税费估算表

单位：万元

项目	建设期	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税		14.63	63.41	68.29	73.17	78.05	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10
进项税	742.35	1.78	7.16	7.20	7.26	7.29	7.32	7.34	7.34	7.34	7.36
建筑安装工程费进项税	636.90										
工程建设其他费进项税	79.64										
预备费进项税	25.81										
外购燃料动力及服务进项税		1.78	7.16	7.20	7.26	7.29	7.32	7.34	7.34	7.34	7.36
当年抵扣进项税		14.63	63.41	68.29	73.17	78.05	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10
留抵进项税	742.35	729.50	673.24	612.15	546.23	475.48	401.69	327.93	254.17	180.41	106.67
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

续表：

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
销项税	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	60.83	**1,412.69**
进项税	7.36	7.36	7.39	7.39	7.39	7.42	7.42	7.42	5.59	**874.47**
建筑安装工程费进项税										**636.90**
工程建设其他费进项税										**79.64**
预备费进项税										**25.81**
外购燃料动力及服务进项税	7.36	7.36	7.39	7.39	7.39	7.42	7.42	7.42	5.59	**132.12**
当年抵扣进项税	81.10	40.30	7.39	7.39	7.39	7.42	7.42	7.42	5.59	**1,412.69**
留抵进项税	32.94									
当年应缴纳增值税额	0.00	40.80	73.71	73.71	73.71	73.68	73.68	73.68	55.24	**538.22**
当年应缴纳增值税附加	0.00	4.08	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	5.52	**53.82**
当年实际缴纳增值税及附加	0.00	44.88	81.08	81.08	81.08	81.05	81.05	81.05	60.76	**592.04**

模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入	162.60	704.60	758.81	813.01	867.21	901.11	901.11	901.11	901.11	901.11
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	230.48	752.34	752.95	757.94	758.56	758.94	763.54	763.54	763.54	759.85
补贴收入										
利润总额	-67.88	-47.74	5.85	55.06	108.65	142.17	137.58	137.58	137.58	141.26
弥补以前年度亏损			5.85	55.06	54.70					
应纳税所得额			-	-	53.95	142.17	137.58	137.58	137.58	141.26
所得税				-	13.49	35.54	34.39	34.39	34.39	35.32
净利润	-67.88	-47.74	5.85	55.06	95.16	106.63	103.18	103.18	103.18	105.95
息税前利润	17.21	122.44	176.03	225.24	278.83	312.35	307.76	307.76	307.76	302.93
息税摊销前利润	126.24	558.56	612.14	661.35	714.94	748.47	743.87	743.87	743.87	739.04

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入	901.11	901.11	901.11	901.11	901.11	901.11	901.11	901.11	675.84	**15,696.54**
税金及附加	0.00	4.08	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	5.52	**53.82**
总成本费用	742.84	725.82	713.87	696.85	679.83	668.13	651.12	634.10	469.13	**13,043.34**
补贴收入										-
利润总额	158.28	171.22	179.88	196.89	213.91	225.61	242.63	259.65	201.18	**2,599.38**
弥补以前年度亏损										**115.61**
应纳税所得额	158.28	171.22	179.88	196.89	213.91	225.61	242.63	259.65	201.18	**2,599.38**
所得税	39.57	42.80	44.97	49.22	53.48	56.40	60.66	64.91	50.30	**649.84**
净利润	118.71	128.41	134.91	147.67	160.43	169.21	181.97	194.74	150.89	**1,949.53**
息税前利润	302.93	298.85	290.49	290.49	290.49	285.18	285.18	285.18	209.69	**4,896.81**
息税摊销前利润	739.04	734.96	726.60	726.60	726.60	721.29	721.29	721.29	536.78	**12,746.81**

2.债券还本付息情况

本项目计划2026年发行专项债券6,700.00万元，债券期限为20年，每半年付息一次，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。参考2026年湖北省政府专项债券（三十四期）发行利率2.34%，本项目预期上浮20BP，按2.54%测算。

债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息	当年支付本息和
2026年		6,700.00		6,700.00	2.54%	85.09	85.09
2027年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2028年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2029年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2030年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2031年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2032年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2033年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2034年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2035年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2036年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2037年	6,700.00		670.00	6,030.00	2.54%	161.67	831.67
2038年	6,030.00		670.00	5,360.00	2.54%	144.65	814.65
2039年	5,360.00		670.00	4,690.00	2.54%	127.64	797.64
2040年	4,690.00		670.00	4,020.00	2.54%	110.62	780.62
2041年	4,020.00		670.00	3,350.00	2.54%	93.60	763.60
2042年	3,350.00		670.00	2,680.00	2.54%	76.58	746.58
2043年	2,680.00		670.00	2,010.00	2.54%	59.56	729.56
2044年	2,010.00		670.00	1,340.00	2.54%	42.55	712.55
2045年	1,340.00		670.00	670.00	2.54%	25.53	695.53
2046年	670.00		670.00	0.00	2.54%	8.51	678.51
合计		6,700.00	6,700.00			2,637.79	9,337.79

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 17,109.23 万元，扣除运营成本后，项目收益为 12,839.32 万元。本项目本金和利息合计为 9,337.79 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 3,841.89 万元，本息资金覆盖倍数为 1.37。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金				177.24	768.02	827.10	886.18	945.25	982.21	982.21	982.21	982.21
运营成本费用支付的现金				38.14	153.21	153.86	158.91	159.56	159.96	164.58	164.58	164.58
经营活动支付税金				0.00	0.00	0.00	0.00	13.49	35.54	34.39	34.39	34.39
经营活动现金净流量				139.10	614.81	673.24	727.27	772.21	786.71	783.24	783.24	783.24
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	6,708.21	2,329.82	538.55									
投资活动现金净流量	-6,708.21	-2,329.82	-538.55									
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金	100.00	2,500.00	623.64									
发行债券收到的现金	6,700.00											
偿还债券本金支付的现金												
偿还债券利息支付的现金	85.09	170.18	85.09	85.09	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18	170.18
支付发行费用	6.70											
筹资活动现金净流量	6,708.21	2,329.82	538.55	-85.09	-170.18	-170.18	-170.18	-170.18	-170.18	-170.18	-170.18	-170.18

项目	建设期			运营期								
	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	54.01	444.63	503.06	557.09	602.03	616.53	613.06	613.06	613.06
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	54.01	498.64	1,001.70	1,558.78	2,160.81	2,777.34	3,390.39	4,003.45	4,616.51

续表：

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	982.21	982.21	982.21	982.21	982.21	982.21	982.21	982.21	982.21	736.66	17,109.23
运营成本费用支付的现金	169.44	169.44	169.44	174.53	174.53	174.53	179.88	179.88	179.88	139.12	3,028.03
经营活动支付税金	35.32	39.57	87.68	126.05	130.30	134.56	137.45	141.71	145.96	111.06	1,241.88
经营活动现金净流量	777.46	773.21	725.10	681.64	677.38	673.13	664.88	660.63	656.37	486.48	12,839.32
二、投资活动现金流量											0.00
投资支付的现金											9,576.58
投资活动现金净流量											-9,576.58
三、筹资活动现金流量											0.00
单位自筹资金											3,223.64
发行债券收到的现金											6,700.00
偿还债券本金支付的现金	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	6,700.00
偿还债券利息支付的现金	161.67	144.65	127.64	110.62	93.60	76.58	59.56	42.55	25.53	8.51	2,637.79
支付发行费用											6.70
筹资活动现金净流量	-831.67	-814.65	-797.64	-780.62	-763.60	-746.58	-729.56	-712.55	-695.53	-678.51	579.15
四、本年现金净流量	-54.21	-41.44	-72.54	-98.98	-86.22	-73.45	-64.68	-51.92	-39.15	-192.03	3,841.89
五、累计现金净流量	4,562.30	4,520.86	4,448.32	4,349.33	4,263.12	4,189.66	4,124.98	4,073.07	4,033.91	3,841.89	

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.19	1.28	1.37	1.47	1.56
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.41	1.39	1.37	1.36	1.34
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.34	1.32	1.37	1.27	1.25

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

统一社会信用代码

91420103077364388

营业执照

（副本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉昱辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾垦

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0104 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 3

（三）收益预测 3

（四）风险分析 11

三、结论 12

附表：收入估算表 13

附表：成本费用估算表 15

附表：税费估算表 16

附表：债券还本付息表 17

附表：模拟利润表 18

附表：专项债券资金测算平衡表 19

当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0104号

当阳市财政局：

我们接受委托，对当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目。项目还款来源为停车位收入和充电桩收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月十八日

当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车位收入和充电桩收入。

（二）债券年利率

项目拟于2026年发行20年期专项债券1,500.00万元，债券发行利率按照中国债券信息网2026年1月12日公布的2026年湖北省政府专项债券（三期）20年期债券发行利率2.49%上浮20个BP，按2.69进行测算。债券每半年付息一次，第11-20年每年还本10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目

项目建设单位：当阳市鑫未来科技有限公司

本项目主要建设内容为：拟在当阳市玉泉街道建设2处停车场，占地总面积17837.78平方米。建设停车位594个，充电桩90个，公共服务用房30.00平方米。主要建设内容包括：场地平整硬化、设施设备工程、停车位及配套给排水、照明、消防、智能监控系统、智慧管理系统及其他相关附属设施等。主要建设内容包括场地平整硬化、设施设备工程、停车位及配套给排水、照明、消防、智能监控系统、智慧管理系统及其他相关附属设施等。

（二） 项目概况

本项目调整后项目总投资为2,891.44万元，其中工程费用2,016.43万元、工程建设其他费用314.65万元、预备费186.49万元，建设用地费352.19万元，建设期利息及债券发行费用21.68万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**524.01**	**867.43**	**1,391.44**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	524.01	867.43	1,391.44
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**1,500.00**		**1,500.00**
2.1	专项债券资金	1,500.00		1,500.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**2,024.01**	**867.43**	**2,891.44**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生停车位收入和充电桩收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）停车位收入

1）停车位数量

根据方案章节的停车场建设规模分析，设置停车位合计594个。

2）单车位日均收入

停车收费标准参考宜昌市及当阳市停车收费情况，目前宜昌市城区政府定价机动车停放服务（第三类停车场）收费标准为：停放30分钟至2小时（含）收费5元/辆，2小时以后每增加一小时加收1元（不足一小时按一小时计收），全天24小时累计最高不超过12元/辆。目前当阳市政府财政性资金、城市建设投资公司全额投资建设的一级停车场收费标准为：30分钟以内（含）免费；白天：1小时内（含）3元，1小时后1元/1小时；夜间：1元/2小时；连续24

小时停（含）12 元。

综合考虑单车位日均收入按 10.90 元/个/日计取，运营期不考虑价格增长。详见下表：

单车位日饱和收入分析表

序号	项目名称	周转次数	收费标准	单位	收入（元）
1	0.5-2 小时以内	1	5.00	元/次	5.00
2	2-3 小时以内	0.5	6.00	元/次	3.00
3	3-4 小时以内	0.3	7.00	元/次	2.10
4	4 小时及以上	0.1	8.00	元/次	0.80
合计					10.90

附件 1

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准

停车场类别		停车收费标准			
第一类	政府财政性资金（城投、交投）建设公共停车场	时间段		一级	二级
		停放 30 分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2 小时内（含）	5 元	5 元
			2 小时后	1 元/30 分钟	1 元/1 小时
		夜间（20：00-次日 7：00）		1 元/1 小时	1 元/2 小时
		连续停车 24 小时（含）最高收费		20 元	15 元
		包月		320 元/月	240 元/月
第二类	公立医疗机构、学校配套停车场	时间段		三甲医院（不含分院）	二甲及以下医院、学校
		停车 30 分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2 小时内（含）	4 元	3 元
			2 小时后	1 元/30 分钟	1 元/30 分钟
		夜间（20：00-次日 7：00）		1 元/1 小时	1 元/2 小时
		连续停车 24 小时（含）最高收费		25 元	15 元
第三类	政务服务中心、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构配套停车场	停放 30 分钟内（含）		免费	
		2 小时内（含）		5 元	
		2 小时后		1 元/1 小时	
		连续停车 24 小时（含）最高收费		12 元	
第四类	车站、码头、城市交通枢纽等配套停车场	停车 30 分钟内（含）		免费	
		2 小时内（含）		5 元	
		2 小时后		1 元/30 分钟	
		连续停车 24 小时（含）最高收费		30 元	

备注：

1.第一类一级停车场指公汽公司（CBD 对面）停车场、南湖停车场 AB 区、江北停车场、陶珠路停车场、九码头停车场、港务新村停车场、二马路停车场、西陵二路停车场（科技高中对面）、西陵一路原新华书店停车场、古佛寺停车场（后续新增一级停车场由市发改委据实审核认定）；二级停车场指除一级以外的其他停车场；

2.不足一个计时单位的部分按照一个计时单位的标准计费；

3.对跨昼夜分界点停放且停放时间不足昼夜分界点前的一个计时单位的停车收费，按分界点前的收费标准和计时单位收费，不得拆分为两个时段计费；

4.白天时间指 7：00-20：00，夜间时间指 20：00-次日 7：00；

5.以上收费标准为小型车收费标准，其他车型以上述标准为基础按实际占用泊位数累计收取；

6.老火车站因暂不具备交通枢纽功能仍执行第一类二级停车场收费标准；三峡机场、宜昌火车站东站、政府定价景区配套停车场、专业机械立体车库按原批复标准执行。

当阳市城区政府定价公共停车场差别化停车收费动态更新目录清单（2025年6月）

序 号	停车收费类别	收费标准	停车场名称	备注
1	政府财政性资金、城市建设投资公司全额投资建设的停车场	一级：30分钟 以内（含）免费；白天：1小时内（含）3元，1小时后1元/1小时；夜间：1元/2小时；连续24小时停（含）12元。	工人文化宫（1个）	
		二级：30分钟 以内（含）免费；白天：2小时内（含）2元，2小时后1元/2小时；夜间：1元/2小时；连续24小时停（含）10元。	临沮夜市、一桥北、文体创意中心、城市运营中心（4个）	
2	公办医疗机构、公办学校配套停车场	一级：30分钟 以内（含）免费；白天：2小时内（含）3元，2小时后1元/2小时；夜间：1元/2小时；连续24小时停（含）12元。	人民医院、玉阳社区医院、中医院、妇幼保健院、新区市医院（5个）	
		二级：1小时以内（含）免费；白天：2小时内（含）2元，2小时后1元/2小时；夜间：1元/2小时；连续24小时停（含）10元。	新玉阳中学、新区育林学校、新区实验幼儿园、雄风小学（4个）	
3	市民之家、体育馆、图书馆、公园等公益性机构配套停车场	1小时以内（含）免费；白天：2小时内（含）2元，2小时后1元/2小时；夜间：1元/2小时；连续24小时停（含）10元。	体育中心、环西菜市场、浸云公园、临沮公园（一桥）临沮公园（二桥）、冀德公园、冀德文化园（7个）	本次新增：临沮公园（一桥）临沮公园（二桥）、冀德公园、冀德文化园
4	车站、城市交通枢纽等配套停车场	30分钟 以内（含）免费；白天：2小时内（含）2元，2小时后1元/2小时；夜间：1元/2小时；连续24小时停（含）12元。	火车站、汽车站（2个）	

3）年运营天数

本项目年运营天数为 365 天。

4）停车位使用率

运营期期初，停车位使用率考虑为 35%，此后逐年增加 10%，由于停车场使用情况为动态过程，上限设定为 65%。

（2）充电桩收入

充电桩收入含电费和充电服务费两项，根据目前市场情况，目前充电桩大多采用与国家电网合作的形式，国家电网收取电费，运营单位收取充电服务费。故本项目充电桩收入仅含充电服务费。

1）充电桩数量

根据方案章节的充电桩建设规模分析，本项目配套建设汽车充电桩 90 个，旨在弥补区域充电设施不足的现状短板。

2）充电桩额定功率

根据充电功率综合考虑，充电桩单次能耗为 120kWh。

3）平均充电时长

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》整体服务效能指标中

直流公用桩平均充电时长为 46.9 分钟，交流公用桩平均充电时长为 158.5 分钟。由于考虑直流公用桩周转率为 4.1 次，交流公用桩周转率为 0.6 次，本项目基于审慎原则考虑平均充电时长为，因此公用桩充电时长为 3.20h/天。

■ **直流公用桩的服务效能显著高于交流公用桩**

按直流和交流分别统计，**直流公用桩在平均时间利用率、平均桩数利用率、平均周转率等三项服务效能指标上均显著高于交流公用桩。**交流公用桩的平均充电时长约为158.5分钟，是直流公用桩平均充电时长的3.4倍，一定程度上降低了其吸引力。

表2-5 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

4）充电服务费

根据“宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知”（宜发改管〔2019〕101 号），电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充模式每千瓦时 0.60 元。

结合充电桩服务市场价格，充电站服务费一般为 0.2441 元/度-0.4475 元/度之间，充电服务费按 0.30 元/kW.h 测算。运营期不考虑价格增长。

发布机构 宜昌市发改委	生成日期 20190510	公开方式 主动公开
索 引 号 011100146/2019-00108	有 效 期 长期公开	文　　号 宜发改管〔2019〕101号
责任科室 价管科	主题分类 物价	

宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知

各县市区发改局，国网宜昌供电公司，各电动汽车充换电设施建设经营企业：

为了促进电动汽车推广应用，解决电动汽车充电难题，降低汽车排放污染，根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市（境内高速公路除外）电动汽车充换电服务收费有关事项通知如下：

一、电动汽车充换电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费。

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充模式每千瓦时 0.60 元。

四、充换电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务费标准自发文之日起执行。执行期间国家和省有新的政策出台，按新政策执行。

宜昌市发展和改革委员会

2019年5月9日





5）使用率

运营期期初使用率考虑为 25%，同时充电桩市场需求量大，新能源车每年保有量大幅上升，因此考虑此后逐年增加 10%，增至 55%后保持稳定。

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）外购燃料及动力费

根据可研报告，本项目外购燃料及动力费为项目在经营、管理过程中耗用的从外部购进的各种动力，主要为水、电费用。

本项目年用电量为 7.10 万 kw.h。根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）（链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照 0.6707 元/千瓦时。

本项目年用水量为 3 万吨，主要为绿化道路浇洒等，按单价 3.4 元/吨计取。

（2）工资及福利费

根据可研报告，本项目劳动定员 3 人，根据当阳市 2025 年国民经济和社会发展统计公报全年城镇常住居民人均可支配收入 51250 元，本项目人员平均工资暂按 5.4 万元/年。

十一、人口、人民生活和社会保障

年末全市常住人口41.56万人，户籍人口44.68万人。全年出生人口1268人，出生率为2.84‰；全年死亡人口3431人，死亡率为7.6‰；人口自然增长率为-4.6‰。

全年城镇常住居民人均可支配收入51250元，比上年增长5.2%；农村常住居民人均可支配收入35303元，比上年增长6.0%。

（4）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素发”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

（5）其他费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其

他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述职工薪酬、燃料动力费和维修费之和的 10%测算。

（6）设备更新费

充电桩设备设计使用年限约 10 年，本次测算在运营期第 10 年安排一次设备整体更新，更新费用按充电桩设备原值的 70% 计取。本项目充电站建设设备投资 1462.90 万元，对应更新费用按 1,024.03 万元测算。

（7）折旧摊销费

折旧以工程费用（不含税价）和预备费（不含税价）为基数，折旧费采用直线法、残值率 5%进行测算。折旧年限：按房屋建筑物 40 年、设备 10 年。

摊销以土地费用为基数，土地费用按 50 年等额摊销测算。

（8）税费

增值税及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），经营收入销项税增值税率按照停车位收入税率为 6%、充电桩收入增值税税率为 13%；

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），建设期的设备工程进项税增值税率按照 13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照 9%计算，工程建设其他费进项税增值税率按照 6%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业

税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为 5%，教育费附加的税率 3%，地方教育费附加的税率 2%。

企业所得税：按利润的 25%计算。

（8）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预计用于资金平衡相关收益为3,302.15万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.48	1.55	1.63	1.71
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.58	1.55	1.53	1.51

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度

结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表：收入估算表

单位：万元

序号	收入类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
一	营业收入（含税）	177.32	238.80	300.27	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	181.37
1	充电桩收入	94.61	132.45	170.29	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	208.14	104.35
	充电桩数量	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	平均充电时长	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
	充电桩额定功率	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	充电天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	183.00
	使用率	25%	35%	45%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	销项税额（13%）	10.88	15.24	19.59	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	23.95	12.00
2	停车位收入	82.71	106.35	129.98	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	153.61	77.02
	车位数	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
	单车饱和日收入	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90
	车位使用率	35%	45%	55%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	183.00
	销项税额（6%）	4.68	12.23	14.95	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	8.86
二	税金及附加	-	-	-	-	-	0.27	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	2.09
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	0.14	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	1.04
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	0.08	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	0.63
2.3	地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	0.05	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.42

序号	收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
三	增值税	-	-	-	-	-	2.73	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	20.86
3.1	销项税额	15.56	27.47	34.54	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	20.86
3.2	进项税额	15.56	27.47	34.54	41.62	41.62	38.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其中 建设投资中进项税	15.56	27.47	34.54	41.62	41.62	38.89														
	经营成本中进项税																				

附表：成本费用估算表

单位：万元

序号	成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
1	设备更新费										1,024.03										
2	外购燃料及动力费	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	14.96	7.48
	年用电量	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	3.55
	电费	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
	年用水量	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	1.50
	水费	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
3	薪资及福利费	16.20	16.20	16.20	17.82	17.82	17.82	19.59	19.59	19.59	21.54	21.54	21.54	23.70	23.70	23.70	26.07	26.07	26.07	28.68	14.34
	运营职工数(人)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	人均年工资(万元/年)	5.40	5.40	5.40	5.94	5.94	5.94	6.53	6.53	6.53	7.18	7.18	7.18	7.90	7.90	7.90	8.69	8.69	8.69	9.56	4.78
4	修理费（固定资产原值的 0.5%）	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	5.85
5	其他费用	4.29	4.29	4.29	4.45	4.45	4.45	4.63	4.63	4.63	4.82	4.82	4.82	5.04	5.04	5.04	5.27	5.27	5.27	5.53	2.77
6	经营成本(1+2+3+4+5)	47.15	47.15	47.15	48.93	48.93	48.93	50.88	50.88	50.88	1,077.05	53.02	53.02	55.40	55.40	55.40	58.00	58.00	58.00	60.87	30.44
	进项税额																				
7	折旧费	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	29.25
8	摊销费	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04
9	财务费用	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	38.33	34.30	30.26	26.23	22.19	18.16	14.12	10.09	6.05	2.02	-
10	总成本费用合计（6+7+8+9）	153.03	153.03	153.03	154.81	154.81	154.81	156.76	156.76	156.76	1,180.91	152.85	148.81	147.16	143.12	139.09	137.65	133.62	129.58	128.42	66.73
	其中 可变成本	47.15	47.15	47.15	48.93	48.93	48.93	50.88	50.88	50.88	1,077.05	53.02	53.02	55.40	55.40	55.40	58.00	58.00	58.00	60.87	30.44
	固定成本	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	103.86	99.83	95.79	91.76	87.72	83.69	79.65	75.62	71.58	67.55	36.29

附表：税费估算表

单位：万元

序号	税费种类	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
1	销项税	15.56	27.47	34.54	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	20.86
2	进项税	15.56	27.47	34.54	41.62	41.62	38.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.73	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	41.62	20.86
4	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	2.09
	城市维护建设税（5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	1.04
	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	0.63
	地方教育附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.42
5	企业所得税	2.18	14.58	28.18	41.33	41.33	41.26	39.80	39.80	39.80	0.00	40.78	41.79	42.20	43.21	44.22	44.58	45.59	46.60	46.89	22.92
	小计	2.18	14.58	28.18	41.33	41.33	44.26	85.58	85.58	85.58	45.78	86.56	87.57	87.98	88.99	90.00	90.36	91.37	92.38	92.67	45.87

附表：债券还本付息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2026 年	-	1,500.00	-	1,500.00	20.18	20.18
2027 年	1,500.00		-	1,500.00	40.35	40.35
2028 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2029 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2030 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2031 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2032 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2033 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2034 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2035 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2036 年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2037 年	1,500.00	-	150.00	1,350.00	38.33	188.33
2038 年	1,350.00	-	150.00	1,200.00	34.30	184.30
2039 年	1,200.00	-	150.00	1,050.00	30.26	180.26
2040 年	1,050.00	-	150.00	900.00	26.23	176.23
2041 年	900.00	-	150.00	750.00	22.19	172.19
2042 年	750.00	-	150.00	600.00	18.16	168.16
2043 年	600.00	-	150.00	450.00	14.12	164.12
2044 年	450.00	-	150.00	300.00	10.09	160.09
2045 年	300.00	-	150.00	150.00	6.05	156.05
2046 年	150.00	-	150.00	-	2.02	152.02
合计		1,500.00	1,500.00		625.43	2,125.43

附表：模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
1	营业收入（不含税）	161.76	211.33	265.73	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	320.13	160.51
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	4.16	2.09
3	总成本费用（不含税）	153.03	153.03	153.03	154.81	154.81	154.81	156.76	156.76	156.76	1,180.91	152.85	148.81	147.16	143.12	139.09	137.65	133.62	129.58	128.42	66.73
3.1	经营成本（不含税）	47.15	47.15	47.15	48.93	48.93	48.93	50.88	50.88	50.88	1,077.05	53.02	53.02	55.40	55.40	55.40	58.00	58.00	58.00	60.87	30.44
3.2	折旧	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	29.25
3.3	摊销	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04
3.4	财务费用	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	38.33	34.30	30.26	26.23	22.19	18.16	14.12	10.09	6.05	2.02	0.00
4	利润总额	8.73	58.30	112.70	165.32	165.32	165.05	159.21	159.21	159.21	-864.94	163.12	167.16	168.81	172.85	176.88	178.32	182.35	186.39	187.55	91.69
	弥补以前年度亏损																				
	应纳税所得额	8.73	58.30	112.70	165.32	165.32	165.05	159.21	159.21	159.21	0.00	163.12	167.16	168.81	172.85	176.88	178.32	182.35	186.39	187.55	91.69
5	所得税	2.18	14.58	28.18	41.33	41.33	41.26	39.80	39.80	39.80	0.00	40.78	41.79	42.20	43.21	44.22	44.58	45.59	46.60	46.89	22.92
6	净利润	6.55	43.72	84.52	123.99	123.99	123.79	119.41	119.41	119.41	-864.94	122.34	125.37	126.61	129.64	132.66	133.74	136.76	139.79	140.66	68.77

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
一、经营活动现金流量																					
运营收入收到的现金		177.32	238.80	300.27	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	361.75	181.37
运营成本费用支付的现金		47.15	47.15	47.15	48.93	48.93	48.93	50.88	50.88	50.88	1,077.05	53.02	53.02	55.40	55.40	55.40	58.00	58.00	58.00	60.87	30.44
经营活动支付税费		2.18	14.58	28.18	41.33	41.33	44.26	85.58	85.58	85.58	45.78	86.56	87.57	87.98	88.99	90.00	90.36	91.37	92.38	92.67	45.87
经营活动现金净流量		127.99	177.07	224.94	271.49	271.49	268.56	225.29	225.29	225.29	-761.08	222.17	221.16	218.37	217.36	216.35	213.39	212.38	211.37	208.21	105.06
二、投资活动现金流量																					
投资支付的现金	2,002.33																				
投资活动现金净流量	-2,002.33																				
三、筹资活动现金流量																					
投入的资本金	524.01																				
发行债券收到的现金	1,500.00																				
市场化融资收到的现金																					
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	20.18	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	40.35	38.33	34.30	30.26	26.23	22.19	18.16	14.12	10.09	6.05	2.02	0.00
偿还市场化融资支付的现金																					
偿还市场化融资利息支付的现金																					
支付债券发行费用	1.50																				
筹资活动现金净流量	2,002.33	-40.35	-40.35	-40.35	-40.35	-40.35	-40.35	-40.35	-40.35	-40.35	-188.33	-184.30	-180.26	-176.23	-172.19	-168.16	-164.12	-160.09	-156.05	-152.02	0.00
四、本年现金净流量	0.00	87.64	136.72	184.59	231.14	231.14	228.21	184.94	184.94	184.94	-949.41	37.87	40.90	42.14	45.17	48.19	49.27	52.29	55.32	56.19	105.06
五、累计现金净流量		87.64	224.36	408.95	640.09	871.23	1,099.44	1,284.38	1,469.32	1,654.26	704.85	742.72	783.62	825.76	870.93	919.12	968.39	1,020.68	1,076.00	1,132.19	1,237.25

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

葛店开发区老工业园城市更新项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y103 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目税费预测 14
（三） 项目成本费用预测 17
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 22
（五） 项目财务费用预测 23
（六） 项目模拟利润表 25
（七） 项目现金流量模拟测算 28
（八） 项目资金测算平衡表 30
（九） 项目资金的稳定性 30
（十） 项目压力测试 31
四　、项目风险控制 32
五　、评价结论 35

葛店开发区老工业园城市更新项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y103 号

鄂州新环境建设投资有限公司：

我们接受委托，对葛店开发区老工业园城市更新项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	鄂州新环境建设投资有限公司
法定代表人/负责人	邱小虎
注册资本	31,950 万元人民币
注册地址	鄂州市葛店开发 1#工业区（创业服务中心）
统一社会信用代码	91420700080933520X
单位性质	其他有限责任公司
业务范围	以自有资金从事投资活动；市政设施管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；房地产咨询；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；城市公园管理；园区管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；物业管理；休闲观光活动；餐饮管理；商业综合体管理服务；商务代理代办服务；酒店管理；停车场服务；工程管理服务；融资咨询服务；土地整治服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；建筑装饰材料销售；养老服务；托育服务；水环境污染防治服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

股权结构	湖北省葛店开发区建设投资有限公司持股 51.8967%，鄂州市城市更新投资开发集团有限公司持股 24%，湖北省葛店开发区科技新城建设投资有限公司持股 18%，鄂州市城市建设投资有限公司持股 6.1033%

2.项目建设地点

本项目建设地点位于鄂州葛店经济技术开发区一号工业园。

3.项目建设内容和规模：

改造内容涵盖老旧厂房外立面整治、社区防水维修与环境提升、1500 泊位配套停车场及 150 个充电桩配套建设、园区配套道路 2.03km、检查井井盖更换 60 座、检查井维修 30 座、园区排水及电力管线改造 1.59km。

根据项目初步设计文件，本项目区域内拟建 45 个大型广告位、270 个灯箱广告位、1500 个停车位。

4.项目建设期

本项目建设期 15 个月。

（1）前期准备阶段：2022 年 11 月-2026 年 10 月，进行立项、设计论证、手续办理等前期准备工作；

（2）工程建设：2026 年 10 月-2027 年 12 月，进行施工前期准备、组织施工、竣工验收、交付使用等。

5.项目属性

本项目属于城市更新大类的老旧厂区改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为城市更新-老旧厂区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）关于扩大专项债券投向领域的要求、未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据本项目初设批复，本项目建设投资估算为48,755.50万元，调整建设期利息和发行费用后的总投资为49,390.50万元。其中：工程费用41,154.60万元、工程建设其他费用3,989.38万元、预备费3,611.52万元。建设期利息610.00万元；债券发行兑付费用25.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	41,154.60	16,154.60	-	25,000.00	-	-
1	道路工程	13,844.00	-	-	13,844.00	-	-
2	管线工程	2,870.00	-	-	2,870.00	-	-
3	交通设施工程	345.60	-	-	345.60	-	-
4	照明工程	660.00	-	-	660.00	-	-
5	绿化工程	5,285.00	5,285.00	-	-	-	-
6	停车位工程	3,150.00	-	-	3,150.00	-	-
7	围墙工程	1,800.00	1,800.00	-	-	-	-
8	建筑拆除	1,200.00	1,200.00	-	-	-	-
9	建筑外立面更新	12,000.00	7,869.60	-	4,130.40	-	-
二	工程建设其他费用	3,989.38	3,989.38	-	-	-	-
1	建设项目管理费	451.55	451.55	-	-	-	-
2	工程监理费	724.55	724.55				
3	工程勘察设计费	1,245.25	1,245.25	-	-	-	-
4	前期咨询服务费	90.71	90.71	-	-	-	-
5	其他与工程建设相关的费用	1,477.32	1,477.32	-	-	-	-
三	预备费用	3,611.52	3,611.52	-	-	-	-
四	静态总投资	48,755.50	23,755.50	-	25,000.00	-	-
五	建设期利息	610.00	610.00	-	-	-	-

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
六	债券发行兑付费用	25.00	25.00	-	-	-	-
七	合计	49,390.50	24,390.50	-	25,000.00	-	-

（二）项目资金筹措

本项目总投资 49,390.50 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 24,390.50 万元、专项债券资金 25,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
1	总投资使用计划	49,390.50	29,278.30	20,112.20
1.1	建设投资	48,755.50	29,253.30	19,502.20
1.2	建设期利息	610.00	-	610.00
1.3	债券发行费用	25.00	25.00	-
2	资金筹措及使用	49,390.50	29,278.30	20,112.20
2.1	自有资金	24,390.50	4,278.30	20,112.20
2.1.1	用于建设投资	23,755.50	4,253.30	19,502.20
2.1.2	用于建设期利息	610.00	-	610.00
2.1.3	用于债券发行费用	25.00	25.00	-
2.2	专项债券资金	25,000.00	25,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	25,000.00	25,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 25,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	25,000.00	0	20	2.44%	每半年一次	分期还本，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目总收入主要来源于广告收入和停车费收入。运营期内年均营业收入为2,432.71万元。

（1）广告收入

本项目广告收入包含大型广告位收入和灯箱广告收入。运营期内年均广告收入为1,875.66万元。

1）大型广告位收入

本项目在项目区域设置45个大型广告位，可通过大型广告位租赁获取收益。通过对《武汉市户外广告招牌设置技术规范》和鄂州市广告牌出租市场综合分析，大型广告位租赁单价在18-50万元/

年/个，本项目保守预估按 25 万元/年/个，结合地区 CPI 增速，考虑经济增长，每三年增长 5%。运营期首年出租率为 65%，年增长 10%至 90%饱和。

武黄高速3号K806+064（汀祖互通）单立柱广告



刊例价：300000元/年

所在地区： 湖北>鄂州

资源类型： 高速/公路>立柱

资源规格：20m(L)*7m(H)*2面

资源标签：T牌

资源文档下载　加入询价单

武黄高速2号K806+034（汀祖互通）单立柱广告



刊例价：300000元/年

所在地区： 湖北>鄂州

资源类型： 高速/公路>立柱

资源规格：20m(L)*7m(H)*2面

资源标签：T牌

资源文档下载　加入询价单

鄂州市鄂城区正阳广场楼顶大牌广告



刊例价：90000元/半年/块

所在地区： 湖北>鄂州

资源类型： 商业区>大牌

资源规格：28m(L)*7m(H)=196㎡

资源标签：武昌大道 江碧路

资源文档下载　加入询价单





2）灯箱广告收入

本项目在项目区域设置 270 个灯箱广告位，可通过灯箱广告位租赁获取收益。通过对《武汉市广告管理实施办法》和鄂州市出租市场综合分析，灯箱广告租赁单价保守预估为 3 万元/年/个，结合地区 CPI 增速，考虑经济增长，每三年增长 5%。运营期首年出租率为 65%，年增长 10%至 90%饱和。



序号	投放地点	灯箱类型	租赁单价（年/个）	说明
1	鄂城区凤凰大道核心商圈公交候车亭	双面公交候车亭灯箱	3.2 万元/年/个	参考鄂州公交站台灯箱刊例及城区 325 座站台经营权折算单价
2	鄂州吾悦广场外围人行道路灯箱	商圈落地式滚动灯箱	4.5 万元/年/个	商圈户外灯箱月费 5000–2 万的市场参考
3	鄂州站周边市政便民信息灯箱（非高铁站内）	市政配套灯箱广告位	2.9 万元/年/个	指路牌/便民灯箱发布费市场价

（2）停车费收入

参考项目设计方案，本项目有停车位。运营期内年均停车费收入为 557.05 万元。

本项目停车位共设置 1500 个，依据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151 号），政府指导的停车场收费标准，参考《鄂州市发改委关于葛店经开区综合服务中心和招商展示中心停车场停车服务收费标准的批复》（鄂州发改价格函〔2025〕27 号），结合葛店开发区实际情况，停车单价保守预估为 1.50 元/时·个，日停车时间为 8 小时。根据《城市停车设施规划导则》及国家统计局统计数据，2015-2020 年全国汽车保有量从 1.72 亿辆增长到 2.81 亿辆，年均复合增长率超过 10%，汽车保有量的快速增长相应地带动停车位需求增长。本项目停车位租赁单价保守预估为 360.00 元/月/个，不考虑增长。运营期首年使用率按照 60%，后每年递增 5%，至 95%饱和。

湖北省及省授权鄂州市政府定价的涉企经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法	备注
	一、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位）、具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各停车场地收费标准在2-3元/小时之间。具体收费标准见相关文件。	鄂价工服〔2016〕151号、鄂州价服〔2017〕64号以及各停车场批文。	市发展改革部门	市住房建设及城管部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各停车场地收费标准在2-3元/小时之间。具体收费标准见相关文件。	鄂价工服〔2016〕151号、鄂州价服〔2017〕64号以及各停车场批文。							

市发改委关于葛店经开区综合服务中心和招商展示中心停车场停车服务收费标准的批复

鄂州发改价格函〔2025〕27号

信息来源：鄂州市发展和改革委员会　　日期：2025-04-29

葛店经开区经发局：

你局《关于转报核定葛店经开区综合服务中心停车场停车泊位服务收费标准的请示》（鄂葛经发〔2025〕6号）、《关于转报核定葛店经开区招商展示中心停车场停车泊位服务收费标准的请示》（鄂葛经发〔2025〕4号）收悉。鉴于你局所报葛店经开区综合服务中心和招商展示中心2座停车场属于机关事业单位办公用停车场，经研究决定，该2座停车场停车服务收费标准，按照市机关事业单位停车场停车服务收费标准执行。现将有关事项明确如下：

一、收费标准：

1、工作日白天7:00（不含）--晚上7:00（含）:小型车辆（七座以下）停放每辆每小时3元，最高收费不超过36元；其他型车辆（七座以上）停放每辆每小时4元，最高收费不超过48元；

2、工作日晚上7:00（不含）--次日7:00（含）：小型车辆（七座以下）停放每辆每小时0.5元，最高收费不超过4元；其他型车辆（七座以上）停放每辆每小时1元；最高收费不超过8元；

3、双休日和节假日：小型车辆（七座以下）停放每辆每小时0.5元，全天最高收费不超过8元；其他型车辆（七座以上）停放每辆每小时1元，全天最高收费不超过16元。

本项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2046 年 8 月。债券存续期内项目总收入为 46,221.54 万元，其中：广告收入 35,637.54 万元、停车费收入 10,584.00 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期							
					2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入		万元	46,221.54	1,646.55	1,775.70	1,904.85	2,111.40	2,245.39	2,379.38	2,503.71	2,536.11
1.1	广告收入		万元	35,637.54	1,257.75	1,354.50	1,451.25	1,625.40	1,726.99	1,828.58	1,920.51	1,920.51
1.1.1	大型广告位收入			20,713.69	731.25	787.50	843.75	945.00	1,004.06	1,063.13	1,116.18	1,116.18
	广告规模（个）	45			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	单价（万元/年·个）	25			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56
	出租比例（%）	65.00%			65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1.2	灯箱广告收入		万元	14,923.85	526.50	567.00	607.50	680.40	722.93	765.45	804.33	804.33
	广告规模（个）	270			270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	单价（万元/年·个）	3			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
	出租比例（%）	65.00%			65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	停车费收入		万元	10,584.00	388.80	421.20	453.60	486.00	518.40	550.80	583.20	615.60
	出租数量	1,500.00	个		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价	360	元/个·月		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	出租率	60.00%			60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%
	增长率				0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	2,536.11	2,633.31	2,633.31	2,633.31	2,733.35	2,733.35	2,733.35	2,838.65	2,838.65	2838.65	1966.41
1.1	广告收入	1,920.51	2,017.71	2,017.71	2,017.71	2,117.75	2,117.75	2,117.75	2,223.05	2,223.05	2,223.05	1,556.01
1.1.1	大型广告位收入	1,116.18	1,172.07	1,172.07	1,172.07	1,230.80	1,230.80	1,230.80	1,292.36	1,292.36	1,292.36	904.77
	广告规模（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	单价（万元/年·个）	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	出租比例（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1.2	灯箱广告收入	804.33	845.64	845.64	845.64	886.95	886.95	886.95	930.69	930.69	930.69	651.24
	广告规模（个）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270	270
	单价（万元/年·个）	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
	出租比例（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	停车费收入	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	410.40
	出租数量	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1500.00	1500.00
	单价	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增长率	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%

（二）项目税费预测

1.增值税

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的广告收入的销项税按照6%的税率计算，停车费收入的销项税按照9%计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目建筑工程、安装工程费用产生的进项税以9%的税率计算，设备购置费用产生的进项税以13%的税率计算；工程建设监理费、建设单位管理费、工程勘察设计费、前期咨询服务费、造价咨询服务费、规划设计相关费用、环境影响咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、水土保持监测费、招标代理费和研究试验费等产生的进项税以6%的税率计算；工程预备费按照9%的税率计算。运营期内用运营期内电费按照13%的税率，水费按照6%的税率计算。

2.附加税

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、1.5%。

3.所得税

所得税税率25%。具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	建设期		运营期								
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税合计		2,891.11	-	-	103.29	111.45	119.60	132.13	140.55	148.98	156.86	159.54	159.54
1.1	广告收入	6%		-	-	1,257.75	1,354.50	1,451.25	1,625.40	1,726.99	1,828.58	1,920.51	1,920.51	1,920.51
	销项税额		2,017.20	-	-	71.19	76.67	82.15	92.00	97.75	103.50	108.71	108.71	108.71
1.2	停车费收入	9%		-	-	388.80	421.20	453.60	486.00	518.40	550.80	583.20	615.60	615.60
	销项税额		873.91	-	-	32.10	34.78	37.45	40.13	42.80	45.48	48.15	50.83	50.83
2	进项税合计		2,891.11	-	-	103.29	111.45	119.60	132.13	140.55	148.98	156.86	159.54	159.54
2.1	电费	13%				30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46
	进项税额		65.34			3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	水费	9%				2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67
	进项税额		4.11			0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
2.3	进项税额（建设期抵扣）		2,821.66			99.57	107.73	115.88	128.41	136.83	145.26	153.14	155.82	155.82
2.4	待抵扣固定资产进项税额		3,923.51	3,923.51	3,923.51	3,823.94	3,716.21	3,600.33	3,471.92	3,335.09	3,189.83	3,036.69	2,880.87	2,725.05
3	计算增值税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	实缴					-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目										
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	销项税合计	165.04	165.04	165.04	170.70	170.70	170.70	176.66	176.66	176.66	121.97
1.1	广告收入	2,017.71	2,017.71	2,017.71	2,117.75	2,117.75	2,117.75	2,223.05	2,223.05	2,223.05	1,556.01
	销项税额	114.21	114.21	114.21	119.87	119.87	119.87	125.83	125.83	125.83	88.08
1.2	停车费收入	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	410.40
	销项税额	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	33.89
2	进项税合计	165.04	165.04	165.04	170.70	170.70	170.70	176.66	176.66	176.66	121.97
2.1	电费	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	20.30
	进项税额	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	2.34
2.2	水费	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	1.78
	进项税额	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.15
2.3	进项税额（建设期抵扣）	161.32	161.32	161.32	166.98	166.98	166.98	172.94	172.94	172.94	119.48
2.4	待抵扣固定资产进项税额	2,563.73	2,402.41	2,241.09	2,074.11	1,907.13	1,740.15	1,567.21	1,394.27	1,221.33	1,101.85
3	计算增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	实缴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（三）项目成本费用预测

本项目的运营成本主要包括人员工资及福利费、燃料及动力费、管理费用等。

1.人员工资及福利费

根据项目运营规模情况及行业经验，本项目所需维修人员、登记员、清洁人员、秩序和保洁、保安等人员，正常年劳动定员为15人。根据工伤赔偿标准网，2024年鄂州市平均工资税前为5006.00元/人/月，基于谨慎原则，本项目人员工资及福利费暂按4,500.00元/人/月，同时结合消费价格上升趋势（2017-2021）年，全年CPI同比涨幅分别为1.59%、2.07%、2.9%、2.42%、0.98%，则每3年滚动增长率为5.976%。为方便计算，本项目人员工资及福利费按每3年增长5%计算。综合工资及福利费按照4,500.00/人/月，工资考虑每3年上涨5%。

经测算，计算期内人员工资及福利费用合计为1,725.25万元。

2.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要是电费和水费。

根据湖北省电网销售电价表和市物价局《关于调整市水务集团公司城市供水价格及有关事项的批复》（鄂州价〔2015〕25号），结合电网销售电价表与项目实际使用时段情况，运营期电费单价按0.67元/度计算，水费单价按1.5元/吨计算。根据项目初步设计报告能耗估算结果，项目年用电量约45.46万度，年

用水量约1.78万吨。经测算，正常年电费为33.13万元，水费为2.67万元。运营期内水电费合计为618.42万元。

附件2

湖北省电网销售电价表（2021年1月1日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6507				
		两部制		0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱、可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

- 4 -

附件3

湖北省销售环节峰谷分时电价方案

（2021年1月1日起执行）

一、峰谷分时电价执行范围

湖北电网用电容量在100千伏安及以上的工商业及其他用电（单一制和两部制）执行峰谷分时电价，商业用电和机关、部队、学校、医院、城市公共照明等非居民照明用电除外。电热锅炉、冰（水）蓄冷空调等电储能用电执行峰谷分时电价。

国家和湖北省现行政策文件对峰谷分时电价实施对象另有单独规定的按规定执行。

二、峰谷分时电价峰、平、谷时段划分

尖峰时段：20:00-22:00（共2小时）

高峰时段：9:00-15:00（共6小时）

平　　段：7:00-9:00、15:00-20:00、22:00-23:00（共8小时）

低谷时段：23:00-次日7:00（共8小时）

三、峰谷分时电价价差

基础电价：同期湖北省电网销售电价表所列电度电价，扣除政府性基金及附加，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

平段电价=基础电价+政府性基金及附加

尖峰电价=基础电价×180%+政府性基金及附加

高峰电价=基础电价×149%+政府性基金及附加

低谷电价=基础电价×48%+政府性基金及附加

- 5 -

湖北省电网销售电价表

3.管理成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，本项目单年管理费用按当年收入的3%计提，结合收入预测，本项目计算内管理费用合计为1,386.64万元。

综上，计算期内，项目经营成本合计为3,730.31万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期							
					2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营成本		万元	3,730.31	163.53	167.40	171.28	181.52	185.54	189.56	197.54	198.51
1	人工工资及福利费用		万元	1,725.25	81.00	81.00	81.00	85.05	85.05	85.05	89.30	89.30
	人员数量	15			15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准	4,500.00	元/人·月		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,961.25	4,961.25
	年增长率	5%			0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
2	水电费			618.42	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13
2.1	电费			568.58	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46
	年耗量	45.46	万 KWh		45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46
	单价	0.67	元/KWh		0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
2.2	水费			49.84	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67
	年耗量	1.78	万 t		1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
	单价	1.5	元/t		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
3	管理成本		万元	1,386.64	49.40	53.27	57.15	63.34	67.36	71.38	75.11	76.08
	计提比例	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
二	折旧摊销费用		万元	26,876.08	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79
三	财务费用		万元	8,845.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
四	总成本费用（一+二+三）		万元	39,451.39	2,213.32	2,217.19	2,221.07	2,231.31	2,235.33	2,239.35	2,247.33	2,248.30

（续）

序号	项目											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营成本	198.51	205.90	205.90	205.90	213.59	213.59	213.59	221.67	221.67	221.67	153.44
1	人工及福利费用成本	89.30	93.77	93.77	93.77	98.46	98.46	98.46	103.38	103.38	103.38	72.37
	人员数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准	4,961.25	5,209.31	5,209.31	5,209.31	5,469.78	5,469.78	5,469.78	5,743.27	5,743.27	5,743.27	6,030.43
	年增长率	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
2	水电费	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	22.08
2.1	电费	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	30.46	20.30
	年耗量	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	45.46	30.31
	单价	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
2.2	水费	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	1.78
	年耗量	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.19
	单价	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
3	管理成本	76.08	79.00	79.00	79.00	82.00	82.00	82.00	85.16	85.16	85.16	58.99
	计提比例	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
二	折旧摊销费用	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	959.86
三	财务费用	610.00	610.00	549.00	488.00	427.00	366.00	305.00	244.00	183.00	122.00	61.00
四	总成本费用（一+二+三）	2,248.30	2,255.69	2,194.69	2,133.69	2,080.38	2,019.38	1,958.38	1,905.46	1,844.46	1,783.46	1,174.30

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

项目固定资产原值为 45,466.99 万元（不包括可抵扣的进项税额），残值率 5%，房屋、建筑物折旧年限为 30 年，设备折旧年限为 20 年；债券存续期内累计折旧金额 26,876.08 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟申请2026年发行25,000.00万元专项债券资金。参考2026年湖北省政府专项债券（三十四期）20年期票面利率2.34%，本次发行利率在此基础上上浮10个基点，暂按2.44%进行测算。债券存续期内每半年付息一次，自第11年起至第20年止，每年按发行金额的10%等额偿还本金。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为34,455.00万元，其中建设期内专项债券利息610.00万元，运营期内专项债券利息为8,845.00万元。

专项债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为25.00万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项　目	合计	建设期		运营期							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初债券余额		-	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
本年债券增加额	25,000.00	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年还本付息	34,455.00	-	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
还本	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	9,455.00	-	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
期末债券余额		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
债券发行费	25.00	25.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息	610.00	-	610.00								
计入运营期财务费用	8,845.00			610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00

（续）

项　目											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初债券余额	25,000.00	25,000.00	22,500.00	20,000.00	17,500.00	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00	2,500.00
本年债券增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年还本付息	610.00	3,110.00	3,049.00	2,988.00	2,927.00	2,866.00	2,805.00	2,744.00	2,683.00	2,622.00	2,561.00
还本	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
付息	610.00	610.00	549.00	488.00	427.00	366.00	305.00	244.00	183.00	122.00	61.00
期末债券余额	25,000.00	22,500.00	20,000.00	17,500.00	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00	2,500.00	-
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息											
计入运营期财务费用	610.00	610.00	549.00	488.00	427.00	366.00	305.00	244.00	183.00	122.00	61.00

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 43,330.43 万元，预测不含税经营成本合计 3,660.86 万元，税金及附加合计 0 万元，折旧摊销合计 26,876.08 万元，财务费用合计 8,845.00 万元，所得税合计 1,369.33 万元，利润总额合计 3,948.49 万元，净利润 2,579.16 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入（不含税）	43,330.43	1,543.26	1,664.25	1,785.25	1,979.27	2,104.84	2,230.40	2,346.85	2,376.57	2,376.57
2	总成本费用	39,381.94	2,209.60	2,213.47	2,217.35	2,227.59	2,231.61	2,235.63	2,243.61	2,244.58	2,244.58
2.1	运营成本（不含税）	3,660.86	159.81	163.68	167.56	177.80	181.82	185.84	193.82	194.79	194.79
2.2	折旧摊销	26,876.08	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79
2.3	财务费用	8,845.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额	3,948.49	-666.34	-549.22	-432.10	-248.32	-126.77	-5.23	103.24	131.99	131.99
5	弥补以前年度亏损	499.22	-	-	-	-	-		103.24	131.99	131.99
6	应纳所得税额（4-5）	5,477.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税（25%）	1,369.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	净利润	2,579.16	-666.34	-549.22	-432.10	-248.32	-126.77	-5.23	103.24	131.99	131.99
9	息税前利润	12,793.49	-56.34	60.78	177.90	361.68	483.23	604.77	713.24	741.99	741.99
10	息税折旧摊销前利润	39,669.57	1,383.45	1,500.57	1,617.69	1,801.47	1,923.02	2,044.56	2,153.03	2,181.78	2,181.78

（续）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入（不含税）	2,468.27	2,468.27	2,468.27	2,562.65	2,562.65	2,562.65	2,661.99	2,661.99	2,661.99	1,844.44
2	总成本费用	2,251.97	2,190.97	2,129.97	2,076.66	2,015.66	1,954.66	1,901.74	1,840.74	1,779.74	1,171.81
2.1	运营成本（不含税）	202.18	202.18	202.18	209.87	209.87	209.87	217.95	217.95	217.95	150.95
2.2	折旧摊销	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	1,439.79	959.86
2.3	财务费用	610.00	549.00	488.00	427.00	366.00	305.00	244.00	183.00	122.00	61.00
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额	216.30	277.30	338.30	485.99	546.99	607.99	760.25	821.25	882.25	672.63
5	弥补以前年度亏损	132.00		-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）	84.30	277.30	338.30	485.99	546.99	607.99	760.25	821.25	882.25	672.63
7	所得税（25%）	21.08	69.33	84.58	121.50	136.75	152.00	190.06	205.31	220.56	168.16
8	净利润	195.22	207.97	253.72	364.49	410.24	455.99	570.19	615.94	661.69	504.47
9	息税前利润	826.30	826.30	826.30	912.99	912.99	912.99	1,004.25	1,004.25	1,004.25	733.63
10	息税折旧摊销前利润	2,266.09	2,266.09	2,266.09	2,352.78	2,352.78	2,352.78	2,444.04	2,444.04	2,444.04	1,693.49

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入总额	95,612.05	29,278.30	20,112.21	1,646.55	1,775.70	1,904.85	2,111.40	2,245.39	2,379.38	2,503.71	2,536.11
1.1	资本金流入	24,390.51	4,278.30	20,112.21								
1.2	债券资金流入	25,000.00	25,000.00	-								
1.3	经营收入现金流入	46,221.54			1,646.55	1,775.70	1,904.85	2,111.40	2,245.39	2,379.38	2,503.71	2,536.11
2	现金流出总额	88,335.15	29,278.30	20,112.21	773.53	777.40	781.28	791.52	795.54	799.56	807.54	808.51
2.1	建设期资金流出	48,755.51	29,253.30	19,502.21								
2.2	运营期经营成本	3,730.31			163.53	167.40	171.28	181.52	185.54	189.56	197.54	198.51
2.3	增值税及附加	-			-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	1,369.33			-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	债券发行费用	25.00	25.00	-								
2.6	债券还本付息	34,455.00	0.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
3.1	现金净流量	7,276.90	-	-	873.02	998.30	1,123.57	1,319.88	1,449.85	1,579.82	1,696.17	1,727.60
3.2	累计盈余资金	7,276.90	-	-	873.02	1,871.32	2,994.89	4,314.77	5,764.62	7,344.44	9,040.61	10,768.21

（续）

序号	项目											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入总额	2,536.11	2,633.31	2,633.31	2,633.31	2,733.35	2,733.35	2,733.35	2,838.65	2,838.65	2,838.65	1,966.41
1.1	资本金流入											
1.2	债券资金流入											
1.3	经营收入现金流入	2,536.11	2,633.31	2,633.31	2,633.31	2,733.35	2,733.35	2,733.35	2,838.65	2,838.65	2,838.65	1,966.41
2	现金流出总额	808.51	3,336.98	3,324.23	3,278.48	3,262.09	3,216.34	3,170.59	3,155.73	3,109.98	3,064.23	2,882.60
2.1	建设期资金流出											
2.2	运营期经营成本	198.51	205.90	205.90	205.90	213.59	213.59	213.59	221.67	221.67	221.67	153.44
2.3	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	-	21.08	69.33	84.58	121.50	136.75	152.00	190.06	205.31	220.56	168.16
2.5	债券发行费用											
2.6	债券还本付息	610.00	3,110.00	3,049.00	2,988.00	2,927.00	2,866.00	2,805.00	2,744.00	2,683.00	2,622.00	2,561.00
3.1	现金净流量	1,727.60	-703.67	-690.92	-645.17	-528.74	-482.99	-437.24	-317.08	-271.33	-225.58	-916.19
3.2	累计盈余资金	12,495.81	11,792.14	11,101.22	10,456.05	9,927.31	9,444.32	9,007.08	8,690.00	8,418.67	8,193.09	7,276.90

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为广告收入和停车费收入。项目预期收入总额为46,221.54万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为41,121.90万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.19倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
葛店开发区老工业园城市更新项目	41,121.90	59,455.00	50,000.00	1.19

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为41,121.90万元，且在2046年债券本金全部付清后仍有7,276.90万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.25	1.26	1.28	1.29	1.31	1.32	1.33
债券本息资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37
债券利率变动情况敏感性分析	债券利率变动情况敏感性分析						
债券本金资金覆盖率	1.35	1.33	1.31	1.29	1.27	1.25	1.23
债券本息资金覆盖率	1.26	1.25	1.23	1.21	1.19	1.18	1.16
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.23	1.21	1.19	1.18	1.16	1.15

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）工期风险

风险：拖延项目工期的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商施工技术及管理水平等。工期拖延将导致工程投资增加，并影响项目按计划实现现金流入，进而影响债券还本付息。

风险控制措施：实施方将通过科学合理的工程设计，制定严谨的施工组织计划，建立事前、事中、事后全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，对照工程实际进度及时调整施工安排，确保项目如期建成。

（二）工程事故风险

风险：施工阶段因地质条件难以预测、施工不当或管理不善可能引发工程事故，造成工程延期、人员伤亡及投资增加等损失。

风险控制措施：选择施工技术与管理水平高、经济实力雄厚且拥有先进施工设备的施工队伍；选择资信好、技术可靠的设计和施工承包商，签订规范合同并明确违约损失条款，切实做好合同管理，有效防范工程事故风险。

（三）经营收益风险

风险：若项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生不利影响。

风险控制措施：项目管理单位将密切关注价格变动及市场动

态，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率。若因项目收益暂时难以实现导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

（四）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：人才流失、服务水平下降造成的用工风险；市场竞争等商业风险。

风险控制措施：建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（五）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

（六）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理、各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为41,121.90万元，对债券的本息覆盖倍数1.19倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有7,276.90万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

目 录

一、项目概述 1

二、评估分析 3

1.资金充足性 3

2.资金稳定性 9

三、风险分析 9

四、评估结论 10

附件 1：专项债还本付息表 12

附件 2：收入及支出测算表 13

附件 3：现金流量模拟测算表 18

附件 4：专项债券压力测试表 19

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券

项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂中恒鑫财评字〔2026〕第006号

红安县财政局：

我们接受委托，对红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价咨询报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已经在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的红安县2025年度保障性租赁住房改造项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

2026年8月21日

一、项目概述

红安县位于湖北省东北部大别山南麓，鄂豫两省交界处。地跨东经 114°23′—114°49′，北纬 30°56′—31°35′之间。总面积为 1,796 平方公里，南临武汉，北接河南新县，东邻麻城，西接黄陂、大悟，县城距省会武汉 100 公里，距黄冈市黄州城区 125 公里。红安县是一个典型的山区农业县，也是全国扶贫开发工作重点县，全国老区建设示范试点县。

2023 年，全年完成地区生产总值 260.17 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 35,499.00 元，农村常住居民人均可支配收入 16,273.00 元，一般公共预算收入 170,382.00 万元，其中:税收收入 133,735.00 万元，一般公共预算支出 567,744.00 万元。

2024 年，全年完成地区生产总值 279.49 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 37,309.00 元，农村常住居民人均可支配收入 17,843.00 元，一般公共预算收入 205,782.00 万元，其中税收收入 151,217.00 万元，一般公共预算支出 628,260.00 万元。

2025 年，全年完成地区生产总值 287.51 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 39,118.00 元，农村常住居民人均可支配收入 18,975.00 元，一般公共预算收入 219,742.00 万元，其中税收收入 147,185.00 万元，一般公共预算支出 631,442.00 万元。

红安县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2025 年 12 月 31 日，红安县地方政府专项债的债务限额为 67.73 亿元，债务余额为 65.21 亿元。

项目主要对翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑等存量 744 套房屋进行装修改造。房源面积合计 43815.88 平方米。其中翰林苑住房 42 套，

建筑面积合计1315.64平方米；烟厂老区住房150套建筑面积合计8268.73平方米；才俊雅苑住房552套，建筑面积合计34231.51平方米。项目批复情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025年1月14日	红安县发展和改革局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目项目建议书的批复》	红发改审批服务〔2025〕10号
可研批复	2025年1月16日	红安县发展和改革局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目可行性研究报告的批复》	红发改审批服务〔2025〕16号
初步设计批复	2025年7月25日	红安县发展和改革局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目初步设计的批复》	红发改审批服务〔2025〕163号
用地情况的说明	2025年1月15日	红安县自然资源和规划局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目无需用地预审与选址意见书的说明》	/
环评批复	2025年9月12日	黄冈市生态环境局红安县分局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目环评承诺函》	/
建设用地规划许可证	2025年11月8日	红安县自然资源和规划局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目用地及规划意见的复函》	/
建设工程规划许可证	2025年11月8日	红安县自然资源和规划局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目用地及规划意见的复函》	/
建筑工程施工许可证	2025年12月10日	红安县住房和城乡建设局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目无需办理施工许可的复函》	/

本项目的实施，可有效满足一部分低收入群体的住房需求，让这部分群体享受到新时代经济发展果实，不仅有利于提高区域居民生活水平，改善区域社会整体环境；更有利于促进社会稳固发展，推动红安县构建和谐社会，加快城镇化建设进程。

按照《中华人民共和国预算法》（2018年修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，结合黄冈市建设规划，红安县政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足红安县2025年度保障性租赁住房改造项目的融资需求。

二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对红安县2025年度保障性租赁住房改造项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1.资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果，红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券存续期内还本付息资金充足。债券本息资金覆盖倍数可达到1.38倍。

本息资金覆盖倍数=〔可用于资金平衡的项目收益/（本期计划发行债券额度+其他融资金额+预计融资成本）〕。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析。

1.1 投资估算

本项目总投资估算额为8,570.64万元。其中，不含建设期债券利息、发行费用的静态投资额为8,432.64万元，详见表1。

表 1：项目总投资估算表

单位：万元

	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计
一	**工程费用**	**4956.38**	**1259.3**	**1488**	**0**	**7703.68**
1	外墙真石漆	873.48				873.48
2	不锈钢防盗网	8.33				8.33
3	不锈钢防盗网	651.36				651.36
4	窗台板更换石材	25.76				25.76
5	墙面砖改造	346.26				346.26
6	铝扣板吊顶	116.06				116.06
7	内墙乳胶漆	255.49				255.49
8	电梯井吸音板	9.17				9.17
9	屋面防水保温改造	178.36				178.36
10	门窗工程改造	1138.72				1138.72
11	附属工程	464.43				464.43
12	停车位及其他	888.96				888.96
13	消防工程		128.28			128.28
14	电气工程		561.58			561.58
15	弱电工程		203.82			203.82
16	给排水工程		365.62			365.62
17	充电桩			660		660
18	家具家电			828		828
二	**工程建设其他费用**	**0**	**0**	**0**	**327.41**	**327.41**
1	初步设计费				62	62
2	施工图设计费				92.44	92.44
3	施工图清单编制费				26.6	26.6
4	招标代理服务费				23.11	23.11
5	工程监理费				77.04	77.04
6	建设单位管理费				46.22	46.22
三	**预备费**				**401.55**	**401.55**
	静态总投资	**4956.38**	**1259.3**	**1488**	**728.96**	**8432.64**
四	**建设期利息**				**133**	**133**
五	**债券发行费用**				**5**	**5**
六	**建设总投资**	**4956.38**	**1259.3**	**1488**	**866.96**	**8570.64**

1.2 资金筹措

本项目总投资 8,570.64 万元，其资金筹措方案具体如下：

1.项目资本金

本项目总投资 8,570.64 万元，其中项目自筹资金 3,570.64 万元，占总投资的比例 41.66%，项目资本金来源于项目单位自筹，资本金后续将按照资金使用计划分年投入使用。资本金将专项用于本项目建设支出。

2.专项债券

本项目总投资 8,570.64 万元，其中发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，占总投资的比例 58.34%，债券期限 20 年，债券利率参照近期“2026 年湖北省政府再融资专项债券（九期）20 年期专项债券利率 2.42%”上浮 10%至 2.66%计算，每半年付息一次，第 11 年至第 20 年偿还本金，每年等额偿还发行金额的 10%，债券资金将专项用于红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目支出。

表 2：建设期资金平衡表

单位：万元

序号	年份 / 项目	2026 年	2027 年	合计
1	**资金筹措**	**6,000.00**	**2,570.64**	**8,570.64**
1.1	资本金	1,000.00	2,570.64	3,570.64
1.2	专项债发行	5,000.00	0.00	5,000.00
2	**资金使用**	**6,000.00**	**2,570.64**	**8,570.64**
2.1	建设资金使用金额	5,928.50	2,504.14	8,432.64
2.2	建设期利息	66.50	66.50	133.00
2.3	债券发行费用	5.00	0.00	5.00
3	**资金余额（1-2）**	**0.00**	**0.00**	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.38 倍。本项目债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 3 所示。

1.4 预期运营收入

本项目收入主要来源于住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

1.4.1 住房出租收入

项目涉及翰林苑住房、烟厂老区住房、才俊雅苑住房，住宅总面积43815.88㎡，运营期主要实行租赁运营的模式。运营期内，可实现保障性住房租赁收入合计4,469.13万元，包含翰林院住房出租收入134.12万元，烟厂老区住房出租收入843.39万元，才俊雅苑住房出租收入3,491.62万元。

1）出租率：考虑市场需求及红安县解决从事基本公共服务人员住房困难工作领导小组办公室的统计数据，将运营期1～3年出租比例分别定为80.00%、85.00%、90.00%，此后出租率稳定在90%。

2）单价：根据可研报告，经调查红安县当地保障性住房租赁价格，一般介于5.04~5.32元/㎡·月，均价5.13元/㎡·月。综合考虑房型户型、地段、交通等生活便利因素，翰林苑住房、烟厂老区住房、才俊雅苑住房租赁价格定为5.00元/㎡·月。

年住房出租收入=出租面积*每月每平方米单价*12个月*出租率

经计算，翰林院住房出租收入134.12万元，烟厂老区住房出租收入843.39万元，才俊雅苑住房出租收入3,491.62万元。运营期内可实现住房出租收入合计4,469.13万元。

1.4.2 停车位租赁收入

项目完工后，可建成固定停车位446个，临时停车位204个，项目运营期内，固定停车租赁收入1,707.22万元，临时停车收入1,424.25万元，合计3,131.47万元。

（1）停车位长期租赁收入

1）月租数量：停车位长期租赁数量为446个。

2）收费单价：结合对红安及周边区域住宅小区停车位月租价格的调查，平均为440.00元/月，本项目为保障性租房，并基于谨慎和

保守原则，停车位运营期内月租单价定为 200.00 元/月，出租率第一年预计为 65%、第二年预计为 75%、第三年预计为 85%，此后每年为 85%。

（2）临时停车收入

1）停车位数量：项目临停数量 204 个。

2）利用率：随着项目单位进一步加大项目宣传力度，出租率逐步上升，因此本项目首年临时停车利用率拟定为 65%，运营期第 2 年临时停车利用率拟定为 75%，自运营期第 3 年起，利用率稳定在 85%。

3）年停车时间：按年 365 天，每天 6 小时计算。

4）收费单价：根据市场调查、同类项目收费标准及红安县发改局对部分单位停车服务收费的调整情况，并基于谨慎和保守原则将项目临时停车价格定为 2 元/小时。

1.4.3 充电桩经营收入

本项目共设置 60 个 120kW 充电桩，综合考虑区域发展及新能源汽车普及情况，通过调查红安县城区充电桩服务费价格 0.3 元/度-0.45 元/度，本项目充电桩服务费价格按 0.35 元/度计算，运营期内暂不考虑价格增长。

年充电桩服务费收入=单价*功率*日均使用时长*天数*充电桩数量

经计算，运营期内可实现充电桩经营收益合计 6,985.44 万元。

1.5 预期经营成本和费用

1.5.1 经营成本

本项目债券存续期内成本共计 10,071.13 万元，其中人员工资福利费 1,120.45 万元、维护修理费 551.86 万元、其他费用 291.72 万元、

充电桩更新成本660万元、资产折旧与摊销5,518.60万元、利息费用1,928.50万元。具体测算如下：

（1）员工工资及福利

本项目共改造744套住房，项目完工后对744套住房进行管理，运营管理人员配备数量10人，运营期内工资标准参照红安人才网招聘工资的平均标准，平均年工资水平约4.8万元。首年按4.8万元/年•人计算，后续工资每5年增幅5%，福利费按工资总额14%计算，经测算，计算期内工资及福利费用合计1,120.45万元。

（2）维护修理费

根据《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目》可研报告，本项目维护修理费按折旧费10%测算，债券存续期内维护修理费合计551.86万元。

（3）管理及其他费用

根据可研报告，管理及其他费用按照运营收入的2%计算，运营期内，管理及其他费用合计291.72万元。

1.5.2 折旧费用

固定资产采用分类折旧，建筑物、安装工程原值为7,082.64万元，按50年折旧，年折旧额为141.65万元；设备原值为1,488.00万元，按10年折旧，年折旧额为148.80万元；因充电桩使用寿命一般约10年，项目计划2037年重新购置充电桩设备660.00万元，新购充电桩设备仍按10年折旧，本项目运营期内折旧额合计5,518.60万元。

1.5.3 财务费用

本项目拟通过发行地方政府专项债券融资5,000.00万元，债券期限为20年，债券利率参照近期“2026年湖北省政府再融资专项债

券（九期）20 年期专项债券利率 2.42%”上浮 10%至 2.66%计算，每半年付息一次，第 11 年至第 20 年偿还本金，每年等额偿还发行金额的 10%，运营期内利息费用合计 1,928.50 万元。

经验证，《红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》中各项收入、成本费用的测算依据较为合理，收入、成本费用测算过程完整、金额准确。

1.6 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，项目资金充足，我们认为可以覆盖本项目专项债券本息支出。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以该项目的运营收入为基础（收入和支出成本测算详见附件 2），债券存续期间内各年现金净流量可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2046 年项目本息偿还后仍有 2,790.72 万元期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

综上，针对红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们认为本项目资金稳定性较为可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收入、经营成本和债券利率在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，该项目还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。压力测试结果详情见附件 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩收入，建议进一步关注施工工期与进度以及利率等影响项目收益情况的风险因素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

根据《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》内容所述，申报项目为公共服务领域建设工程，是具有一定收益的公益性项目。债券资金未用于财预〔2021〕115号、鄂财债发〔2019〕12号所列负面或禁止投向领域的建设内容。本次申报项目尚待按照法律法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》和《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》，本项目的收入是合法、合规的，收益权归属红安县城市发展投资集团有限公司，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

项目债券资金用途符合，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域（2025年版）。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（2025年版）、《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2025〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

针对《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》的审核，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为9,719.21万元，累计需要偿还本金5,000.00万元，债券利息2,061.50万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍。符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83号文及财预〔2017〕89号文的相关规定；本项目还本付息后，尚有累计盈余资金2,790.72万元，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以营业收入充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。因此，我们认为在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

附件 1：专项债券还本付息表

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目

专项债券还本付息表

期间	期初	本期	本期	期末	上半年	下半年	当年偿	当年还本
2026 年 7-12 月		5000		5000		66.5	66.5	66.5
2027 年 1-6 月	5000			5000	66.5		66.5	66.5
2027 年 7-12 月	5000			5000		66.5	66.5	66.5
2028 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2029 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2030 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2031 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2032 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2033 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2034 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2035 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2036 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2037 年	5000		500	4500	66.5	59.85	126.35	626.35
2038 年	4500		500	4000	59.85	53.2	113.05	613.05
2039 年	4000		500	3500	53.2	46.55	99.75	599.75
2040 年	3500		500	3000	46.55	39.9	86.45	586.45
2041 年	3000		500	2500	39.9	33.25	73.15	573.15
2042 年	2500		500	2000	33.25	26.6	59.85	559.85
2043 年	2000		500	1500	26.6	19.95	46.55	546.55
2044 年	1500		500	1000	19.95	13.3	33.25	533.25
2045 年	1000		500	500	13.3	6.65	19.95	519.95
2046 年 1-6 月	500		500	0	6.65		6.65	506.65
合计		5000	5000		1030.75	1030.75	2061.5	7061.5

附件 2：收入及支出测算表

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**营业收入**	**万元**		**350.03**	**738.67**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**
1	**住房出租收入**	**万元**	**4,469.13**	**105.16**	**223.46**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**
1.1	翰林苑出租收入	万元	**134.12**	**3.16**	**6.71**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**
	出租面积	㎡		1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64
	单价	元/㎡.月		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	%		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	烟厂老区出租收入	万元	**843.39**	**19.84**	**42.17**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**
	出租面积	㎡		8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73
	单价	元/㎡.月		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	%		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	才俊雅苑出租收入	万元	**3,491.62**	**82.16**	**174.58**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**
	出租面积	㎡		34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51
	单价	元/㎡.月		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	%		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**停车位租赁收入**	**万元**	**3,131.47**	**63.43**	**147.29**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**
3.1	固定车位租赁收入	万元	1,707.22	34.79	80.28	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98
	停车位数量	个		446	446	446	446	446	446	446	446	446	446
	单价	元/月		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	出租率	%		65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.2	临时停车收入	万元	1,424.25	28.64	67.01	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95
	停车位数量	个		204	204	204	204	204	204	204	204	204	204
	每天使用时长	小时		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	天数	天		180	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	元/小时		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	出租率	%		65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	**充电桩收入**	**万元**	**6,985.44**	**181.44**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**
	车位	个		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	服务费单价	元/kw·h		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	充电桩充电功率	kw.h		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	日均使用时长	小时		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	天数	天		180	365	365	365	365	365	365	365	365	365

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
一	**营业收入**	**万元**	**14,586.04**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**771.45**	**382.69**
1	**住房出租收入**	**万元**	**4,469.13**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**236.6**	**118.31**
1.1	翰林苑出租收入	万元	**134.12**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**7.1**	**3.55**
	出租面积	㎡		1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64	1315.64
	单价	元/㎡.月		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	%		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	烟厂老区出租收入	万元	**843.39**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**44.65**	**22.33**
	出租面积	㎡		8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73	8268.73
	单价	元/㎡.月		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	%		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	才俊雅苑出租收入	万元	**3,491.62**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**184.85**	**92.43**
	出租面积	㎡		34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51	34231.51
	单价	元/㎡.月		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	%		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**停车位租赁收入**	**万元**	**3,131.47**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**166.93**	**82.94**
3.1	固定车位租赁收入	万元	1,707.22	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	90.98	45.49
	停车位数量	个		446	446	446	446	446	446	446	446	446	446
	单价	元/月		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	出租率	%		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.2	临时停车收入	万元	1,424.25	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	37.45
	停车位数量	个		204	204	204	204	204	204	204	204	204	204
	每天使用时长	小时		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	天数	天		365	365	365	365	365	365	365	365	365	180
	单价	元/小时		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	出租率	%		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	**充电桩收入**	**万元**	**6,985.44**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**367.92**	**181.44**
	车位	个		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	服务费单价	元/kw·h		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	充电桩充电功率	kw.h		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	日均使用时长	小时		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	天数	天		365	365	365	365	365	365	365	365	365	180

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目支出测算表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	运 营 期									
			2027年 7-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	**人员工资、福利费（万元）**	**1,120.45**	**27.40**	**54.70**	**54.70**	**54.70**	**54.70**	**57.50**	**57.50**	**57.50**	**57.50**	**57.50**
	人员数量		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年工资（万元/人）		2.40	4.80	4.80	4.80	4.80	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04
	福利费（万元/人）		0.34	0.67	0.67	0.67	0.67	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
2	**维护修理费(万元)**	**551.86**	**14.52**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**
3	**其他费用（万元）**	**291.72**	**7.00**	**14.77**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**
4	**充电桩更新成本**											
5	**经营成本(1+2+3+4)**	**2,175.85**	**48.92**	**98.52**	**99.17**	**99.17**	**99.17**	**101.97**	**101.97**	**101.97**	**101.97**	**101.97**
6	**资产折旧与摊销**	**5,518.60**	**145.23**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**
	房屋建筑物		70.83	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65
	机器设备		74.40	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80
7	**利息费用**	**1,928.50**	**66.50**	**133.00**	**133.00**	**133.00**	**133.00**	**133.00**	**133.00**	**133.00**	**133.00**	**133.00**
8	**总成本费用(6+7)**	**10,071.13**	**260.65**	**521.97**	**522.63**	**522.63**	**522.63**	**525.43**	**525.43**	**525.43**	**525.43**	**525.43**

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目支出测算表（续）

单位：万元

序号	年份 项目	合计	运 营 期									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年 1-6月
1	**人员工资、福利费（万元）**	**1,120.45**	**60.32**	**60.32**	**60.32**	**60.32**	**60.32**	**63.37**	**63.37**	**63.37**	**63.37**	**31.68**
	人员数量		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年工资（万元/人）		5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.56	5.56	5.56	5.56	2.78
	福利费（万元/人）		0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78	0.78	0.78	0.39
2	**维护修理费(万元)**	**551.86**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**29.05**	**14.52**
3	**其他费用（万元）**	**291.72**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**15.43**	**7.65**
4	**充电桩更新成本**		**660.00**									
5	**经营成本(1+2+3+4)**	**2,175.85**	**764.79**	**104.79**	**104.79**	**104.79**	**104.79**	**107.84**	**107.84**	**107.84**	**107.84**	**53.86**
6	**资产折旧与摊销**	**5,518.60**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**290.45**	**145.23**
	房屋建筑物		141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	141.65	70.83
	机器设备		148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	74.40
7	**利息费用**	**1,928.50**	**126.35**	**113.05**	**99.75**	**86.45**	**73.15**	**59.85**	**46.55**	**33.25**	**19.95**	**6.65**
8	**总成本费用(6+7)**	**10,071.13**	**1181.60**	**508.30**	**495.00**	**481.70**	**468.40**	**458.14**	**444.84**	**431.54**	**418.24**	**205.74**

附件 3：现金流量模拟测算表

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目现金流量模拟测算表

单位:万元

序号	年份 项目	合计	建设期	运 营 期									
			2026 年 8 月- 2027 年 6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**一、经营活动现金流量**												
1.1	年总收入收到的现金	**14,586.04**		350.03	738.67	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45
1.2	运营成本费用支付的现金	**2,624.03**		48.92	98.52	99.17	99.17	99.17	101.97	101.97	101.97	101.97	101.97
1.3	经营活动支付税金	**2,242.80**		46.44	104.78	114.69	114.69	114.69	113.99	113.99	113.99	113.99	113.99
	经营活动现金净流量	**9,719.21**		254.67	535.37	557.58	557.58	557.58	555.48	555.48	555.48	555.48	555.48
2	**二、投资活动现金流量**	**-**											
2.1	投资支付的现金	**8,570.64**	8570.64										
	投资活动现金净流量	**-8,570.64**	-8570.64										
3	**三、筹资活动现金流量**	**-**											
3.1	单位自筹资金	**3,570.64**	3570.64										
3.2	发行债券收到的现金	**5,000.00**	5000										
3.3	偿还债券本金支付的现金	**5,000.00**											
3.4	偿还债券利息支付的现金	**1,928.50**		66.5	133	133	133	133	133	133	133	133	133
	筹资活动现金净流量	**1,642.14**	8570.64	-66.5	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
4	**四、本年现金净流量**	**2,790.72**	0	188.17	402.37	424.58	424.58	424.58	422.48	422.48	422.48	422.48	422.48
5	**五、累计现金净流量**	**-**											
6	**资金覆盖倍数**	**1.38**											

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目现金流量模拟测算表（续）

单位:万元

序号	年份 项目	合计	运 营 期									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年 1-6月
1	**一、经营活动现金流量**											
1.1	年总收入收到的现金	**14,586.04**	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	771.45	382.69
1.2	运营成本费用支付的现金	**2,624.03**	764.79	104.79	104.79	104.79	104.79	107.84	107.84	107.84	107.84	53.86
1.3	经营活动支付税金	**2,242.80**	71.09	118.27	121.60	124.92	128.25	130.81	134.14	137.46	140.79	70.21
	经营活动现金净流量	**9,719.21**	-64.44	548.38	545.06	541.73	538.41	532.80	529.47	526.15	522.82	258.62
2	**二、投资活动现金流量**	**-**										
2.1	投资支付的现金	**8,570.64**										
	投资活动现金净流量	**-8,570.64**										
3	**三、筹资活动现金流量**	**-**										
3.1	单位自筹资金	**3,570.64**										
3.2	发行债券收到的现金	**5,000.00**										
3.3	偿还债券本金支付的现金	**5,000.00**	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
3.4	偿还债券利息支付的现金	**1,928.50**	126.35	113.05	99.75	86.45	73.15	59.85	46.55	33.25	19.95	6.65
	筹资活动现金净流量	**1,642.14**	-626.35	-613.05	-599.75	-586.45	-573.15	-559.85	-546.55	-533.25	-519.95	-506.65
4	**四、本年现金净流量**	**2,790.72**	-690.79	-64.67	-54.69	-44.72	-34.74	-27.05	-17.08	-7.10	2.87	-248.03
5	**五、累计现金净流量**	**-**										
6	**资金覆盖倍数**	**1.38**										

附件 4：专项债券压力测试表

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目专项债券压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动：	8,747.29	9,233.25	9,719.21	10,205.17	10,691.13
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.51
债券利率变动：	6,855.35	6,958.43	7,061.50	7,164.58	7,267.65
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34

统一社会信用代码
91420111MABYA7DG58 (1-1)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李金意

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

成立日期　2022年09月27日

合伙期限　长期

主要经营场所　武汉市洪山区和平街东方雅园21栋1层13号商铺

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2022年 09月 27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李金意

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区和平街东方雅园21栋1层13号商铺

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010300

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕37号

批准执业日期：2000年1月10日

证书序号：0017716

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十一月二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 李金意

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1946-05-23

工作单位 Working unit 湖北中恒会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No. 420104460523302

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李金意

会员编号 420000993910

最后年检时间	年检结果
2026年07月	通过

再次复印无效

证书编号：420000993910
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1998 年 08 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	黄波
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1964-10-10
工作单位 Working unit	湖北中恒会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.	420102196410103111

湖北中恒会计师事务所（普通合伙）
4201111016792

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

黄波

会员编号 420001091527

最后年检时间	年检结果
2026年07月	通过

证书编号：
No. of Certificate 420001091527

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 1996 年 /y 03 月 /m 25 日 /d

再次复印无效

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一、本项目应付本息情况.....2
二、项目产生的净现金流入.....4
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况.....4
附件：.....5
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据.....5
二、项目收益及现金流入预测编制说明.....6
三、债券申请单位基本情况.....7
四、项目基本情况.....7
（一）建设地点.....7
（二）项目建设范围.....7
（三）项目报批手续及进展.....7
（四）项目进展描述.....8
（五）项目总投资及筹措方案.....8
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析.....10
（一）用于资金平衡相关收益.....10
（二）项目资金充足性.....26
（三）项目资金稳定性.....26
六、项目综合风险分析.....29
（一）还本付息风险.....29
（二）预期不确定风险.....29
（三）关注到的其他风险.....29
七、评价咨询结论.....32

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂智圆咨字[2026]第 013 号

黄冈市黄州区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，

不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

本项目拟发行专项债券共 8,000.00 万元，分两次发行，发行期限为 20 年期，其中计划于 2026 年发行 4,000.00 万元，2027 年发行 4,000.00 万元 20 年期债券发行利率参照 2026 年 5 月 12 日 2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）20 年期专项债中标利率 2.41%上涨 20 个 BP 即本次测算利率为 2.61%；每半年支付一次利息，第 11 年一第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

专项债券利息偿还共计 11,236.40 万元，其中建设期内债券利息 208.80 万元，运营期内债券利息为 3,027.60 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.10%进行估算，约为 8.00 万元。债券还本付息详见下表：

表 1-1 还本付息表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026 年	0.00	4,000.00	2.61%	52.20	52.20		4,000.00
2027 年	4,000.00	4,000.00	2.61%	156.60	156.60		8,000.00
2028 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2029 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2030 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2031 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2032 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2033 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2034 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2035 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2036 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2037 年	8,000.00		2.61%	603.58	203.58	400.00	7,600.00
2038 年	7,600.00		2.61%	987.92	187.92	800.00	6,800.00
2039 年	6,800.00		2.61%	967.04	167.04	800.00	6,000.00
2040 年	6,000.00		2.61%	946.16	146.16	800.00	5,200.00
2041 年	5,200.00		2.61%	925.28	125.28	800.00	4,400.00
2042 年	4,400.00		2.61%	904.40	104.40	800.00	3,600.00
2043 年	3,600.00		2.61%	883.52	83.52	800.00	2,800.00
2044 年	2,800.00		2.61%	862.64	62.64	800.00	2,000.00
2045 年	2,000.00		2.61%	841.76	41.76	800.00	1,200.00
2046 年	1,200.00		2.61%	820.88	20.88	800.00	400.00
2047 年	400.00		2.61%	405.22	5.22	400.00	0.00
合计		8,000.00		11,236.40	3,236.40	8,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目实施方案》（以下简称“实施方案”）、《黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”）。本项目收入主要为便民租赁收入、停车场收入、充电桩收。本项目运营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料动力费、维护修理费、设备更新费、管理费用等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为12,901.04万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为1.15倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

2026年08月24日

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（黄州发改审批〔2026〕38 号）；

（二）《关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目初步设计的批复》（黄州发改审批〔2026〕65 号）；

（三）《湖北省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作实施方案》（鄂财债发〔2026〕14 号）；

（四）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

（五）《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）；

（六）《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（发改办财金〔2015〕2010 号）；

（七）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

（八）《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2016〕155 号）；

（九）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财综〔2017〕50 号）；

（十）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

（十一）《中共中央办公厅、国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；

（十二）《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（鄂财债发〔2019〕18 号）；

（十三）《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（鄂财债函〔2019〕

11 号）；

（十四）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）

（十五）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项能正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、债券申请单位基本情况

项目实施单位是黄冈市黄州区住房和城乡建设局，统一社会信用代码114211020112649688，地址：黄冈市黄州区西湖二路22号，单位性质为行政单位。

四、项目基本情况

（一）建设地点

项目位于湖北省黄冈市黄州区西湖片老旧街区

（二）项目建设范围

主要建设内容：沿线街区基础设施改造、公共服务设施工程、建筑修缮工程。其中：建筑修缮工程17070.87㎡（一般建筑修缮12470.87㎡、改造社区邻里中心3400㎡、改造社区养老中心1200㎡），屋面防水改造23189.76㎡，老旧建筑结构加固改造1136㎡，步行道路改造31389㎡，车行道路改造3200m，便民智能快递柜80个，智能公交站候车亭19个，停车场改造17357㎡，室外消火栓改造411套，监控设施工程306套，公共环境改造6897㎡，其他公共服务设施（垃圾收集点37个、成品垃圾桶380个、导览牌52个、特色座椅315个、文化井盖518个、文化阻车桩808个、特色树池篦子199个、电箱装饰文化格栅22个），污水管网3100m（含污水检查井20座），雨水管网2630m（含雨水检查井直径18座、单箅雨水口32座），交流慢充充电桩204套，直流快充充电桩60套，箱变8处，10kv进线8处，道路照明573套等。

（三）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

表4-1 审批文件情况表

立项批复	2026.1.13	黄州区发展和改革局	《关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目建议书的批复》	黄州发改审批〔2026〕22号

可研批复	2026.2.2	黄州区发展和改革局	《关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》	黄州发改审批〔2026〕38号
初设批复	2026.3.9	黄州区发展和改革局	《关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目初步设计的批复》	黄州发改审批〔2026〕65号
环评备案	2026.2.4	黄冈市黄州区住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	202642110200000102
用地预审	2026.1.27	黄州区自然资源和规划局	《黄冈市黄州区自然资源和规划局关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目用地和规划审查意见》	
建设工程规划许可证	2026.1.27	黄州区自然资源和规划局	《黄冈市黄州区自然资源和规划局关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目用地和规划审查意见》	
建设工程施工许可证	正在办理			
招标	正在办理			

（四）项目进展描述

建设工期14个月，计划建设期：2026年8月30日—2027年10月31日。

（1）项目是否开工：未开工。

（2）项目建设性质：改建。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

根据初设批复本项目总投资15,088.80万元，调整后项目估算总投资15,028.60万元。其中：工程费用12,960.98万元，工程建设其他费用1,438.83万元，预备费411.99万元，专项费用216.80万元。

具体投资估算明细如下表所示：

表 4-2 项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
1	**总投资使用计划**	**15,028.60**	**10,128.22**	**4,900.38**
1.1	建设投资	14,811.80	10,072.02	4,739.78
1.2	建设期利息	208.80	52.20	156.60
1.3	债券发行费用	8.00	4.00	4.00
2	**资金筹措及使用**	**15,028.60**	**10,128.22**	**4,900.38**
2.1	自有资金	7,028.60	6,128.22	900.38
2.1.1	用于建设投资	6,811.80	6,072.02	739.78
2.1.2	用于建设期利息	208.80	52.20	156.60
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	4.00	4.00
2.2	专项债券资金	8,000.00	4,000.00	4,000.00
2.2.1	用于建设投资	8,000.00	4,000.00	4,000.00
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-

注：本项目拟发行专项债券 8,000.00 万元分两次发行，发行期限为 20 年期，其中计划于 2026 年发行 4,000.00 万元，2027 年发行 4,000.00 万元。本次债券发行利率参照 2026 年 5 月 12 日 2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）20 年期专项债中标利率 2.41%上涨 2 个 BP 即本次测算利率为 2.61%；每半年支付一次利息，第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

表 4-3 债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	4,000.00	0	20	2.61%	半年付息	第 11 年－第 20 年每年偿还发行金额的 10%
2027	4,000.00	0	20	2.61%	半年付息	第 11 年－第 20 年每年偿还发行金额的 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 15,028.60 万元。其中，项目资本金共计 7,028.60 万元，占比 46.77%，来源于项目单位自筹资金；发行专项债券 8,000.00 万元，占项目总投资的 53.23%，专项债券资金全部用于工程费用。本次计划申请 2026 年发行 4,000.00 万元发行期限为 20 年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为 12,901.04万元。项目预期收入总额为 19,444.33 万元，付现成本费用合计 6,543.29万元。

1.项目收入

本项目收益预测期间为 2028 年—2047年。债券存续期内本项目经营收入主要是便民租赁收入、停车费收入、充电桩服务费收入。合计为 19,444.33 万元。

1.便民房屋租赁收入

根据初设批复项目范围内现有可出租房屋包括、改造社区邻里中心 3,400.00 ㎡、改造社区养老中心 1,200.00 ㎡，租赁面积共计 4,600.00 ㎡。

由于各类房屋出租市场案例较少，参考项目所在地的办公楼租金，办公楼租金在 20.1 元/平方米/月-33 元/平方米/月。考虑到黄冈市黄州区现有房屋租赁单价水平，以及相关市场案例，结合同类业态毛利水平及项目单位未来经营计划确定本项目租赁单

价，采用市场调节价，价格暂按 18 元/平方米/月计，基于谨慎性原则考虑，不设价格增长率。

项目建成后房屋租赁负荷率运营期第一年按 60%计算，以后每年上涨 5%，债券存续期内，最高增长 80%不再增长。

2.停车收入

根据项目建设情况，新建停车场 17,357 ㎡，预计共设置机动车停车位 560 个。

根据《湖北省定价目录》《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《关于征求黄冈市中心城区智慧停车服务收费标准（试行）意见建议的公告》等文件等规定停车首小时收费标准为每泊位 2 元；首小时后每半小时加收 1 元；每天每车累计计时收费 20 元封顶。考虑到黄州区及黄冈市现有停车位单价水平，以及相关市场案例，结合同类业态毛利水平及项目单位未来经营计划确定本项目租赁单价，采用市场调节价，运营初期停车费按照 2 元/小时考虑，根据谨慎性原则，价格不设增长率。

项目年运营天数按 360 天计，单台车平均停放时长 4 小时，车位日均周转次数为 2 次。出于谨慎性原则，项目负荷率运营期首年为 60%，后续每年增长 5%，债券存续期内，负荷率增长至 80%则不再考虑增长。

3.充电桩服务费收入

根据《黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目初步设计的批复》（黄州发改审批〔2026〕65 号），本项目交流慢充充电桩 204 套，直流快充充电桩 60 套。

根据湖北省能源局、湖北省电力勘测设计院编制的《湖北省电动汽车充电基础设施建设专项规划》有关内容：按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，参考周边黄冈现有充电站充电桩收费，扣除代收电费，则充电桩服务费单价为 0.4 元/度，根据谨慎性原则，价格不设增长率。

本项目慢充充电桩为 22kW 交流桩，快充充电桩为 60kW 直流桩。每天有效使用

时长为 8 小时，出于谨慎性原则，项目负荷率运营期首年为 60%，后续每年增长 5%，债券存续期内，负荷率增长至 70%则不再考虑增长。

表 5-2 项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
含税收入合计	**19,444.33**	**812.19**	**879.88**	**947.56**	**968.66**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**
不含税收入合计	**17,419.65**	**726.97**	**787.57**	**848.14**	**867.49**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**
销项税额	**2,024.68**	**85.22**	**92.31**	**99.42**	**101.17**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**
1.房屋租赁收入	**1,540.08**	**59.62**	**64.58**	**69.55**	**74.52**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**
面积㎡		4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00
单价		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税（9%）		4.92	5.33	5.74	6.15	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
2.停车收入	**4,999.68**	**193.54**	**209.66**	**225.79**	**241.92**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**
车位数量		560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
停车费（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
时长		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税（9%）		15.98	17.31	18.64	19.98	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31
3.充电桩服务费收入	12,904.57	**559.04**	**605.63**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**
3.1 慢充充电桩服务费收入	7,160.69	310.21	336.06	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91
个数		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00

功率（kw）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
日有效使用时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
充电服务率（%）		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
增值税（13%）		35.69	38.66	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64
3.2 快充充电桩服务费收入	5,743.87	248.83	269.57	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30
个数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日有效使用时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
充电服务率（%）		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
增值税（13%）		28.63	31.01	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40

（续表）

项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
含税收入合计	**19,444.33**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**	**989.75**
不含税收入合计	**17,419.65**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**	**886.84**
销项税额	**2,024.68**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**
1.房屋租赁收入	**1,540.08**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**	**79.49**
面积㎡		4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,600.00
单价		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税（9%）		6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
2.停车收入	**4,999.68**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**	**258.05**
车位数量		560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
停车费（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
时长		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税（9%）		21.31	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31	21.31
3.充电桩服务费收入	**12,904.57**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**	**652.22**
3.1 慢充充电桩服务费收入	7,160.69	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91	361.91
个数		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
功率（kw）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）报告专用章

日有效使用时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
充电服务率（%）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
增值税（13%）		41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64
3.2 快充充电桩服务费收入	5,743.87	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30	290.30
个数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日有效使用时长		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
充电服务率（%）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
增值税（13%）		33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40	33.40

2.项目成本

本项目债券存续期内经营成本包括人员工资及福利费用、维护修理费、管理费用等，具体测算如下：

1.人员工资及福利费用

（1）本项目预估工作人员为15人。

（2）工资及福利标准：

根据 https://www.wuhan.gov.cn/zwgk/tzgg/202512/t20251227_2703389.shtml，2025年湖北省分区域最低工资标准，黄冈市黄州区最低工资标准为每年23,640.00元，本项目人员多为基层人员，因此人员工资暂按46,000.00元/人/年考虑。同时结合未来年份消费价格上升趋势（黄州区2023年—2025年CPI可知CPI同比涨跌幅为-0.2%、0.5%、0.3%）考虑到人文关怀工资增长率按每3年增长5%。

2.外购燃料动力费

项目年耗水量主要为生活用水、绿化浇洒用水等，年总用水量为3.5万吨，水价按照非居民用水价格加征污水处理费收取，即3.27元/吨；电力消耗主要用于公共区域设备、照明用电，用电量10.07万kW·h/年，电价0.6707元/kW·h。

3.修理维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的1%估算。

4.设备更新费

本项目每10年更新充电桩等设备，依据本项目投资概算表，设备取得原值952.6万元。设备更新费在取得成本基础上增长10%均分至运营期年度。

5.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。本项目管理费用按照外购燃料及动力费和维护修理费合计的 3%估算。

表 5-3 项目成本估算表

单位：万元

	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	**经营成本**	**5,641.42**	**274.97**	**274.97**	**274.97**	**277.36**	**277.36**	**277.36**	**279.75**	**279.75**	**279.75**	**282.32**
1.1	**人员工资及福利费**	**1,715.30**	**78.66**	**78.66**	**78.66**	**81.05**	**81.05**	**81.05**	**83.45**	**83.45**	**83.45**	**86.01**
	劳动定员		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	工资定额		4.60	4.60	4.60	4.74	4.74	4.74	4.88	4.88	4.88	5.03
1.2	**外购燃料动力费**	**429.38**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**	**21.47**
	进项税（9%）		1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77
1.3	**维护修理费**	**2,337.20**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**	**116.86**
	进项税（9%）		9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65
1.4	**设备更新费**	**1,076.54**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**	**53.83**
	进项税（9%）		4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
1.5	**管理费用及其他**	**83.00**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**	**4.15**
	进项税（6%）		0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
	进项税合计	**322.02**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**
二	**折旧摊销费**	**9,301.70**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**	**460.56**
三	**财务费用**	**3,027.60**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**208.80**	**203.58**
四	**总成本费用**	**17,970.72**	**944.33**	**944.33**	**944.33**	**946.72**	**946.72**	**946.72**	**949.11**	**949.11**	**949.11**	**946.46**

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）报告专用章

（续表）

	项目	合计	运营期								
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	**经营成本**	5,641.42	282.32	282.32	284.88	284.88	284.88	287.62	287.62	287.62	290.36	290.36
1.1	**人员工资及福利费**	1,715.30	86.01	86.01	88.58	88.58	88.58	91.31	91.31	91.31	94.05	94.05
	劳动定员		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	工资定额		5.03	5.03	5.18	5.18	5.18	5.34	5.34	5.34	5.50	5.50
1.2	**外购燃料动力费**	429.38	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47
	进项税（9%）		1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77
1.3	**维护修理费**	2,337.20	116.86	116.86	116.86	116.86	116.86	116.86	116.86	116.86	116.86	116.86
	进项税（9%）		9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65	9.65
1.4	**设备更新费**	1,076.54	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83	53.83
	进项税（9%）		4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
1.5	**管理费用及其他**	83.00	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15
	进项税（6%）		0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
	进项税合计	322.02	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10
二	**折旧摊销费**	9,301.70	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61
三	**财务费用**	3,027.60	187.92	167.04	146.16	125.28	104.40	83.52	62.64	41.76	20.88	5.22
四	**总成本费用**	17,970.72	939.85	918.97	900.65	879.77	858.89	840.75	819.87	798.99	780.85	765.19

3.项目税费估算

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目运营期，便民房屋租赁收入、停车场收入销项税适用税率为9%、充电桩销项税适用税率为13%。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他、发行费用产生的进项税以6%的税率计算；设备购置产生的进项税以13%的税率计算；预备费用按照9%的税率估算。运营期内经营成本中维修费用、外购燃料及动力费用率按9%计取，管理费用税率按6%计取。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

房产税：本项目管理用房租赁收入需缴纳房产税，按租金收入（不含税）的12.00%计算。

项目固定资产房屋、建筑物原值为11,686.01万元，残值率5%，折旧年限为30年。设备原值为952.60万元，残值率5%，折旧年限为30年。债券存续期内累计折旧摊销合计9,301.70万元。

表 5-4 项目税金明细表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**销项税合计**	**2,024.68**	**85.22**	**92.31**	**99.42**	**101.17**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**
2	**进项税合计**	**322.02**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**
2.1	进项税额（建设期抵扣）	1,096.75	69.12	76.21	83.32	85.07	86.81	86.81	86.81	86.81	86.81	86.81
	待抵扣固定资产进项税额	1,096.75	1,027.63	951.42	868.10	783.03	696.22	609.41	522.60	435.79	348.98	262.17
3	**实缴增值税**	**605.92**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**税金及附加**	**60.58**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税	30.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	18.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	12.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	169.56	6.56	7.11	7.66	8.20	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
6	所得税	65.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	**901.85**	**6.56**	**7.11**	**7.66**	**8.20**	**8.75**	**8.75**	**8.75**	**8.75**	**8.75**	**8.75**

（续表）

序号	项目	合计	运营期								
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	**销项税合计**	**2,024.68**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**	**102.91**
2	**进项税合计**	**322.02**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.10**
2.1	进项税额（建设期抵扣）	1,096.75	86.81	86.81	86.81	1.74	-	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额	1,096.75	175.36	88.55	1.74	-	-	-	-	-	-	-
3	**实缴增值税**	**605.92**	**-**	**-**	**-**	**85.07**	**86.81**	**86.81**	**86.81**	**86.81**	**86.81**	**86.81**
4	**税金及附加**	**60.58**	**-**	**-**	**-**	**8.50**	**8.68**	**8.68**	**8.68**	**8.68**	**8.68**	**8.68**
4.1	城市维护建设税	30.29	-	-	-	**4.25**	**4.34**	**4.34**	**4.34**	**4.34**	**4.34**	**4.34**
4.2	教育费附加	18.15	-	-	-	**2.55**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**
4.3	地方教育附加费	12.14	-	-	-	1.70	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
5	房产税	169.56	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
6	所得税	65.81	-	-	-	-	-	-	-	17.61	22.14	26.06
	合计	**901.85**	**8.75**	**8.75**	**8.75**	**102.32**	**104.24**	**104.24**	**104.24**	**121.85**	**126.38**	**130.30**

表 5-5 项目债券存续期模拟利润测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**运营收入**	17,419.65	726.97	787.57	848.14	867.49	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84
2	**总成本费用**	17,970.72	944.33	944.33	944.33	946.72	946.72	946.72	949.11	949.11	949.11	946.46
2.1	运营成本	5,319.40	258.86	258.86	258.86	261.26	261.26	261.26	263.65	263.65	263.65	266.22
3	**折旧摊销**	9,301.70	460.56	460.56	460.56	460.56	460.56	460.56	460.56	460.56	460.56	460.56
4	**财务费用**	3,027.60	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	203.58
5	**税金及附加**	230.14	6.56	7.11	7.66	8.20	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
6	**利润总额**	-781.21	-223.91	-163.87	-103.84	-87.44	-68.63	-68.63	-71.02	-71.02	-71.02	-68.37
7	**弥补以前年度亏损**	88.72										
8	**应纳所得税额**	263.21										
9	**所得税（25%）**	65.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	**净利润**	-847.02	-223.91	-163.87	-103.84	-87.44	-68.63	-68.63	-71.02	-71.02	-71.02	-68.37
11	**息税前利润**	2,246.39	-15.11	44.93	104.96	121.36	140.17	140.17	137.78	137.78	137.78	135.21
12	**息税折旧摊销前利润**	12,054.37	445.45	505.49	589.28	606.23	625.58	625.58	623.19	623.19	623.19	620.62

（续表）

序号	项目	合计	运营期								
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**运营收入**	17,419.65	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84	886.84
2	**总成本费用**	17,970.72	939.85	918.97	900.65	879.77	858.89	840.75	819.87	798.99	780.85	765.19
2.1	运营成本	5,319.40	266.22	266.22	268.78	268.78	268.78	271.52	271.52	271.52	274.25	274.25
3	**折旧摊销**	9,301.70	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61
4	**财务费用**	3,027.60	187.92	167.04	146.16	125.28	104.40	83.52	62.64	41.76	20.88	5.22
5	**税金及附加**	230.14	8.75	8.75	8.75	17.25	17.43	17.43	17.43	17.43	17.43	17.43
6	**利润总额**	-781.21	-61.76	-40.88	-22.56	-10.18	10.52	28.66	49.54	70.42	88.57	104.23
7	**弥补以前年度亏损**	88.72					10.52	28.66	49.54			
8	**应纳所得税额**	263.21					-	-	-	70.42	88.57	104.23
9	**所得税（25%）**	65.81		-	-	-	-	-	-	17.61	22.14	26.06
10	**净利润**	-847.02	-61.76	-40.88	-22.56	-10.18	10.52	28.66	49.54	52.81	66.43	78.17
11	**息税前利润**	2,246.39	126.16	126.16	123.60	115.10	114.92	112.18	112.18	112.18	109.45	109.45
12	**息税折旧摊销前利润**	12,054.37	620.62	620.62	618.06	618.06	618.06	615.32	615.32	615.32	612.59	612.59

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 8,000.00 万元，预计 2047 年到期，模拟现金流中假设 2047 年支付最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.15。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以便民租赁收入、停车费收入、充电桩服务费收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 1,873.44万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 5-6 模拟现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
建设期现金流入	14,811.80	10,072.02	4,739.78									
资本金流入	7,028.60	6,128.22	900.38									
债券资金流入	8,000.00	4,000.00	4,000.00									
运营期现金流入	19,444.33			812.19	879.88	947.56	968.66	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75
现金流入总额	34,472.93	10,128.22	4,900.38	812.19	879.88	947.56	968.66	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75
现金流出	-											
建设期资金流出	14,811.80	10,072.02	4,739.78									
运营期现金流出	6,543.29			281.53	282.08	282.62	285.56	286.11	286.11	288.51	288.51	288.51
债券发行费用	8.00	4.00	4.00									
债券还本付息	11,236.40	52.20	156.60	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80
现金流出总额	32,599.49	10,128.22	4,900.38	490.33	490.88	491.42	494.36	494.91	494.91	497.31	497.31	497.31
当年项目现金净流入	1,873.44			321.87	389.00	456.14	474.29	494.84	494.84	492.45	492.45	492.45
期末项目累计现金结存额		-	-	321.87	710.87	1,167.00	1,641.30	2,136.14	2,630.98	3,123.42	3,615.87	4,108.32

（续表）

项目	合计	运营期										
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
建设期现金流入	14,811.80											
资本金流入	7,028.60											
债券资金流入	8,000.00											
运营期现金流入	19,444.33	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75
现金流入总额	34,472.93	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75	989.75
现金流出	-											
建设期资金流出	14,811.80											
运营期现金流出	6,543.29	291.07	291.07	291.07	293.64	387.20	389.12	391.86	391.86	409.47	416.74	420.66
债券发行费用	8.00											
债券还本付息	11,236.40	603.58	987.92	967.04	946.16	925.28	904.40	883.52	862.64	841.76	820.88	405.22
现金流出总额	31,993.57	894.65	1,278.99	1,258.11	1,239.80	1,312.48	1,293.52	1,275.38	1,254.50	1,251.23	1,237.62	825.88
当年项目现金净流入	1,873.44	95.10	-289.24	-268.36	-250.04	-322.73	-303.77	-285.63	-264.75	-261.48	-247.86	163.88
期末项目累计现金结存额		4,203.42	3,914.18	3,645.82	3,158.12	3,073.05	2,769.28	2,483.65	2,218.90	1,957.42	1,709.56	1,873.44

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 6-1 项目收益压力测试表

资金覆盖倍数－压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77
本息资金覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.26
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.69	1.65	1.61	1.57	1.53
本息资金覆盖倍数	1.21	1.18	1.15	1.12	1.09

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操

作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方案施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2. 工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

3. 经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能够达到项目设计时考虑的预期数，甚至更好；因此，在本项目的运营过程中，尤其要注意本项目是否能达到预计的服务水平，并采取适当的风险控制措施以应对该风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

4.利率波动风险

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

5.财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

6.现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分

析结果较为可靠。

7.资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券2026年发行期限为20年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，本所得出评估结论如下：

1.本期债券对应投资的是有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，不属于《地方政府专项债券禁止类项目清单（2024年版）》所列负面清单项目，债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列领域。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

3.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

4.本次评价的黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目通过发行债券能够

满足项目的融资平衡，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.15 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求，且在债券本金偿还后仍有 1,873.44万元的期末结余。

综上，本项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91420111MA49MRTW2T

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王荣兰

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；财务咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出　资　额　贰佰万圆人民币

成立日期　2020年12月21日

主要经营场所　湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　7（1月）　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王荣兰

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010418

批准执业文号：鄂财会发（2021）17号

批准执业日期：2021年8月5日

证书序号：0017890

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十月廿八日

中华人民共和国财政部制

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡

财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目单位基本情况 2
（二）项目基本信息 3
（三）资金平衡测算 5
（四）项目预期收益与融资平衡情况 11
（五）风险分析 12
三、结论 13
附表 1：项目收入预测表 14
附表 2：项目经营成本估算表 17
附表 3：增值税及附加估算表 19
附表 4：债券还本付息表 21
附表 5：项目模拟利润表 23
附表 6：项目现金流量表 25

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】36号

我们接受委托，对武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达2.30，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程在运营期收入主要为管道入廊费及电力管道维护费收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券1,000.00万元，期限为20年，参考2026年湖北省政府专项债券同期限发行利率，按2.60%测算，存续期内按每半年付息一次，存续期内第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	武汉光谷中心城建设投资有限公司

法定代表人/负责人：	戴阳春
注册资本：	200,000 万元
地址：	武汉市东湖新技术开发区高新大道 788 号
统一社会信用代码：	91420100303426893M
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：企业管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；市政设施管理；公共事业管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
主管部门：	武汉东湖新技术开发区建设管理和交通局
股权结构：	湖北省科技投资集团有限公司：持股比例 92.5%；国开发展基金有限公司：持股比例 7.5%

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：东湖高新内。

建设内容：东湖高新区内，沿光谷五路及托月路综合管廊电力仓布置，其中光谷五路（高新大道一高新五路）段长约 4.61 公里，托月路段长约 0.79 公里，全长约 5.40 公里。建设内容主要包括土建完善工程、机电安装工程等。

2.项目建设期

本项目建设期预计自 2026 年 2 月-2026 年 12 月，共 11 个月。

3.项目属性

本项目属于市政基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

4.项目总投资

根据本项目可行性研究批复，项目静态总投资为4,499.88万元。根据方案测算的建设期利及债券发行费用对上述总投资进行了调整，调整后项目总投资为4,513.88万元，具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算费用	资金来源	
			自有资金	专项债券
一	工程费用	4,135.16	3,135.16	1,000.00
1	建筑工程	3,460.42	2,460.42	1,000.00
2	安装工程	674.74	674.74	
二	工程建设其他费	276.49	276.49	0.00
1	招标代理服务费	12.63	12.63	
2	工程监理费	54.06	54.06	
3	造价咨询费	47.77	47.77	
4	保险费	7.88	7.88	
5	项目前期工作费	9.50	9.50	
6	工程设计费	110.32	110.32	
7	电力工程质量检测费	13.65	13.65	
8	临时设施费	20.68	20.68	
三	基本预备费	88.23	88.23	
四	静态总投资	4,499.88	3,499.88	1,000.00
五	建设期利息	13.00	13.00	
六	债券发行费	1.00	1.00	
七	总投资估算	4,513.88	3,513.88	1,000.00

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资 4,513.88 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3513.88 万元、专项债券资金 1,000.00 万元。本项目总投资为 4,513.88 万元，其中资本金 3,513.88 万元，占比 77.85%，截至目前

已到位资本金2,000.00万元，已全部使用完毕，主要用于工程建设相关费用。后续到位资本金将用于工程建设相关费用、建设期利息和债券发行费。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	合计
1	**资本金**	3,513.88	3,513.88
1.1	财政安排资金		0.00
1.2	单位自筹资金	3,513.88	3,513.88
1.3	专项债券资金		0.00
1.4	其他资金		0.00
2	**融资资金**	1,000.00	1,000.00
2.1	专项债券资金	1,000.00	1,000.00
2.2	市场化融资		0.00
2.2	其他资金		0.00
3	其他资金		0.00
	合计	4,513.88	4,513.88

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

本项目资产及收益归属于武汉光谷中心城建设投资有限公司，由其进行运营管理，在债券存续期间，项目收益纳入政府性基金收入或专项收入管理，优先用于偿还本项目专项债券本金和利息。

该项目收入主要来源于管道入廊费及电力管道维护费收入。本项目预计于2026年2月开始建设，预计2026年12月建设期结束，项目运营期按照2027年12月至2046年12月测算。

管道入廊费及管廊维护费收入

本项收入为城市地下电力管道有偿使用收费。根据《市城建委市发展改革委关于武汉市城市地下电力管道有偿使用收费的指导意见》（武城建〔2018〕32号），明确收费依据即：城市地下综合电力管道有偿使用收费包括管道入廊费和日常维护费。针对管道入廊费，武汉市目前尚未制定关于管道入廊费收费标准的管理规定，根据《武汉市城市地下综合电力管道管理办法》（武政规〔2016〕7号），综合电力管道实行有偿使用制度，入廊管线单位应当缴纳管道入廊费和日常维护费。管道入廊费主要根据综合电力管道本体及附属设施建设成本，以及各入廊管线单独敷设和更新改造成本等因素确定。由入廊管线单位向电力管道建设运营单位一次性支付或者分期支付（一次性费用），具体由管线单位与电力管道建设运营单位协商确定。

根据项目可研报告，本项目管廊廊道建设共5,396.00米，其中光谷五路管廊长度4,610.00米，托月路管廊长度786.00米。本项目周边地块发展较成熟，根据谨慎性原则考虑，项目建成后入廊率第一年为50%，每年递增5%，增至90%保持不变。根据《2020年淮北市建设控股集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》，该项目相关的入廊费和管廊维护费单价如下：

序号	管线单位	项目	入廊费单价（元/米/年）	管廊维护费单价（元/米/年）
1	市供电公司	供电电缆	4,835.03	313.15
2	市自来水公司	供水管道	4,146.24	268.54
3	市联通公司	联通通信管线	592.53	38.38
4	市电信公司	电信通信管线	592.53	38.38
5	市移动公司	移动通信管线	592.53	38.38

6	燃气公司	燃气管道	2,045.80	132.50
7	热力公司	热力管道	2,547.60	165.00

根据《2020年丰城市城市建设投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》披露的丰城市人民政府办公室出具的《丰城市城市地下综合管廊有偿使用管廊办法（试行）》，结合该项目实际情况，本项目相关的入廊费和管廊维护费单价如下：

序号	项目	入廊费单价（元/米/年）	管廊维护费单价（元/米/年）
1	电力管道	301.16-601.93（每回）	16.48-27.43（每回）
2	供水管道	383.62-815.63	41.55-108.50
3	通信管道	71.70	5.50（每孔）
4	排水管道	817.43-1,826.66	162.09-202.61
5	天燃气管道	268.35	101.29

本项目光谷五路新建电缆通道容量为10回，托月路新建电缆通道容量为12回，电压为110kV、220kV的电缆通道。综合上述收费标准，电力入廊费单价平均2668（元/米/年），考虑光谷五路沿线目前目前正在开发中，本项目结合远期电缆线路需求，管廊入廊费按照同类型项目均价约30%取整审慎测算；管廊维护费平均为160（元/米/年），本项目依照实际情况审慎测算选用平均值的30%确定如下：

序号	项目	入廊费单价（元/米/年）	管廊维护费单价（元/米/年）
1	电力管道	800	48

收入详见附表1

2. 项目预期成本预测

1、工资薪金

根据国务院办公厅《关于印发降低社会保险费率综合方案的通

知》，全国各省市职工平均工资、社保基数标准，湖北省城镇私营单位就业人员平均工资为54,429.00元/年。本项目自预计配备5名工作人员，结合武汉市经济水平本项目人员工资薪金按5,000.00元/月测算。

2、维修费用

参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费用以管廊维护费收入为基准，按10%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

3、管理费用

包括办公费、水电费、会议费、差旅费等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

4、折旧与摊销

设备及装修均按照直线法折旧，固定资产原值按项目总投资扣减建设期增值税进项税额后的金额计算，以平均年限法分20年折旧，净残值率为5.00%。

5、财务费用

本项目计划发行专项债券1,000.00万元，期限为20年，测算利

率为 2.6%，项目运营期内的债券利息计入财务费用.

详见附表 2

3. 项目税费预测

根据本项目运营内容，预计涉及的税目有：增值税及附加和企业所得税。

1. 增值税及附加：

销项税:根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的入廊费及管廊维护费收入销项税按照 6%的税率计算；

进项税:根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算;建设管理费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察费设计费、规划设计及相关费用、场地准备及临时设施费、工程保险费、招标代理服务费等产生的进项税以 6%的税率计算;预备费按照 9%的税率计算。运营期内维护修理费进项税按照 9%的税率计算，人员工资及福利费不计算进项税。

建设期进项税中工程费用、工程建设其他费用、专项费用、预备费税率分别为 9%、6%、9%、6%。

增值税附加税按湖北省相关规定计算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税额的 7%、3%、2%比例计缴。

2. 所得税：

在按照 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、

《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25%。

详见附表3

4.项目还本付息预测

本项目计划发行专项债券1,000.00万元，期限为20年，参考2026年湖北省政府专项债券同期限发行利率，按2.60%测算，存续期内按每半年付息一次，存续期内第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计4,167.83万元，预测总成本费用合计5,133.54万元，税金及附加为0.00万元，利润总额合计-965.71万元，所得税应纳税额合计485.95万元，净利润合计-1,451.65万元。模拟利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测见附表6

2.项目融资平衡情况

项目预期收入总额4,417.90万元，扣除运营成本709.94万元及相关税费485.95万元，预计用于资金平衡相关收益为3,222.01万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.30倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程	3,222.01	1,403.00	1,000.00	2.30

（五）风险分析

考虑收入、成本、利率变动因素，分析各项因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响，分析结果如下表：

压力测试表

压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收入变动情况敏感性分析							
债券本息资金倍数	1.82	1.98	2.14	2.30	2.45	2.61	2.77
经营成本变动情况敏感性分析							
债券本息资金倍数	2.37	2.35	2.32	2.30	2.27	2.25	2.22
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金倍数	2.40	2.36	2.33	2.30	2.26	2.23	2.20

在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.30，在收入、成本、利率变动±15%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达2.30，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
入廊费收入											
光谷五路管廊长度（米）	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00		
入廊费单价（元/米/年）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00		
入廊率（%）	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90		
通道容量（回）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00		
托月路管廊长度（米）	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00		
入廊费单价（元/米/年）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00		
入廊率（%）	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90		
通道容量（回）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		
收入（不含增值税）	2,095.55	209.55	209.55	209.55	209.55	209.55	209.55	209.55	209.55		
销项税额	125.73	12.57	12.57	12.57	12.57	12.57	12.57	12.57	12.57		
收入（含增值税）	2,221.28	222.13	222.13	222.13	222.13	222.13	222.13	222.13	222.13		
管廊维护费收入											
光谷五路管廊长度（米）	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00
管廊维护费单价（元/米/年）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
入廊率（%）	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90

托月路管廊长度（米）	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00
管廊维护费单价（元/米/年）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
入廊率（%）	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90
收入（不含增值税）合计	12.22	13.44	14.66	15.88	17.10	18.33	19.55	20.77	21.99	21.99	21.99
销项税额合计	0.73	0.81	0.88	0.95	1.03	1.10	1.17	1.25	1.32	1.32	1.32
收入（含增值税）合计	12.95	14.25	15.54	16.84	18.13	19.43	20.72	22.02	23.31	23.31	23.31
收入（不含增值税）合计	**2,107.76**	**222.99**	**224.22**	**225.44**	**226.66**	**227.88**	**229.10**	**230.32**	**231.55**	**21.99**	**21.99**
销项税额合计	**126.47**	**13.38**	**13.45**	**13.53**	**13.60**	**13.67**	**13.75**	**13.82**	**13.89**	**1.32**	**1.32**
收入（含增值税）合计	**2,234.23**	**236.37**	**237.67**	**238.96**	**240.26**	**241.55**	**242.85**	**244.14**	**245.44**	**23.31**	**23.31**

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
入廊费收入										
光谷五路管廊长度（米）										
入廊费单价（元/米/年）										
入廊率（%）										
通道容量（回）										
托月路管廊长度（米）										
入廊费单价（元/米/年）										
入廊率（%）										

通道容量（回）										
收入（不含增值税）										3,771.98
销项税额										226.32
收入（含增值税）										3,998.30
管廊维护费收入										
光谷五路管廊长度（米）	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	4,610.00	
管廊维护费单价（元/米/年）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	
入廊率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
托月路管廊长度（米）	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	
管廊维护费单价（元/米/年）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	
入廊率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
收入（不含增值税）	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	395.84
销项税额	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	23.75
收入（含增值税）	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	419.59
收入（不含增值税）合计	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**21.99**	**4,167.83**
销项税额合计	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**1.32**	**250.07**
收入（含增值税）合计	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**23.31**	**4,417.90**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资及福利费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
维修费用	1.22	1.34	1.47	1.59	1.71	1.83	1.95	2.08	2.20	2.20	2.20
管理费用	3.43	3.45	3.46	3.47	3.49	3.50	3.52	3.53	3.54	3.54	3.54
经营成本（不含增值税）	34.39	34.52	34.65	34.78	34.90	35.03	35.16	35.29	35.42	35.42	35.42
经营成本进项税额	0.26	0.27	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31	0.32	0.32	0.32	0.32
经营成本（含增值税）	34.66	34.79	34.93	35.06	35.20	35.33	35.47	35.61	35.74	35.74	35.74
折旧和摊销	103.59	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17
财务费用	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	24.70
总成本费用	163.98	267.69	267.82	267.95	268.07	268.20	268.33	268.46	268.59	268.59	267.29

单位：万元

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
工资及福利费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	**600.00**
维修费用	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	**39.58**
管理费用	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	**70.35**

经营成本（不含增值税）	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	35.42	**703.72**
经营成本进项税额	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	**6.22**
经营成本（含增值税）	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	**709.94**
折旧和摊销	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	207.17	**4,039.82**
财务费用	22.10	19.50	16.90	14.30	11.70	9.10	6.50	3.90	1.30	**390.00**
总成本费用	264.69	262.09	259.49	256.89	254.29	251.69	249.09	246.49	243.89	**5,133.54**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	建设期	运营期									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税		126.47	13.38	13.45	13.53	13.60	13.67	13.75	13.82	13.89	1.32
进项税（当年可抵扣增值税额）	421.12	0.26	0.27	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31	0.32	0.32	0.32
工程费用进项税	380.29										
工程其他费进项税	9.3										
预备费进项税	31.54										
管理费用及服务进项税		0.26	0.27	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31	0.32	0.32	0.32
当年抵扣进项税		126.47	13.38	13.45	13.53	13.60	13.67	13.75	13.82	13.89	1.32
留抵进项税	421.12	294.92	281.81	268.64	255.40	242.09	228.72	215.28	201.78	188.21	187.22
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

续表：

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	5,552.78

进项税（当年可抵扣增值税额）	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	542.14
工程费用进项税											380.29
工程其他费进项税											9.3
预备费进项税											31.54
管理费用及服务进项税	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	121.02
当年抵扣进项税	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	542.15
留抵进项税	186.22	185.23	184.23	183.24	182.25	181.25	180.26	179.26	178.27	177.27	
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年支付利息	还本付息合计
2026 年		1,000.00		1,000.00	2.60%	13.00	13.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00

2037 年	1,000.00		100.00	900.00	2.60%	24.70	124.70
2038 年	900.00		100.00	800.00	2.60%	22.10	122.10
2039 年	800.00		100.00	700.00	2.60%	19.50	119.50
2040 年	700.00		100.00	600.00	2.60%	16.90	116.90
2041 年	600.00		100.00	500.00	2.60%	14.30	114.30
2042 年	500.00		100.00	400.00	2.60%	11.70	111.70
2043 年	400.00		100.00	300.00	2.60%	9.10	109.10
2044 年	300.00		100.00	200.00	2.60%	6.50	106.50
2045 年	200.00		100.00	100.00	2.60%	3.90	103.90
2046 年	100.00		100.00	0.00	2.60%	1.30	101.30
合计		**1,000.00**	**1,000.00**			**403.00**	**1,403.00**

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	2,107.76	222.99	224.22	225.44	226.66	227.88	229.10	230.32	231.55	21.99	21.99
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	163.98	267.69	267.82	267.95	268.07	268.20	268.33	268.46	268.59	268.59	267.29
利润总额	1,943.78	-44.70	-43.60	-42.51	-41.42	-40.32	-39.23	-38.13	-37.04	-246.59	-245.29
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额	1,943.78										
所得税	485.95										
净利润	1,457.84	-44.70	-43.60	-42.51	-41.42	-40.32	-39.23	-38.13	-37.04	-246.59	-245.29

续表：

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入（不含税）	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	4,167.83
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	264.69	262.09	259.49	256.89	254.29	251.69	249.09	246.49	243.89	5,133.54
利润总额	-242.69	-240.09	-237.49	-234.89	-232.29	-229.69	-227.09	-224.49	-221.89	-965.71
弥补以前年度亏损										0.00
应纳税所得额										1,943.78
所得税										485.95
净利润	-242.69	-240.09	-237.49	-234.89	-232.29	-229.69	-227.09	-224.49	-221.89	-1,451.65

单位：万元

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期	运营期									
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、活动现金流量											
年总收入收到的现金		2,234.23	236.37	237.67	238.96	240.26	241.55	242.85	244.14	245.44	23.31
运营成本费用支付的现金		34.66	34.79	34.93	35.06	35.20	35.33	35.47	35.61	35.74	35.74
经营活动支付的税金		485.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量		1,713.63	201.58	202.74	203.90	205.06	206.22	207.38	208.54	209.70	-12.43
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	4,499.88										
投资活动现金净流量	-4,499.88										
三、动现金流量											
单位自筹资金	3,513.88										
发行债券收到的现金	1,000.00										
偿还债券本金支付的现金											
偿还债券利息支付的现金	13.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
支付发行费用	1.00										
筹资活动现金净流量	4,499.88	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00	-26.00

四、本年现金净流量	0.00	1,687.63	175.58	176.74	177.90	179.06	180.22	181.38	182.54	183.70	-38.43
五、累计现金净流量	0.00	1,687.63	1,863.21	2,039.95	2,217.85	2,396.91	2,577.13	2,758.51	2,941.05	3,124.75	3,086.32

续表：

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	4,417.90
运营成本费用支付的现金	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	35.74	709.94
经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	485.95
经营活动现金净流量	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	-12.43	3,222.01
二、投资活动现金流量											0.00
投资支付的现金											4,499.88
投资活动现金净流量											-4,499.88
三、筹资活动现金流量											0.00
单位自筹资金											3,513.88
发行债券收到的现金											1,000.00
偿还债券本金支付的现金	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	24.70	22.10	19.50	16.90	14.30	11.70	9.10	6.50	3.90	1.30	403.00
支付发行费用											1.00
筹资活动现金净流量	-124.7	-122.1	-119.5	-116.9	-114.3	-111.7	-109.1	-106.5	-103.9	-101.3	3,109.88

四、本年现金净流量	-137.13	-134.53	-131.93	-129.33	-126.73	-124.13	-121.53	-118.93	-116.33	-113.73	1,832.01
五、累计现金净流量	2,949.19	2,814.66	2,682.73	2,553.39	2,426.66	2,302.53	2,181.00	2,062.07	1,945.74	1,832.01	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

武汉精益久其会计师事务所
WUHAN JINGYIJIUQI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

武汉市轨道交通19号线工程项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

武汉市轨道交通19号线工程项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

精久咨字【2026】010号

武汉市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“咨询服务协议”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成咨询服务协议中的约定，即我们从财务角度对武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券发行的收益与融资自求平衡情况提供评估咨询服务，我们的评估结论是依据贵方提供的文件资料进行核查与验证的，贵方对所提供的文件资料的真实性、完整性负责，我们对出具的评估意见的准确性负责。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人黄俊联系。

顺致

敬意！

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

黄俊 谨上

二零二六年八月

附件：武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

目　　录

一、项目概述 1
二、评估要素 2
1.资金充足性 3
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 4
1.3 资金覆盖倍数 5
1.4 小结 5
2.资金稳定性 5
三、项目预期收入 6
1.本项目轨道交通运营、物业开发及政府补贴的预期收入 6
1.1 轨道交通运营收入预测 7
1.2 物业开发收入预测 8
1.3 政府补贴净现金流入预测 11
2.本项目运营及物业开发的预期成本 15
2.1 轨道交通预期成本费用 15
2.2 物业开发预期成本费用 18
3.税费 25
四、风险分析 27
五、评估结论 28
附表 1：专项债还本付息表 29
附表 2：轨道交通运营现金流量模拟测算表 30

武汉市轨道交通19号线工程项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、项目概述

武汉轨道交通 19 号线是武汉市线网中的城市快线，与 20 号线一起构成连接天河机场、武汉火车站与东湖高新区的枢纽直通线，对提高高铁站与空港枢纽的集散能力、构建城市东部轨道网快速通道、支持城市近期重点建设区域发展、提升高新示范区城市功能具有重要作用。该项目已列入《武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）》（项目代码：2019-420100-48-01-015695）。

19 号线工程起于武汉火车站，起点预留向北延伸条件，线路沿武东路、花城大道、花山大道、光谷五路走行，线路串联杨春湖副中心、青山区武东、花山生态城、光谷中心城，止于高新二路站，预留向南延伸条件。

线路全长 21.2km，其中地下线 21km，明洞段 0.2km，设车站 6 座（全为地下站）；在大长山路与花山大道路口西南象限地块设花山车辆段，自花山河站接轨；新建主变电所两座，分别位于武汉火车站和光谷五路南，控制中心设于国博生产指挥中心。高新二路站设置与 13 号线联络线。

19 号线工程车辆采用市城 A 型车，速度目标值每小时 120 公里，预留提升至每小时 140 公里的条件。初、近、远期采用 6 辆编组，初期配属车辆为 15 列/90 辆。初期采用单一交路，

近、远期均采用大小交路套跑的运营方式，高峰小时发车对数分别为12对、16对、20对。

该工程的建设期为7年，工程总投资为1,506,565.55万元，具体明细详见下表1：

表1 总投资估算总表

单位：人民币万元

第一部分 工程费用		**901,819.86**
一	车站	222,532.38
二	区间	323,862.96
三	轨道	40,361.03
四	通信	18,536.88
五	信号	32,242.95
六	供电	108,063.63
七	综合监控	5,082.87
八	火灾自动报警、环境与设备监控	6,838.94
九	安防与门禁	2,445.32
十	通风、空调与供暖	10,983.16
十一	给水与排水、消防	6,557.34
十二	自动售检票	5,494.02
十三	站内客运设备、站台门	11,962.84
十四	运营控制中心	-
十五	车辆基地	104,341.26
十六	人防	2,514.27
第二部分工程建设其他费用		**350,471.62**
一	前期费用及费用	350,471.62
第三部分预备费		**62,614.57**
一	基本预备费	62,614.57
第四部分 专项费用		**99,900.00**
一	车辆购置费	99,000.00
二	铺底流动资金	900.00
第五部分 财务费用		**49,219.00**
一	建设期债券发行利息	90,961.50
二	债券发行发行费	798.00
估算总额		**1,506,565.55**

二、评估要素

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政

府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1.资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数可达到 1.24。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目工程估算总额为 1,506,565.55 万元，包括工程费用、工程建设及其他费用、预备费用、其他专项费用和财务费用。详见表 2 ：

表 2 项目总投资年度估算表

单位：人民币万元

项目/年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
工程费用	93,894.55	91,693.87	67,664.88	166,703.70	1,003.93	270,545.96	210,312.97	901,819.86
工程建设及其他费用	36,489.96	35,634.72	26,296.41	64,785.57	390.15	105,141.49	81,733.32	350,471.62
预备费用	6,519.23	6,366.43	4,698.06	11,574.46	69.70	18,784.38	14,602.31	62,614.57
专项费用	10,401.26	10,157.48	7,495.65	18,466.77	111.21	29,970.00	23,297.63	99,900.00
财务费用	2,695.00	6,147.50	8,845.00	13,469.50	18,425.00	18,505.00	23,672.50	91,759.50
估算总额	150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	19,999.99	442,946.83	353,618.73	1,506,565.55

备注：上述工程费用、工程建设其他费用、预备费用和专项费用均依据项目实施方案确定。债券发行费按承销面值的 1‰计算登记服务费、第三方机构服务费用等发行费用。

1.2 资金筹措

本项目建设期资金筹措总额 1,506,565.55 万元，其中资本金投入 646,565.55 万元，其余资金 860,000.00 万元通过发行武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债筹集。

本项目资本金共计 646,565.55 万元，目前已使用资本金 502,966.82 万元，主要用于建设工程费用及前期费用支出。后续将根据资金使用计划陆续到位。

本项目拟通过发行专项债券筹集资金 860,000.00 万元，其中 2020 年第一期 140,000.00 万元、2021 年第二期 50,000.00 万元、2022 年第三期 100,000.00 万元、2022 年第三期 100,000.00 万元、2023 年第四期到第九期共计 260,000.00 万元、2025 年第十期 100,000.00 万元专项债券已成功发行。债券发行计划见表 3,项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4：

表 3 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2020 年	140,000.00（已发行）	20 年期
2	2021 年	50,000.00（已发行）	20 年期
3	2022 年	100,000.00（已发行）	20 年期
4	2023 年	260,000.00（已发行）	20 年期
6	2025 年	100,000.00（已发行）	20 年期
7	2026 年	210,000.00（申请发行）	20 年期
	合计	860,000.00	

2026 年拟发行债券的发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券(三十四期)实际发行利率 2.34%上浮 25BP，即按照 2.59%进行测算。

表 4 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措								
资本金	10,000.00	100,000.00	15,000.00	15,000.00	19,999.99	342,966.83	143,618.73	646,565.55
专项债券发行	140,000.00	50,000.00	100,000.00	260,000.00	-	100,000.00	210,000.00	860,000.00
合计	150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	19,999.99	442,966.83	353,618.73	1,506,565.55
资金使用								
建设资金使用金额	150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	19,999.99	442,966.83	353,618.73	1,506,565.55
资金结余	-	-	-	-				-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.23。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 2。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2.资金稳定性

本项目专项债券还本付息的主要来源，以 19 号线轨道交通运营收入（括票务收入、站内资源经营开发收入）、物业开发收入（包括武东站及 19 号线沿线光谷地下空间潜力地块的配套物业收入，业态规划为商业及停车场）等专项收入为基础，扣除上述营运项目成本后的净收益以及财政补贴，累计现金结余为 888,038.41 万元，在考虑还本付息

后，期末净现金结余为 395,110.02 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。债券存续期内期末现金结存额如下图所示：



综上，针对武汉市轨道交通 19 号线工程项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、项目预期收入

本项目还本付息的预期收益来源主要分为三个部分，一是轨道交通 19 号线开始运营营运时的票务收益、站内资源开发收益，二是由地铁集团物业开发的商业出租出售、停车位出租出售及转让未来经营权收益，三是政府补贴收入。具体预期收入的详细情况如下：

1.本项目轨道交通运营、物业开发及政府补贴的预期收入

本项目的预期收入主要为地铁轨道交通运营票务收入、站

内资源开发收入（具体表现为车站商业、站内空间的开发，车站冠名权、车厢、车体、车站内广告收入等），商业出租出售、停车位出租出售及配套充电桩的经营收益以及政府补贴收入等，本项目运营、物业开发预期收入及政府补贴收入合计为2,842,008.31万元（含税收入）。具体收入详细情况如下：

1.1 轨道交通运营收入预测

地铁轨道交通运营收入包括票务收入和站内资源开发收入（具体表现为车站商业、站内空间的开发，车站冠名权、车厢、车体、车站内广告收入等），预期轨道交通运营收入合计为1,259,596.24万元（含税收入）。

1.1.1 票务收入预测

根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，19号线工程预计2025年建成开通试运营。在专项债券存续期内，票款均价为0.375元/人/公里，且保持不变。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》中的专业OD客流量预测分析，以及《省发展改革委关于武汉市轨道交通19号线工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕123号）中关于初期、近期、远期的划分，基于谨慎合理原则，项目客流量在运营初期（2026年）暂按15.90万人次/日测算，在运营近期（2027年至2033年）暂按每年中期增长率1.44%，2033年达33.10万人次/日测算，在运营远期（2034年至2048年）暂按每年远期增长率1.93%，2046年达42.43万人次/日测算。乘客平均乘坐距离初期，近期和远期分别为11.60公里，12.82公里和12.64公里。

按插值法计算得出票务收入预测为 1,145,087.46 万元（含税收入）。

1.1.2 站内资源开发收入预测

地铁运营的站内资源开发收入是地铁运营服务的延伸，主要包括地铁站内商业、通信、广告等非票务收入。具体表现为车站商业、站内空间的开发，车站冠名权、车厢、车体、车站内广告收入等。根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》及项目单位实际运营管理实际情况，预计 19 号线（武汉火车站-东新二路站）资源开发收入为地铁票务收入的 10.00%。站内资源开发预测为 114,508.78 万元（含税收入）。

1.2 物业开发收入预测

物业开发收入包含有商业出租出售、停车位出租出售及配套充电桩使用收入，本项目的物业包括武东站区域及光谷地下空间两个区域的物业开发收入。预测物业开发收入合计为 776,985.96 万元（含税收入）。具体预测如下：

1.2.1 武东站物业开发收入预测

武东站物业开发收入包含有商业出租收入、停车位出租及充电桩出租收入，以及在 2043 年开始至 2046 年每年按 25%的销售进度出售停车位,2046 年转让商业未来经营权收入。武东站物业开发进度为：2027 年开发 40%，2028 年开发 70%，2029 年开发达 100%。

商业出租收入：可产生收益的商业出租建筑面积为 34,376.50 平方米。参考武东站附近类似点位周边行情，

运营期首年即2027年商业出租单价暂按照140.00元/平方米/月，即0.168万元/平方米/年计取。未来年度商业出租单价参考武汉市以前年度商业出和物业费单价的增长趋势及当前市场行情进行预测，出租价格增长率为每两年增长5.00%测算，2027年商业出租单价为0.1764万元/平方米/年。商业出租率按运营期第一年75%，第二年及之后年度保持80%进行测算。2041年至2046年可出租面积参照出售比例逐年调减，2046年全部出售完毕当年不计出租收入。

商业出售收入：商业出售的建筑总面积为34,376.50平方米。参考武东站附近类似点位周边房价，运营期首年即2027年武东站商业出售单价暂按照1.19万元/平方米计取。未来年度商业出售单价参考武汉市以前年度商业出售单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。2041年至2046年商业出售比例均为16%，分6年出售完毕。出售价格暂按照基期开始每2年增长5.00%测算，2036至2046年放缓为每两年增长4.00%。

停车位出租:武东站停车位数量为419.00个，本项目暂按照临时停车与月租两种运营模式收取停车位出租收入，其中临时停车比例暂按照70.00%，月租比例暂按照30.00%。参考站点周边类似点位停车场价格，运营期首年即2027年停车价格保守计算为0.9125万元/个/年，即25元/天/车位封顶。考虑到客流量的逐渐增长以及停车场项目市场调研结果，结合地铁站点周边停车场资源通常供不应求的实际情况，后续年度停车位的临停

价格暂按照每 2 年增长 5.00%测算。

月租停车：本项目月租停车位运营期首年即 2027 年月租停车位收费单价暂定按 350.00 元/月收费。后续年度停车位的月租价格暂按照每 2 年增长 5.00%测算。

停车位出租率按运营期第一年 60%，第二年 65%，第三年之后年度保持 70%进行测算。每个车位每天 24 小时可运营时间，2027 年单个车位小时单价折算仅为 1.09 元/小时。2041 年至 2046 年可出租车位个数参照出售比例逐年调减，2046 年全部出售当年不计出租收入。

停车位出售：停车位出售数量为 419.00 个。参考武汉市武东站周边类似点位停车位价格，基期 2027 年出售单价为 7.00 万元/个，出于谨慎考虑，出售单价参照前述增长率按照基期开始每 2 年增长 5.00%测算，至 2036 到 2046 年放缓为每两年增长 4.00%。2041 年至 2046 年停车位出售比例均为 16.67%，分 6 年出售完毕。

预测武东站物业开发收入为 185,094.98 万元（含税收入）。

1.2.2 光谷地下空间物业开发收入预测

光谷地下空间物业开发收入包含商业出租收入以及在2043年转让未来 8 年商业经营权的收入，光谷地下空间物业开发进度为：2026 年开发 40%，2027 年开发达 70%，2028 年达 100%。

商业出租收入：商业出租建筑面积为 80,788.64 平方米。参考武汉市东湖高新区类似点位周边情况，基期 2025 年商业出租单价为 190.00 元/平方米/月。未来年度商业

出租和物业单价参考武汉市以前年度商业出租单价的增长趋势及当前市场行情进行预测，出租价格增长率为每两年增长5.00%。预计2027至2046年出租，并于2046年底一次性转让未来10年的经营权。商业出租率按运营期第一年75%，第二年及之后年度保持80%进行测算。

预测光谷地下空间物业开发收入为591,890.98万元（含税收入）。

1.3 政府补贴净现金流入预测

根据武汉市东湖高新区管委会文件，本项目拟在债券存续期由东湖高新区财政局设立政府补贴专项资金，专项用于本项目专项债券的还本付息。东湖高新区财政局计划补贴净现金流入805,426.11万元。

轨道交通运营、物业开发收入及政府补贴收入明细详见下表：

表 5　运营、物业及政府补贴收入预测表

单位：万元

序号	收入项目 \运营期	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	运营及物业开发含税收入合计	45,738.94	79,245.22	89,199.55	64,401.36	66,554.94	73,310.94
1	地铁 19 号线运营收入	4,640.98	31,295.65	35,253.22	39,711.74	44,725.08	50,389.59
1.1	票务收入	4,219.07	28,450.59	32,048.38	36,101.58	40,659.16	45,808.72
1.2	站内资源开发收入	421.91	2,845.06	3,204.84	3,610.16	4,065.92	4,580.87
2	物业开发收入	-	6,851.61	12,848.36	20,559.62	21,829.86	22,921.35
2.1	武东站物业开发收入	-	1,694.06	3,177.96	5,086.98	5,390.18	5,659.69
2.1.1	商业出租年收入	-	1,617.07	3,032.01	4,851.21	5,154.41	5,412.13
2.1.2	商业出售收入	-	-	-	-	-	-
2.1.3	停车位出租年经营收入	-	76.99	145.95	235.77	235.77	247.56
2.1.4	停车位出售收入	-	-	-	-	-	-
2.2.1	商业出租年收入	-	5,157.55	9,670.40	15,472.64	16,439.68	17,261.66
2.2.2	商业转让未来经营权收入	-	-	-	-	-	-
3	政府补贴净现金流入	41,097.96	41,097.96	41,097.97	4,130.00		
二	增值税销项税	383.20	3,149.77	3,971.69	4,976.53	5,495.37	6,053.20
三	营运及物业开发不含税收入合计		76,095.45	85,227.86	59,424.83	61,059.57	67,257.74

表 5　运营、物业及政府补贴收入预测表(续)

单位：万元

序号	收入项目 \运营期	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	**运营及物业开发含税收入合计**	**79,691.12**	**87,957.42**	**127,421.96**	**91,547.20**	**92,766.38**	**95,285.60**	**96,558.45**	**99,175.16**
1	**地铁 19 号线运营收入**	**56,769.77**	**63,889.99**	**65,074.53**	**66,276.41**	**67,495.59**	**68,751.27**	**70,024.12**	**71,314.11**
1.1	票务收入	51,608.88	58,081.81	59,158.66	60,251.28	61,359.63	62,501.15	63,658.29	64,831.01
1.2	站内资源开发收入	5,160.89	5,808.18	5,915.87	6,025.13	6,135.96	6,250.12	6,365.83	6,483.10
2	**物业开发收入**	**22,921.35**	**24,067.43**	**24,067.43**	**25,270.79**	**25,270.79**	**26,534.33**	**26,534.33**	**27,861.05**
2.1	**武东站物业开发收入**	**5,659.69**	**5,942.68**	**5,942.68**	**6,239.81**	**6,239.81**	**6,551.80**	**6,551.80**	**6,879.39**
2.1.1	商业出租年收入	5,412.13	5,682.74	5,682.74	5,966.88	5,966.88	6,265.22	6,265.22	6,578.48
2.1.2	商业出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3	停车位出租年经营收入	247.56	259.94	259.94	272.93	272.93	286.58	286.58	300.91
2.1.4	停车位出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	商业出租年收入	17,261.66	18,124.75	18,124.75	19,030.98	19,030.98	19,982.53	19,982.53	20,981.66
2.2.2	商业转让未来经营权收入	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**政府补贴净现金流入**			**38,280.00**					
二	**增值税销项税**	6,580.00	7,262.54	7,360.35	7,558.95	7,659.61	7,867.62	7,972.72	8,188.77
三	**营运及物业开发不含税收入合计**	**73,111.12**	**80,694.88**	**120,061.61**	**83,988.25**	**85,106.77**	**87,417.98**	**88,585.73**	**90,986.39**

表 5　运营、物业及政府补贴收入预测表(续)

单位：万元

序号	收入项目 \运营期	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	**运营及物业开发含税收入合计**	**400,501.43**	**265,448.18**	**266,114.40**	**157,868.15**	**118,846.45**	**120,852.60**	**323,522.86**	**2,842,008.31**
1	**地铁 19 号线运营收入**	**72,640.38**	**73,983.67**	**75,343.93**	**76,740.26**	**78,153.44**	**79,602.55**	**67,519.96**	**1,259,596.24**
1.1	票务收入	66,036.71	67,257.88	68,494.48	69,763.87	71,048.58	72,365.95	61,381.78	1,145,087.46
1.2	站内资源开发收入	6,603.67	6,725.79	6,849.45	6,976.39	7,104.86	7,236.60	6,138.18	114,508.78
2	**物业开发收入**	**27,861.05**	**41,464.51**	**40,770.47**	**41,405.67**	**40,693.01**	**41,250.05**	**256,002.90**	**776,985.96**
2.1	**武东站物业开发收入**	**6,879.39**	**19,433.77**	**18,739.73**	**18,273.39**	**17,560.73**	**16,961.15**	**16,230.29**	**185,094.98**
2.1.1	商业出租年收入	6,578.48	5,756.17	4,604.94	3,626.39	2,417.59	1,269.24	-	92,139.93
2.1.2	商业出售收入	-	12,745.94	13,255.78	13,786.01	14,337.45	14,910.94	15,507.38	84,543.50
2.1.3	停车位出租年经营收入	300.91	263.29	210.64	165.88	110.58	58.06	-	4,238.77
2.1.4	停车位出售收入	-	668.37	668.37	695.11	695.11	722.91	722.91	4,172.87
2.2.1	商业出租年收入	20,981.66	22,030.74	22,030.74	23,132.28	23,132.28	24,288.90	24,288.90	376,407.27
2.2.2	商业转让未来经营权收入	-	-	-	-	-	-	215,483.71	215,483.71
3	**政府补贴净现金流入**	**300,000.00**	**150,000.00**	**150,000.00**	**39,722.22**				**805,426.11**
二	**增值税销项税**	8,298.28	9,532.42	9,587.43	9,755.17	9,813.01	9,978.66	26,712.89	168,158.18
三	**营运及物业开发不含税收入合计**	**392,203.15**	**255,915.76**	**256,526.97**	**148,112.98**	**109,033.44**	**110,873.94**	**296,809.97**	**2,673,850.13**

2.本项目运营及物业开发的预期成本

本项目运营及物业开发的预期成本主要包括轨道交通运营成本（含固定资产折旧及财务费用等）、物业开发成本（含固定资产折旧）等。预测轨道交通运营及物业开发成本合计为1,392,045.68万元（含税成本）。具体预期成本的详细情况如下：

2.1 轨道交通预期成本费用

轨道交通预期成本费用包括职工薪酬、修理费、动力费、营运费、管理费、固定资产折旧及财务费用等。

1)职工薪酬

根据湖北省统计局发布的统计年鉴以及武汉地铁集团实际职工工资情况，预测运营期第一年（2026年）人均年薪酬为10.23万元，且人均年薪酬保持每年5.24%的增长率增长。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，员工人数为945人。在债券存续期内，职工薪酬共计342,056.77万元。

2)修理费

修理费包括车辆修理费和其他修理费。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，车辆修理费指车辆大修理费用及车辆的列检、月检和定修等日常维护修理所消耗材料的费用；其他修理费指除车辆以外的隧道、桥梁、房屋建筑、设备系统的大修理费用及日常维修费用。参照武汉地铁车辆保修材料费的单位成本及武汉市价格水平，修理费单价按3.50元/车公里测算。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，预测初期年车公里为1,185.14万公里，近期年车公里为1,696.29万公里，远期年车公里为1,995.43万公里。出于谨慎性原则，使用插值法计算

初期以及远期间的增长率，初期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 5.26%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 1.09%，在债券存续期内，修理费共计 118,705.55 万元（含税成本）。

3）动力费

指所有的牵引、动力、照明用电。参照武汉市现行电价，运营期电价按每度 0.6507 元计算，按预测耗电量计算动力费。耗电量来源于牵引用电耗电及动力照明耗电。根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》，预测初期牵引用电耗电量为 6,805.00 万度，近期牵引用电耗电量为 9,039.00 万度，远期牵引用电耗电量为 11,122.00 万度，初期动力照明耗电量为 8133.00 万度，近期动力照明耗电量为 8714.00 万度，远期动力照明耗电量为 9295.00 万度。出于谨慎性原则，使用差值法计算初期以及远期间的增长率，牵引用电量近期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 4.14%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 1.39%；动力照明耗电量近期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 0.99%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 0.43%。在债券存续期内，动力费共计 234,885.43 万元（含税成本）。

4）营运费

营运费是指与运营有关的费用，包括水费、运输费、事故费、计量费、车票印刷费、清洁费等。根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》，预测本项目运营期初营运费单价按 1.50 元/车·公里测算，年车公里按初期 1,185.14 万公里，近期 1,696.29 万公里，远期 1,995.43 万公里测算。出于谨慎性原则，使用差值法计算初期以及远期间的增长率，近期（2027 年至 2033 年）增长

率为每年增长 5.26%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 1.09%，在债券存续期内，营运费共计 50,873.82 万元（含税成本）。

5）管理费

指企业行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括运营公司人员福利费、工会经费、办公费、职工教育经费等。根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》，预测管理费按以上四项：职工薪酬、修理费、动力费、营运费总和的 3.00%计算。在债券存续期内，管理费共计 22,395.61 万元（含税成本）。

6）折旧费

根据《城市轨道交通工程项目建设标准》相关规定，本项目固定资产折旧指导年限为：车辆设备 30 年，供电与给排水设备 25 年，通风设备、自动扶梯、电梯、环境控制与屏蔽门 20 年，车辆段及综合基地维修设备 18 年，通信、信号、电力监控、防灾与报警等控制系统设备 15 年，自动售检票系统 10 年。固定资产折旧采用直线法。

本项目根据武汉地铁集团固定资产折旧计提政策，房屋建筑不计折旧，经营性设备及车辆减半计提折旧。在债券存续期内，折旧费共计 93,270.02 万元。

7）财务费用

本项目拟发行专项债券金额合计 860,000.00 万元，已于 2020 年成功发行专项债券 140,000.00 万元，实际发行利率为 3.65%，债券到期一次性还本，半年付息；2021 年成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.95%，债券到期一次性还本，半

年付息；2022 年成功发行专项债券 100,000.00 万元，实际发行利率 3.32%，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还发行金额的 10.00%；2023 年成功发行专项债券 260,000.00 万元，其中，1 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.18%，2 月成功发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.23%，5 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.07%，6 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.03%，8 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 2.98%，9 月成功发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.07%；2025 成功发行专项债券 100,000.00 万元，实际发行利率 2.36%。2026 年计划发行专项债券 210,000.00 万元，发行期限为 20 年，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还发行金额的 10.00%，半年付息。

2026 年拟发行债券，预计发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十四期）实际发行利率 2.34%上浮 25BP，即按照 2.59%进行测算。债券存续期内，合计专项债券利息为 438,354.50 万元，其中建设期利息 90,961.50 万元，运营期利息 347,393.00 万元。

2.2 物业开发预期成本费用

物业开发成本费用，主要包括武东站和光谷地下空间物业开发的成本，成本项目有物业出租运营成本、固定资产折旧及销管费用等。

1）物业出租运营成本

物业运营成本主要包括商业运营成本和停车运营成本。商业运营成本暂按商业出租年租金收入的 15.00%进行估算，停

车运营成本暂按停车出租年租金收入的20.00%进行估算。其中：武东站物业出租包括商业出租和停车场车位出租，光谷地下空间物业仅有商业出租。

另外，物业开发成本中涉及的资金需求，拟通过股东借款及商业贷款方式予以解决，其中，根据物业开发各年度建设进度，本项目拟按照资金需求70.00%的部分使用商业贷款予以解决，其余自筹资金由项目单位在偿还债券本息后的剩余收益进行滚动开发投入，不足部分根据资金需求安排股东借款解决。该部分股东借款与商业贷款独立于轨道交通建设之外，不属于轨道交通建设资金筹措范围，单纯用于物业开发部分，因此不计入项目建设投资，不涉及使用财政补贴收入，借款本息将计入项目运营支出纳入本项目资金平衡测算。

物业开发活动中70.00%的建安成本采用商业开发贷款解决，其中分别于2026年融资13,929.67万元，2027年融资10,447.25万元。其中，武东站使用的建安成本计划分别于2026年融资5,379.00万元，2027年融资4,034.25万元；光谷地下空间使用的建安成本计划分别于2026年融资8,550.67万元，2027年融资6,413.00万元。商业贷款利息参考2025年9月公布的5年期以上银行贷款基准利率3.50%上浮20.00%，即暂按照4.20%进行支付。

根据债券存续期内资金需求和项目测算情况，剩余不足部分安排股东借款解决，分别于2026年使用994.97万元，2027年使用746.23万元，2038年使用40,000.00万元，2039年使用50,000.00万元。其中，武东站使用的建安成本计划分别于2026年使用384.21万元，2027年使用288.16万元，2038年使用40,000.00万元，2039

年使用 50,000.00 万元；光谷地下空间使用的建安成本计划分别于 2026 年使用 610.76 万元，2027 年使用 458.07 万元。股东借款利息参考 2026 年 1 月公布的 5 年期以上银行贷款基准利率 3.50%上浮 10.00%，即暂按照 3.85%进行支付。

股东借款和商业开发贷款均根据项目收益情况在运营期通过项目收益、按照 5 年期限逐年等额予以偿还，且本金及利息均纳入本项目资金平衡测算予以考虑，在债券存续期内完成全部本金和利息的偿还。

预测物业运营成本合计为 182,465.48 万元(含税成本)，其中：武东站物业、光谷地下空间物业合计运营成本分别为 63,143.73 万元、119,321.75 万元。

2）固定资产折旧及土地成本的摊销

物业开发成本的固定资产折旧主要是建安成本的折旧，折旧年限为 20 年，残值率 5%。

建安成本的预测方法为：参考武汉市房地产开发市场建筑安装成本平均情况，建设期第一年建安单价暂按 3,600.00 元/平方米估算，同时因为建安成本依照建筑安装相关定额标准确定，短期内不会调整，所以建安单价暂按每五年增长 5.00%估算。

根据物业开发计划，武东站计划在 2026 年开始建设，建设期为 3 年；光谷地下空间计划 2026 年开始建设，建设期 3 年。

武东站物业总建筑面积为 50,822.00 平方米，建安成本合计为 19,210.71 万元，运营期内的折旧成本为 16,329.10

万元。

光谷地下空间物业总建筑面积为80,788.64平方米,建安成本合计为30,538.10万元。运营期内的折旧成本为25,957.39万元。

土地成本:武东站地上总建筑面积为34,900.00平方米。参考近期武汉市类似点位相同规划用途的土地交易情况,并根据武汉市相关国土部门网站公布的数据,武东站物业建设期第一年楼面地价单价3,500.00元/平方米,楼面地价增长率3.24%。武东站计划将在2042年补缴土地出让金。土地总成本为土地成本成交额、土地契税、土地印花税及交易服务费四项之和。其中,土地契税税率为4.00%,土地印花税按土地契税的1.25%测算,交易服务费占土地成交额的0.0015%。土地成本共计24,828.46万元。

土地成本自2042年至2046年分五年平均摊销,每年土地摊销成本为4,965.69万元。

3)销管费用

武东站的物业开发项目相关销管费用参考物业开发运营管理实际情况,销管费用按照销售收入的5.00%计算。武东站销售物业的销管费用合计为4,435.82万元(含税)。

轨道交通运营及物业综合开发成本预测详见下表:

表 6 轨道交通运营及物业综合开发成本预测表

单位：万元

序号	成本项目\运营期	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	**轨道交通及物业开发含税运营成本合计**	**25,110.15**	**74,523.89**	**76,564.51**	**63,993.88**	**65,435.21**	**66,911.24**	**68,286.92**
1	**轨道交通运营成本合计**	**5,210.62**	**58,567.66**	**59,705.32**	**60,898.14**	**62,148.94**	**63,460.66**	**64,836.34**
1.1	职工薪酬	1,610.84	10,169.46	10,702.34	11,263.14	11,853.33	12,474.45	13,128.11
1.2	修理费	691.47	4,366.01	4,595.50	4,837.04	5,091.28	5,358.89	5,640.57
1.3	动力费	1,620.35	9,955.86	10,199.66	10,451.88	10,712.86	10,982.95	11,262.50
1.4	营运费	296.34	1,871.15	1,969.50	2,073.02	2,181.98	2,296.67	2,417.39
1.5	管理费	126.57	790.87	824.01	858.75	895.18	933.39	973.46
1.6	固定资产折旧	865.05	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,190.31
1.7	财务费用		26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,224.00
2	**物业开发含税运营成本合计**	**19,899.53**	**15,956.23**	**16,859.19**	**3,095.74**	**3,286.27**	**3,450.58**	**3,450.58**
2.1	**武东站物业开发运营成本**	**7,684.29**	**6,021.17**	**6,247.20**	**774.84**	**820.32**	**861.33**	**861.33**
2.1.1	土地成本	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2	建安成本	7,684.29	5,763.21	5,763.21	-	-	-	-
2.1.3	销管费用	-	-	-	-	-	-	-
2.1.4	营业成本	-	257.96	483.99	774.84	820.32	861.33	861.33
2.2	**地下空间物业开发运营成本**	**12,215.24**	**9,935.06**	**10,611.99**	**2,320.90**	**2,465.95**	**2,589.25**	**2,589.25**
2.2.1	建安成本	12,215.24	9,161.43	9,161.43	-	-	-	-
2.2.2	物业运营成本	-	773.63	1,450.56	2,320.90	2,465.95	2,589.25	2,589.25
二	**增值税进项税**	**1,932.98**	**3,115.82**	**3,252.26**	**2,180.46**	**2,263.69**	**2,347.78**	**2,421.45**
1	**轨道交通运营进项税**	289.90	1,798.33	1,860.22	1,924.85	1,992.35	2,062.87	2,136.54
2	**物业运营进项税**	1,643.08	1,317.49	1,392.04	255.61	271.34	284.91	284.91
三	**轨道交通及物业开发运营成本合计（不含税）**	**23,177.17**	**71,408.07**	**73,312.25**	**61,813.42**	**63,171.52**	**64,563.46**	**65,865.47**

表 6 轨道交通运营及物业综合开发成本预测表（续）

单位：万元

序号	成本项目\运营期	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	轨道交通及物业开发含税运营成本合计	69,736.26	70,074.12	70,112.98	69,969.33	69,374.43	68,589.27	68,054.20
1	轨道交通运营成本合计	66,113.15	66,451.01	66,308.71	66,165.06	65,379.95	64,594.79	63,860.00
1.1	职工薪酬	13,816.02	14,539.98	15,301.87	16,103.69	16,947.52	17,835.57	18,770.16
1.2	修理费	5,937.02	6,001.66	6,067.01	6,133.05	6,199.83	6,267.31	6,335.53
1.3	动力费	11,551.88	11,658.21	11,765.78	11,874.62	11,984.74	12,096.15	12,208.87
1.4	营运费	2,544.44	2,572.14	2,600.15	2,628.45	2,657.07	2,685.99	2,715.23
1.5	管理费	1,015.48	1,043.16	1,072.04	1,102.19	1,133.67	1,166.55	1,200.89
1.6	固定资产折旧	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,145.51	4,921.52	4,921.52	4,921.52
1.7	财务费用	26,058.00	25,445.55	24,311.55	23,177.55	21,535.60	19,621.70	17,707.80
2	物业开发含税运营成本合计	3,623.11	3,623.11	3,804.27	3,804.27	3,994.48	3,994.48	4,194.20
2.1	武东站物业开发运营成本	904.40	904.40	949.62	949.62	997.10	997.10	1,046.95
2.1.1	土地成本	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2	建安成本	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3	销管费用	-	-	-	-	-	-	-
2.1.4	营业成本	904.40	904.40	949.62	949.62	997.10	997.10	1,046.95
2.2	地下空间物业开发运营成本	2,718.71	2,718.71	2,854.65	2,854.65	2,997.38	2,997.38	3,147.25
2.2.1	建安成本	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	物业运营成本	2,718.71	2,718.71	2,854.65	2,854.65	2,997.38	2,997.38	3,147.25
二	增值税进项税	2,512.66	2,535.47	2,573.53	2,596.96	2,636.42	2,660.50	2,701.40
1	轨道交通运营进项税	2,213.50	2,236.31	2,259.42	2,282.85	2,306.60	2,330.68	2,355.09
2	物业运营进项税	299.16	299.16	314.11	314.11	329.82	329.82	346.31
三	轨道交通及物业开发运营成本合计（不含税）	67,223.60	67,538.65	67,539.45	67,372.37	66,738.01	65,928.77	65,352.80

表 6 轨道交通运营及物业综合开发成本预测表（续）

单位：万元

序号	成本项目\运营期	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	**轨道交通及物业开发含税运营成本合计**	**89,645.80**	**61,115.88**	**58,253.42**	**57,950.22**	**57,845.53**	**58,074.81**	**82,423.63**	**1,392,045.68**
1	**轨道交通运营成本合计**	**60,623.14**	**56,224.47**	**53,519.73**	**53,179.19**	**53,239.31**	**53,447.78**	**45,646.23**	**1,209,580.20**
1.1	职工薪酬	19,753.72	20,788.81	21,878.14	23,024.56	24,231.05	25,500.75	22,363.26	342,056.77
1.2	修理费	6,404.51	6,474.23	6,544.72	6,615.98	6,688.01	6,760.81	5,695.12	118,705.55
1.3	动力费	12,322.92	12,438.33	12,555.09	12,673.23	12,792.78	12,913.75	10,863.02	234,885.43
1.4	营运费	2,744.79	2,774.67	2,804.88	2,835.42	2,866.29	2,897.49	2,440.76	50,873.82
1.5	管理费	1,236.78	1,274.28	1,313.48	1,354.48	1,397.34	1,442.18	1,240.86	22,395.61
1.6	固定资产折旧	4,921.52	4,691.65	3,542.32	3,542.32	3,432.09	2,880.95	2,771.26	93,270.02
1.7	财务费用	13,238.90	7,782.50	4,881.10	3,133.20	1,831.75	1,051.85	271.95	347,393.00
2	**物业开发含税运营成本合计**	**29,022.66**	**4,891.41**	**4,733.69**	**4,771.03**	**4,606.22**	**4,627.03**	**36,777.40**	**182,465.48**
2.1	**武东站物业开发运营成本**	**25,875.41**	**1,586.80**	**1,429.08**	**1,301.19**	**1,136.38**	**983.69**	**811.51**	**63,143.73**
2.1.1	土地成本	24,828.46	-	-	-	-	-	-	24,828.46
2.1.2	建安成本	-	-	-	-	-	-	-	19,210.71
2.1.3	销管费用	-	670.72	696.21	724.06	751.63	781.69	811.51	4,435.82
2.1.4	营业成本	1,046.95	916.08	732.87	577.13	384.75	202.00	-	14,668.74
2.2	**地下空间物业开发运营成本**	**3,147.25**	**3,304.61**	**3,304.61**	**3,469.84**	**3,469.84**	**3,643.34**	**35,965.89**	**119,321.75**
2.2.1	建安成本	-	-	-	-	-	-	-	30,538.10
2.2.2	物业运营成本	3,147.25	3,304.61	3,304.61	3,469.84	3,469.84	3,643.34	35,965.89	88,783.65
二	**增值税进项税**	**2,726.16**	**2,791.43**	**2,803.22**	**2,831.42**	**2,843.30**	**2,870.84**	**5,128.91**	**52,597.75**
1	**轨道交通运营进项税**	2,379.85	2,404.97	2,430.44	2,456.28	2,482.49	2,509.09	2,113.31	44,825.94
2	**物业运营进项税**	346.31	386.46	372.78	375.14	360.81	361.75	3,015.60	12,900.72
三	**轨道交通及物业开发运营成本合计（不含税）**	**86,919.64**	**58,324.45**	**55,450.20**	**55,118.80**	**55,002.23**	**55,203.97**	**77,294.72**	**1,339,447.93**

3.税费

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局3月21日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于2019年4月1日起执行。

增值税进项税方面，分为轨道交通建设、轨道交通运营，以及物业开发成本。轨道交通建设中，工程费用、设备购置、其他费用、预备费增值税税率分别为9.00%、13.00%、6.00%、6.00%；轨道交通运营中，成本进项税金中运营费用、管理费用、维修及大修费用、电力费用进项税率分别为6.00%、6.00%、13.00%、13.00%；物业开发成本中，建安成本、运营成本进项税率为9.00%，销管费用进项税率为6.00%。

增值税销项税方面，分为轨道交通运营收入和物业开发收入。其中，轨道交通票款收入、站内资源开发收入、物业开发收入销项税率均为9.00%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的7.00%、3.00%、2.00%计取。

房产税：根据现行税法规定，按房产租金收入计征的，年税率为12.00%。其计算公式为：年应纳税额=年租金收入×适用税率(12.00%)。

土地使用税：根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》[湖北省人民政府令第302号],参考项目所在地的土地等级，

本项目占用土地需缴纳的土地使用税税率采用 3.50 元/平方米。

土地增值税：根据现行税法法规，土地增值税计税基础为转让房地产所取得的收入减除税法规定扣除项目金额后的余额，即增值额。计算增值额的扣除项目：

- 取得土地使用权所支付的金额；
- 开发土地的成本、费用；
- 新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
- 与转让房地产有关的税金；
- 财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

契税：根据现行税法法规，契税税率按照 4.00%计算。

印花税：购销合同印花税税率为 0.03%；财产租赁合同印花税税率为 0.10%。

本项目所涉及相关税费税率具体如下表：

地铁运营适用税率表		税率
增值税	设备、车辆购置费、维修及大修费用、电力费用	13.00%
	票务收入、站内资源开发收入、物业开发收入、物业开发建安成本、运营成本、工程费用	9.00%
	工程建设其它费、预备费、轨交运营费、物业开发销管费用	6.00%
城建税及附加费		12.00%
企业所得税		25.00%
房产税		12.00%
土地使用税		3.50 元/平方米
土地增值税		30.00%/40.00%/50.00%/60.00%
契税		4.00%
印花税	购销合同	0.03%
	租赁合同	0.10%

经测算，本项目债券存续期内总税费为 273,781.04 万元，其中：轨道交通部分总税费 72,890.51 万元，其中应缴增值税和税金及附加合计 30,883.31 万元，所得税费用 42,007.20 万元；光谷地下空间总税费 200,890.53 万元，其中应缴增值税和税金及附加合计 110,006.79 万元，所得税费用 90,883.74 万元。

四、风险分析

总体而言，本项目预计轨道交通运营收入、物业开发收入及政府补贴收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于上述轨道交通运营收入、物业开发收入以及政府补贴收入，建议进一步关注施工工期与进度、客流量、地铁票价、征地拆迁、物业开发政策、房地产市场价格以及利率等影响项目收益的风险因素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债券限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券用于

周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

经上述测算，项目的收入和成本测算过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.23，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以轨道交通运营收入、物业开发收入及政府补贴收入对应充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：专项债还本付息表

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2020 年	-	140,000.00	2,555.00	-	2,555.00	140,000.00
2021 年	140,000.00	50,000.00	6,097.50	-	6,097.50	190,000.00
2022 年	190,000.00	100,000.00	8,745.00	-	8,745.00	290,000.00
2023 年	290,000.00	260,000.00	13,209.50	-	13,209.50	550,000.00
2024 年	550,000.00	-	18,425.00	-	18,425.00	550,000.00
2025 年	550,000.00	100,000.00	18,425.00	-	18,425.00	650,000.00
2026 年	650,000.00	210,000.00	23,504.50	-	23,504.50	860,000.00
2027 年	860,000.00	-	26,224.00	-	26,224.00	860,000.00
2028 年	860,000.00	-	26,224.00	-	26,224.00	860,000.00
2029 年	860,000.00	-	26,224.00	-	26,224.00	860,000.00
2030 年	860,000.00	-	26,224.00	-	26,224.00	860,000.00
2031 年	860,000.00	-	26,224.00	-	26,224.00	860,000.00
2032 年	860,000.00	-	26,224.00	-	26,224.00	860,000.00
2033 年	860,000.00	-	26,058.00	10,000.00	36,058.00	850,000.00
2034 年	850,000.00	-	25,445.55	36,000.00	61,445.55	814,000.00
2035 年	814,000.00	-	24,311.55	36,000.00	60,311.55	778,000.00
2036 年	778,000.00	-	23,177.55	46,000.00	69,177.55	732,000.00
2037 年	732,000.00	-	21,535.60	67,000.00	88,535.60	665,000.00
2038 年	665,000.00	-	19,621.70	67,000.00	86,621.70	598,000.00
2039 年	598,000.00	-	17,707.80	67,000.00	84,707.80	531,000.00
2040 年	531,000.00	-	13,238.90	207,000.00	220,238.90	324,000.00
2041 年	324,000.00	-	7,782.50	117,000.00	124,782.50	207,000.00
2042 年	207,000.00	-	4,881.10	67,000.00	71,881.10	140,000.00
2043 年	140,000.00	-	3,133.20	57,000.00	60,133.20	83,000.00
2044 年	83,000.00	-	1,831.75	31,000.00	32,831.75	52,000.00
2045 年	52,000.00	-	1,051.85	31,000.00	32,051.85	21,000.00
2046 年	21,000.00	-	271.95	21,000.00	21,271.95	-
合计		**860,000.00**	**438,354.50**	**860,000.00**	**1,298,354.50**	

附表 2：轨道交通运营现金流量模拟测算表

单位：万元

项目/年份		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入	资本金流入	10,000.00	100,000.00	15,000.00	15,000.00	20,000.00	342,946.82	143,618.73
	专项债资金流入	140,000.00	50,000.00	100,000.00	260,000.00	-	100,000.00	210,000.00
	运营期现金流入				-	-	-	60,663.58
现金流入总额		150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	20,000.00	442,946.82	414,282.31
现金流出	建设期资金流出	147,305.00	143,852.50	106,155.00	261,530.50	1,575.00	424,441.82	329,946.23
	运营期现金流出				-	-	-	27,612.66
	支付的各项税费					-	-	-
	专项债券偿还利息	2,555.00	6,097.50	8,745.00	13,209.50	18,425.00	18,425.00	23,504.50
	专项债券偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券发行费用	140.00	50.00	100.00	260.00	-	80.00	168.00
现金流出总额		150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	20,000.00	442,946.82	381,231.39
现金净流量								
当年项目现金净流入		-	-	-	-	-	-	**33,050.92**
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-	-	**33,050.92**
债券本息资金覆盖倍数								

2 轨道交通运营现金流量模拟测算表（续）

单位：万元

项目/年份		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	90,438.70	89,199.55	64,401.36	66,554.94	73,310.94	79,691.12	87,957.42	127,421.96
现金流入总额		90,438.70	89,199.55	64,401.36	66,554.94	73,310.94	79,691.12	87,957.42	127,421.96
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	49,118.86	51,121.84	38,333.04	39,556.20	37,829.15	36,872.61	38,487.95	39,438.26
	支付的各项税费	1,368.02	2,720.73	4,480.99	5,644.44	6,429.92	6,444.27	6,781.89	6,781.89
	专项债券偿还利息	26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,224.00	26,058.00	25,445.55
	专项债券偿还本金	-	-	-	-	-	-	10,000.00	36,000.00
	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额		76,710.88	80,066.57	69,038.03	71,424.64	70,483.07	69,540.88	81,327.84	107,665.70
现金净流量									
当年项目现金净流入		**13,727.82**	**9,132.98**	**-4,636.67**	**-4,869.70**	**2,827.87**	**10,150.24**	**6,629.58**	**19,756.26**
期末项目累计现金结存额		**46,778.74**	**55,911.72**	**51,275.05**	**46,405.35**	**49,233.22**	**59,383.46**	**66,013.04**	**85,769.30**
债券本息资金覆盖倍数									

2 轨道交通运营现金流量模拟测算表（续）

项目/年份		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
	专项债资金流入	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	91,547.20	92,766.38	97,285.60	139,558.45	151,175.16	401,742.85	265,448.18
现金流入总额		91,547.20	92,766.38	97,285.60	139,558.45	151,175.16	401,742.85	265,448.18
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	40,611.12	41,646.27	42,917.31	44,523.05	56,141.98	94,257.98	70,715.22
	支付的各项税费	7,136.40	7,136.40	7,508.63	7,976.85	9,386.89	10,092.61	17,392.40
	专项债券偿还利息	24,311.55	23,177.55	21,535.60	19,621.70	17,707.80	13,238.90	7,782.50
	专项债券偿还本金	36,000.00	46,000.00	67,000.00	67,000.00	67,000.00	207,000.00	117,000.00
	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额		108,059.07	117,960.22	138,961.54	139,121.60	150,236.67	324,589.49	212,890.12
现金净流量								
当年项目现金净流入		**-16,511.87**	**-25,193.84**	**-41,675.94**	**436.85**	**938.49**	**77,153.36**	**52,558.06**
期末项目累计现金结存额		**69,257.43**	**44,063.59**	**2,387.65**	**2,824.50**	**3,762.99**	**80,916.35**	**133,474.41**
债券本息资金覆盖倍数								

2 轨道交通运营现金流量模拟测算表（续）

项目/年份		2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	**646,565.55**
	专项债资金流入	-	-	-	-	-	**860,000.00**
	运营期现金流入	266,114.40	157,868.15	118,846.45	120,852.60	323,522.86	**2,966,367.85**
现金流入总额		266,114.40	157,868.15	118,846.45	120,852.60	323,522.86	**4,472,933.40**
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	**1,414,806.05**
	运营期现金流出	71,156.59	71,454.39	63,429.88	54,189.80	80,669.63	**1,090,083.79**
	支付的各项税费	18,490.61	15,744.73	16,125.31	16,843.42	99,294.64	**273,781.04**
	专项债券偿还利息	4,881.10	3,133.20	1,831.75	1,051.85	271.95	**438,354.50**
	专项债券偿还本金	67,000.00	57,000.00	31,000.00	31,000.00	21,000.00	**860,000.00**
	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	**798.00**
现金流出总额		161,528.30	147,332.32	112,386.94	103,085.07	201,236.22	**4,077,823.38**
现金净流量							
当年项目现金净流入		**104,586.10**	**10,535.83**	**6,459.51**	**17,767.53**	**122,286.64**	**395,110.02**
期末项目累计现金结存额		**238,060.51**	**248,596.34**	**255,055.85**	**272,823.38**	**395,110.02**	
债券本息资金覆盖倍数							**1.23**

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月

目　录

一、项目概述 1
二、评估分析 2
1．资金充足性 2
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 4
1.3 项目收益与融资平衡测算 5
1.4 小结 15
2．资金稳定性 15
三、风险分析 15
四、评估结论 15
附件一：项目经营收入测算表 18
附件二：项目经营成本测算表 20
附件三：债券还本付息表 22
附件四：现金流量模拟测算表 23
附件五：压力测试表 25

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第 066 号

浠水县财政局：

我们接受委托，对浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目评价情况如下：

一、项目概述

（一）项目基本情况

1、项目名称：浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目（以下简称“本项目”）。

2、项目实施方：浠水县城市管理执法局

3、项目建设地点

本项目的建设地点位于浠水县。

4、项目建设规模及内容

街区人行道路 15757㎡、车行道路 11220㎡、无障碍盲道 2280m，消防设施 85 套、安防系统 278 套、公共环境 4070㎡、污水管网 1387 米、雨水管网 1730 米、线路规整 3950 米、通信管群入地 3200m，道路照明 286 套等基础设施改造；街区停车设施 8770㎡、充电桩设施 85 套、标识系统 309 个、公共厕所 280㎡、垃圾收集点 14 个、市民健身设施 2820㎡等公共服务设施改造；沿街建筑屋面防水改造 14265m

²、建筑外墙修缮 41582㎡、建筑电气 125 栋等。

5、项目建设期

本项目的建设期为 12 个月（2026 年 9 月至 2027 年 8 月）。

6、项目属性

本项目属于保障性安居工程-城镇老旧街区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

7、项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧街区改造，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）附件 1：地方政府专项债券禁止类项目清单中所列领域。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.30〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.31〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据《县发改局关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2026〕36 号），“项目总投资约为 13461.16 万元，其中工程费 11230.93 万元，工程建设其他费 1190.60 万元，基本预备费 621.08 万元，专项费 418.55 万元。”现根据实际发行情况，需加上项目建设期利息 108.77 万元及债券发行费 8.00 万元，调整后的项目动态总投资为 13,577.93 万元，其中静态总投资为 13,461.16 万元，与初设批复保持一致。具体投资估算明细如下表所示：

表 1 项目调整后总投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	**工程费用**	**11,230.93**	**3,230.93**	**8,000.00**		
1	建筑修缮工程	3,433.14	-	3,433.14		
1.1	屋面防水改造工程	684.60	-	684.60		
1.2	建筑外墙修缮工程	2,748.54		2,748.54		
2	通行设施工程	2,211.27	2,096.42	114.85		
2.1	道路工程	2,096.42	2,096.42			
2.2	无障碍设施	102.72		102.72		
2.3	适老设施工程	12.13		12.13		
3	停车设施工程	1,075.38	15.00	1,060.38		
3.1	停车场新建工程	342.69		342.69		
3.2	停车场改造工程	122.85		122.85		
3.3	岗亭	9.00	9.00			
3.4	充电桩	594.84		594.84		
3.5	道闸	6.00	6.00			
4	消防设施工程	160.30	-	160.30		
4.1	室外消火栓改造	12.64		12.64		
4.2	消防给水管改造	147.66		147.66		
5	安防设施工程	284.87	-	284.87		
5.1	监控设施	284.87		284.87		
6	公共环境工程	315.07	-	315.07		
6.1	环境改造工程	181.63		181.63		
6.2	公共场地设施改造工程	133.44		133.44		
7	服务设施工程	459.75	-	459.75		
7.1	环卫设施工程	117.00		117.00		
7.2	文体设施工程	342.75		342.75		
8	便民服务工程	687.24	-	687.24		
8.1	便民服务管理设施	420.00		420.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
8.2	便民服务设备工程	267.24		267.24		
9	排水设施工程	809.21	-	809.21		
9.1	污水管网改造工程	436.28		436.28		
9.2	雨水管网改造工程	372.93		372.93		
10	供电设施工程	1,794.70	1,119.51	675.19		
10.1	供配电设施工程	591.49		591.49		
10.2	电气照明工程	1,203.21	1,119.51	83.70		
二	**工程建设其他费用**	**1,190.60**	**1,190.60**			
三	**预备费用**	**621.08**	**621.08**			
四	**专项费用**	**418.55**	**418.55**			
五	**静态总投资**	**13,461.16**	**5,461.16**	**8,000.00**		
六	**建设期利息**	**108.77**	**108.77**			
七	**债券发行费**	**8.00**	**8.00**			
八	**项目建设总投资**	**13,577.93**	**5,577.93**	**8,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目调整后的总投资为 13,577.93 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 5,577.93 万元和专项债券资金 8,000.00 万元。其资金筹措方案具体如下：

本项目资本金共计 5,577.93 万元，资本金来源于项目单位自筹资金，自筹资金来源为单位自有资金。本项目资本金将专项用于项目工程费用、工程建设其他费用和预备费等建设支出。已到位资本金 0.00 万元，2026 年资本金将在专项债券发行前落实到位。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），本项目拟在国务院批准的发债规模限额内，计划共发行 8,000.00 万元地方政府专项债券。本项目专项债券的发行期限为 20 年，每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。专项债券资金将专项用于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目工程费用建设支出。

本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元，期限为 20 年，根据《2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）》（20 年期）实际发行利率 2.31%，上浮 20BP 取值，即本次 20 年期债券发行利率为 2.51%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券发行计划见下表 2:

表 2： 债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	发行费（0.1%）	付息频次	还本方式
2026 年	5,000.00	/	20 年	2.51%	5.00	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2027 年	3,000.00	/	20 年	2.51%	3.00	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
总计	8,000.00				8.00		

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	建设期	
			2026 年 9-12 月	2027 年 1-8 月
1	**资本金**	**5,577.93**	**160.00**	**5,417.93**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	5,577.93	160.00	5,417.93
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**8,000.00**	**5,000.00**	**3,000.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00	5,000.00	3,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
4	**合计**	**13,577.93**	**5,160.00**	**8,417.93**

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

本项目的收入来源主要为停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入。

停车费收入：根据《县发改局关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2026〕36 号）中建设规模及内容可知：新建街区停车设施 8770 ㎡。

根据《浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目可行性研究报告》第 51 页“5.3.3.3 改造方案”中的内容可知，本项目新建街区停车设施为划线停车位，停车位尺寸按照 5m×2.5m 的标准设计，因此每个停车位的面积为 12.5 ㎡。本项目

新建街区停车设施面积为 8770 ㎡，则建设完成后可使用停车位数量为 8770/12.5=701 个。

5.3.3.3 改造方案

1. 现状分析

规划范围内现有停车设施无法满足城市居民停车需求，私家车辆随意停放在商铺门口、见缝插针、占用公共环境、占用消防通道等乱停乱放现象极其严重，城市街区形象杂乱，步行空间也被严重割裂，极大地削弱了交通的流通性。

2. 改造策略

以“微改造”为设计理念，保留和延续周边现状的城市风貌，重视场地保护，不急功近利，不大拆大建。通过外围疏导+就近停放对设计范围内的机动车划线停车位进行增设改造。机动车停车位尺寸按照5m×2.5m的标准设计，区域交通重新组织后，尽量将机动车停放移至集中区域。采取见缝插针式布置原则，合理布局机动车停车位。增加交通引导管控措施，人车分流，规范交通秩序，局部进行空间复合利用，缓解周边居民及商户停车难题。

3. 增设充电桩设施工程

为完善绿色出行基础设施，本项目计划系统性部署85套直流快充桩，其中新建停车场配置55套，路边停车位补充30套。此举将有效提升片区公共服务水平与居民出行便捷性。

根据浠水县发展和改革局 2024 年 2 月 26 日发布的《县发改局关于动态调整浠水县收费标准清单的公告》附件 3 浠水县经营服务性收费清单（http://www.xishui.gov.cn/zwgk/public/6635836/1330393.html），可知浠水县停车收费标准为“40 分钟以内免费，2 小时以内停放服务费 2.00 元/次”，

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
	二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	40分钟以内免费，2小时以内停放服务费2.00元/次，具体收费标准见相关文件 。	鄂价工服〔2016〕151号、浠价规〔2017〕12号、浠发改价格〔2021〕10号、浠发改价格〔2021〕17号、浠发改价格〔2022〕15号	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费								

本项目临时停车位收费保守按照每个停车位每天收费 8 元计算。考虑到目前区域内车位较为紧张的实际情况，停车位的使用率需求较高，每年按 365 天计算。基于谨慎性原则，运营期第一年使用率为 50%，运营期第二年使用率为 55%，运营期第三年及以后年度使用率达到 60%饱和。

充电桩收入：根据《县发改局关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2026〕36 号）中建设规模及内容可知：新建充电桩设施 85 套。

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153 号）、《湖北省转供电环节电价政策指引》（鄂价环资〔2023〕4 号），充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。对浠水县充电站经营性集中式充电设施用电市场价格调查发现（https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2102.html），浠水县充电桩市场价格为 1.34-1.89 元/千瓦时。扣除代收电费 0.6790 元/千瓦时（详见“（二）项目预期成本预测－（2）外购燃料及动力费）中的电费收费标准”），则充电桩服务费为 0.661-1.211 元/千瓦时。基于谨慎原则，本项目充电桩服务费单价按 0.60 元/千瓦时计算。

浠水县周边部分充电桩收费标准

名称	运营方	充电桩数量
大广高速散花服务区快充站（大庆方向）	**国家电网**	**4**
【地址】大广高速散花服务区（大庆方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速散花服务区快充站（广州方向）	**国家电网**	**4**
【地址】大广高速散花服务区（广州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（广州方向）	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区西侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		

名称	运营方	充电桩数量
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（大庆方向）	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园城市公共充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县闻一多大道充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄冈市浠水县闻一多大道 12 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（阳新方向）	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区阳新方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（麻城方向）	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区麻城方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.76 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

本项目设置安装充电桩 85 个，设计功率为 120KWh 直流快充充电桩。基于审慎性原则，正常年份每个充电桩对外运营按全年 365 天、日均工作 4.5 个小时考虑。

考虑到本项目涉及的周边充电需求旺盛，加之随着未来新基建的发展，新能源汽车的进一步普及，每年按 365 天计算。基于谨慎性原则，运营期第一年使用率为 30%，运营期第二年使用率为 35%，运营期第三年及以后年度使用率达到 40%饱和。

广告位租赁收入：根据《县发改局关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2026〕36 号）中建设规模及内容可知：新建标识系统 309 个。根据本项目《可行性研究报告》第 6 页内容可知，标识系统由智慧导览牌 13 个、普通导览牌 35 个、警示/指示/文化展示牌 19 个、路灯广告标识 242 个组成。

（2）公共场地设施改造工程：

①智慧导览牌13个；

②普通导览牌35个；

③警示/指示/文化展示牌19个；

④路灯广告标识242。

根据项目建设规模，建设范围内拟建设路灯广告位 242 个。

根据易播网查询到的《灯杆道旗广告-灯杆道旗广告价格投放盘点》，可知灯杆道旗广告位投放价格范围在 3000 元/月至 8000 元/月。基于谨慎性原则，本项目广告位出租价格按 2500 元/月计取，故年出租价格为 3 万元/年/处（2500 元/月*12 个月=30000 元/年/处）。

从审慎严谨的角度考虑，本项目运营期广告位出租率第一年为60%，第二年为65%，第三年及以后出租率稳定在 70%。

故本项目运营期内总收入合计（不含税）为 18,549.53 万元。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营成本测算

根据本项目经批复的可行性研究报告，本项目经营成本包括工资与薪酬、维修费用、外购原材料及动力费及其他费用成本等部分，具体如下：

（1）工资与薪酬

本项目建成开展运营后，预计劳动定员 10 人。根据《2025 年黄冈市统计年鉴》（https://tjj.hg.gov.cn/zwgk/public/6636267/1718941.html）公开统计信息，浠水县在岗职工平均工资为 70377 元/年。

结合近年来消费价格上升趋势（2021 年—2025 年，全年 CPI 同比涨幅为 0.9%、2%、0.2%、0.2%、0%），根据谨慎性原则，工资与薪酬按照每年增长 0.5%进行计

算。

2024年分县(市、区）城镇在岗职工平均工资

单位：元、%

地区	2024年	2023年	增 幅
浠水县	70377	67801	3.8

（2）外购燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水、电。根据《浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目可行性研究报告》第 123 页－第 125 页“8.5.2 能源消耗分析”章节内容可知，项目建成投运后年均消耗水量 4.91 万 m³，年均耗电量 14.28 万 kWh，能耗计算如下：

2. 项目能源消费量

（1）用电量

照明系统耗电量见表2

照明耗电量=建筑面积×照明功率密度×需要系数×运行时间×平均有功负荷系数

照明耗电量计算

场所	面积(m2)	照明功率密度（W/m2）	需要系数	有功功率（kW）	日运行小时数（h）	年工作天数（d）	平均有功负荷系数	年耗电量(Kw.h)
道路照明	135135	0.45	1	60.81	6	365	0.8	106539.12
建筑照明	26030	2	0.7	36.44	4	250	0.8	29152.00
LED宣传屏	624	17.8	0.8	8.89	4	250	0.8	7112.00
合计								142803.12

（2）用水量

项目年耗水量估算

房间或场所	节水定额	单位	使用人次（或㎡）	使用天数（次数）	年用水量（万m³）
管理用房	30	L/人·d	2400	365	2.63
活动中心	20	L/m²·d	2500	365	1.83
合计	4.75				
未可预见用水量	按上述总水量的10%计				0.45
合计					4.91

综合能耗计算表

序号	能源	单位	实物量	等价值		当量值	
				折标系数	折标煤量（tce）	折标系数	折标煤（tce）
1	电力	kWh	142803.12	-	-	0.1229kgce/Kw.h	17.55
2	水	m3	49100	最新要求耗能工质不统计能源消费总量			
综合能耗（tce）				-	-	-	17.55

根据浠水县发展和改革局2025年10月14日发布的《关于召开制定浠水县村镇供水价格听证会公告（二）》（http://www.xishui.gov.cn/zwgk/public/6635836/1606591.html），本项目水费按照非居民用水销售价格2.50元/m³计算。

（一）我县村镇供水价格实行分类水价

1.居民生活用水。居民生活用水实行容量水价和计量水价两部制水价。容量水价每月每户用水量3立方米，不足3立方米按3立方米计算；计量水价指居民生活用水超过容量水价部分的价格。居民生活用水销售价格按供水企业成品水来源进行分类制定，具体销售价格见下表。

用水类别	容量水价（元/月·户）		计量水价（元/立方米）	执行单位
居民生活用水	3立方米	6.60	2.20	自制水企业
	3立方米	6.90	2.30	外购成品水和自制水两种形式并存的供水企业
	3立方米	7.20	2.40	外购成品水企业

2.非居民用水销售价格2.50元/立方米。

3.特种用水销售价格4.00元/立方米。

浠水县电费执行湖北省统一销售电价，根据《国网湖北电力有限公司代购电工商业用户电价表》（2026年7月）1-10kv电压等级，按照0.6882元/kWh计算。

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司 STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 7 月 1 日-2026 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.708205	0.364198	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.093119	0.896813	0.708205	0.496502	-	
		1~10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.073119	0.876813	0.688205	0.476502		
		35 千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1~10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.3
		35 千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110 千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220 千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段:7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），在第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目固定资产原值扣除建设期利息的 0.5%～2%估算，考虑行业和项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的 0.5%估算。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

网址来源：https://www.doc88.com/p-140637270591.html

（4）其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及

77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%～12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 10%测算。

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

网址来源：https://www.doc88.com/p-60499055679826.html

（5）设备更新费

运营期内会进行一次充电桩设备更新迭代，初始设备原值 526.41 万元（含税总金额 594.84 万元，税率 13%），自 2027 年 9 月起计提折旧，到 2037 年 8 月设备迭代后需要采购新的充电桩设备，将于 2037 年 9 月采购一批新的设备。根据通货膨胀等因素，基于谨慎性原则，新设备价格按 1.1 倍估算。故更新设备暂定按照 654.32 万元进行采购。

（6）资产折旧摊销费

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目建筑工程不含税原值 10,303.61 万元（含税总金额 11,230.93 万元，税率 9%），折旧年限 40 年、采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额。

本项目机器设备主要为充电桩设备，机器设备原值 526.41 万元（含税总金额 594.84 万元，税率 13%），按照直线法折旧，折旧年限 10 年，残值率 10%。考虑到 2037 年 8 月本次设备折旧提完，存续期内设备需进行更新，2037 年 9 月更换新设备，根据通货膨胀等因素，基于谨慎性原则，新设备价格按 1.1 倍估算。故新设备原值为 579.04 万元（含税总金额 654.32 万元，税率 13%），按照直线法折旧，折旧年限 10 年，残值率 10%。

根据《企业会计准则第 22 号——长期待摊费用》的规定，长期待摊费用是指企业在一定期间内为获取或者保持经济利益而支付或者应支付的，与企业日常经营活动无关的支出，其特征是不属于当期费用的支出。本项目预备费、建设期利息及发行费按照长期待摊费用进行摊销。原值 737.85 万元，按照直线法摊销，摊

销年限 20 年，无残值。因本项目长期待摊费用由预备费、建设期利息及发行费组成，故存续期内不涉及重新购置无形资产。每年折旧摊销额列入当年总成本费用。

（7）利息支出

本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元，其中 2026 年计划发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 20 年，根据 2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）（20 年期）实际发行利率 2.31%，上浮 20BP 取值，即本次 20 年期债券发行利率为 2.51%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为 13,617.95 万元。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 13,461.16 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 20,500.69 万元（含税），估算不含折旧费成本费用 3,949.73 万元（含税），估算的税费 2,003.05 万元，用于资金平衡的项目收益为 14,547.91 万元，累计支付债券利息 3,150.05 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 4 所示：

表 4：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数	本息资金覆盖率
13,461.16	14,547.91	8,000.00	3,150.05	1.30	1.31

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.30〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.31〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2．资金稳定性

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.30 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月 26 日

（本页无正文）

附件 1. 项目经营收入测算表

2. 项目经营成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	**收入合计（不含税）**	**18,549.53**	**253.47**	**847.57**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**
二	**销项税额**	**1,951.16**	**26.37**	**88.74**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**
（一）	**停车费收入（不含税）**	**2,237.76**	**31.30**	**103.28**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**
1	价格（元/个/日）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2	数量（个）		701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00
3	使用率		50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 9%	**201.40**	2.82	9.30	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14
（二）	**充电桩收入（不含税）**	**7,042.47**	**88.96**	**311.35**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**
1	充电桩台数（个）		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
2	功率（kWh）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3	充电时间（h/日）		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
4	价格（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
5	使用率		30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	销项税额 13%	**915.56**	11.56	40.48	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26
（三）	**广告位租赁收入（不含税）**	**9,269.30**	**133.21**	**432.94**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**
1	出租单价（万元/年/处）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2	数量（处）		242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00
3	出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	销项税额 9%	**834.20**	11.99	38.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96
三	**含税收入合计**	**20,500.69**	**279.84**	**936.31**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**

项目经营收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期										
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年1-8月
一	**收入合计（不含税）**	**18,549.53**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**934.74**	**623.17**
二	**销项税额**	**1,951.16**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**98.36**	**65.57**
（一）	**停车费收入（不含税）**	**2,237.76**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**112.67**	**75.12**
1	价格（元/个/日）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2	数量（个）		701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00
3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 9%	201.40	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	10.14	6.76
（二）	**充电桩收入（不含税）**	**7,042.47**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**355.83**	**237.22**
1	充电桩台数（个）		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
2	功率（kWh）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3	充电时间（h/日）		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
4	价格（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
5	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	销项税额 13%	915.56	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	46.26	30.84
（三）	**广告位租赁收入（不含税）**	**9,269.30**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**466.24**	**310.83**
1	出租单价（万元/年/处）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2	数量（处）		242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00
3	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	销项税额 9%	834.20	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	41.96	27.97
三	**含税收入合计**	**20,500.69**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**1,033.10**	**688.74**

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	工资与薪酬	1,481.42	23.46	70.73	71.08	71.44	71.80	72.16	72.52	72.88	73.24	73.61
2	燃料及动力费	442.20	7.37	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11
2.1	水费	245.60	4.09	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28
	水费进项税（9%）	20.21	0.34	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
2.2	电费	196.60	3.28	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83
	电费进项税（13%）	22.60	0.38	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
3	修理费	1,072.20	17.87	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61
3.1	维修费进项税（9%）	88.60	1.48	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
4	其他费用	299.59	4.87	14.65	14.68	14.72	14.75	14.79	14.82	14.86	14.90	14.93
4.1	其他费用进项税（6%）	16.96	0.28	0.83	0.83	0.83	0.83	0.84	0.84	0.84	0.84	0.85
5	设备更新费	654.32										
5.1	设备更新费进项税（13%）	75.28										
6	**经营成本（含税）1+2+3+4+5**	**3,949.73**	**53.57**	**161.10**	**161.48**	**161.88**	**162.27**	**162.67**	**163.06**	**163.46**	**163.86**	**164.26**
6.1	**经营成本进项税**	223.65	2.48	7.40	7.40	7.40	7.40	7.41	7.41	7.41	7.41	7.42
6.2	**经营成本（不含税）**	**3,726.08**	**51.09**	**153.70**	**154.08**	**154.48**	**154.87**	**155.26**	**155.65**	**156.05**	**156.45**	**156.84**
7	折旧费	5,889.09	97.36	292.09	292.09	292.09	292.09	292.09	292.09	292.09	292.09	292.09
8	摊销费	737.85	12.30	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89
9	利息支出	3,041.28	54.38	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80
10	**总成本费用合计（6+7+8+9）**	**13,617.95**	**217.61**	**690.88**	**691.26**	**691.66**	**692.05**	**692.45**	**692.84**	**693.24**	**693.64**	**694.04**

项目经营成本测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年1-8月
1	工资与薪酬	1,481.42	73.98	74.35	74.72	75.09	75.47	75.85	76.23	76.61	76.99	77.37	51.84
2	燃料及动力费	442.20	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	22.11	14.74
2.1	水费	245.60	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	8.19
	水费进项税（9%）	20.21	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	0.68
2.2	电费	196.60	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	6.55
	电费进项税（13%）	22.60	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	0.75
3	修理费	1,072.20	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	53.61	35.74
3.1	维修费进项税（9%）	88.60	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	2.95
4	其他费用	299.59	14.97	15.01	15.04	15.08	15.12	15.16	15.20	15.23	15.27	15.31	10.23
4.1	其他费用进项税（6%）	16.96	0.85	0.85	0.85	0.85	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.87	0.58
5	设备更新费	654.32	654.32										
5.1	设备更新费进项税（13%）	75.28	75.28										
6	**经营成本（含税）1+2+3+4+5**	**3,949.73**	**818.99**	**165.08**	**165.48**	**165.89**	**166.31**	**166.73**	**167.15**	**167.56**	**167.98**	**168.40**	**112.55**
6.1	**经营成本进项税**	223.65	82.70	7.42	7.42	7.42	7.43	7.43	7.43	7.43	7.43	7.44	4.96
6.2	**经营成本（不含税）**	**3,726.08**	**736.29**	**157.66**	**158.06**	**158.47**	**158.88**	**159.30**	**159.72**	**160.13**	**160.55**	**160.96**	**107.59**
7	折旧费	5,889.09	293.66	296.82	296.82	296.82	296.82	296.82	296.82	296.82	296.82	296.82	197.88
8	摊销费	737.85	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	36.89	24.64
9	利息支出	3,041.28	200.80	188.25	168.17	148.09	128.01	107.93	87.85	67.77	47.69	27.61	7.53
10	**总成本费用合计（6+7+8+9）**	**13,617.95**	**1,350.34**	**687.04**	**667.36**	**647.69**	**628.03**	**608.37**	**588.71**	**569.04**	**549.38**	**529.72**	**342.60**

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		5,000.00		5,000.00	2.51%	0.00	0.00
2027 年	5,000.00	3,000.00		8,000.00	2.51%	163.15	163.15
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2030 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2031 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2032 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2033 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2034 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2035 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2036 年	8,000.00			8,000.00	2.51%	200.80	200.80
2037 年	8,000.00		500.00	7,500.00	2.51%	200.80	700.80
2038 年	7,500.00		800.00	6,700.00	2.51%	188.25	988.25
2039 年	6,700.00		800.00	5,900.00	2.51%	168.17	968.17
2040 年	5,900.00		800.00	5,100.00	2.51%	148.09	948.09
2041 年	5,100.00		800.00	4,300.00	2.51%	128.01	928.01
2042 年	4,300.00		800.00	3,500.00	2.51%	107.93	907.93
2043 年	3,500.00		800.00	2,700.00	2.51%	87.85	887.85
2044 年	2,700.00		800.00	1,900.00	2.51%	67.77	867.77
2045 年	1,900.00		800.00	1,100.00	2.51%	47.69	847.69
2046 年	1, 100.00		800.00	300.00	2.51%	27.61	827.61
2047 年	300.00		300.00	0.00		7.53	307.53
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**3,150.05**	**11,150.05**

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2026年9-12月	2027年1-8月	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动现金流量												
经营活动现金流入	20,500.69			279.84	936.31	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10
经营活动现金流出	3,949.73			53.57	161.10	161.48	161.88	162.27	162.67	163.06	163.46	163.86
支付的税费	2,003.05			9.59	41.02	62.72	62.62	62.52	62.43	62.33	62.23	62.13
1.增值税	664.36			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.附加税	66.48			-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.企业所得税	1,272.21			9.59	41.02	62.72	62.62	62.52	62.43	62.33	62.23	62.13
经营活动现金净流量	14,547.91			216.68	734.19	808.90	808.60	808.31	808.00	807.71	807.41	807.11
二、投资活动现金流量												
购建固定资产支付的现金	13,461.16	5,155.00	8,306.16									
投资活动现金净流量	-13,461.16	-5,155.00	-8,306.16									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	5,577.93	160.00	5,417.93									
债券融资收到的现金	8,000.00	5,000.00	3,000.00									
偿还债券利息支付的现金	3,150.05	0.00	108.77	54.38	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80
偿还债券本金支付的现金	8,000.00							-	-	-	-	-
支付债券发行费用	8.00	5.00	3.00									
筹资活动现金净流量	2,419.88	5,155.00	8,306.16	-54.38	-200.80	-200.80	-200.80	-200.80	-200.80	-200.80	-200.80	-200.80
四、本年现金净流量	3,506.63	-	-	162.30	533.39	608.10	607.80	607.51	607.20	606.91	606.61	606.31
五、累计现金净流量		-	-	162.30	695.69	1,303.79	1,911.59	2,519.10	3,126.30	3,733.21	4,339.82	4,946.13

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	合计	运营期											
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年1-8月
一、经营活动现金流量													
经营活动现金流入	**20,500.69**	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	1,033.10	688.74
经营活动现金流出	**3,949.73**	164.26	818.99	165.08	165.48	165.89	166.31	166.73	167.15	167.56	167.98	168.40	112.55
支付的税费	**2,003.05**	62.03	-	-	49.26	136.16	176.29	181.21	186.12	191.04	195.95	200.86	136.54
1.增值税	**664.36**	-	-	-	-	58.18	90.93	90.93	90.93	90.93	90.93	90.92	60.61
2.附加税	**66.48**	-	-	-	-	5.82	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	6.06
3.企业所得税	**1,272.21**	62.03	-	-	49.26	72.16	76.26	81.18	86.09	91.01	95.92	100.84	69.87
经营活动现金净流量	**14,547.91**	806.81	214.11	868.02	818.36	731.05	690.50	685.16	679.83	674.50	669.17	663.84	439.65
二、投资活动现金流量													
购建固定资产支付的现金	**13,461.16**												
投资活动现金净流量	**-13,461.16**												
三、筹资活动现金流量													
投入的资本金	**5,577.93**												
债券融资收到的现金	**8,000.00**												
偿还债券利息支付的现金	**3,150.05**	200.80	200.80	188.25	168.17	148.09	128.01	107.93	87.85	67.77	47.69	27.61	7.53
偿还债券本金支付的现金	**8,000.00**	-	500.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	300.00
支付债券发行费用	**8.00**												
筹资活动现金净流量	**2,419.88**	-200.80	-700.80	-988.25	-968.17	-948.09	-928.01	-907.93	-887.85	-867.77	-847.69	-827.61	-307.53
四、本年现金净流量	**3,506.63**	606.01	-486.69	-120.23	-149.81	-217.04	-237.51	-222.77	-208.02	-193.27	-178.52	-163.77	132.12
五、累计现金净流量		5,552.14	5,065.45	4,945.22	4,795.41	4,578.37	4,340.86	4,118.09	3,910.07	3,716.80	3,538.28	3,374.51	3,506.63

附件五：压力测试表

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	13,093.12	13,820.51	14,547.91	15,275.31	16,002.70
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.44
债券利率变动	2.26%	2.38%	2.51%	2.64%	2.76%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.32	1.30	1.29	1.27

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月

目 录

一、项目概述 1

二、评估分析 2

1. 资金充足性 3

1.1 投资估算 3

1.2 资金筹措 4

1.3 项目收益与融资平衡测算 6

1.4 小结 13

2. 资金稳定性 13

三、风险分析 13

四、评估结论 13

附件一：项目经营收入测算表 16

附件二：项目经营成本测算表 20

附件三：债券还本付息表 22

附件四：现金流量模拟测算表 24

附件五：压力测试表 28

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第057号

荆州市财政局：

我们接受委托，对新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目（以下简称"本项目"）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

一、项目概述

1、项目名称

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目（以下简称"本项目"）。

2、项目单位

荆州城市停车投资运营有限公司。

3、项目建设地点

新能源综合服务站项目建设地点位于荆沙大道与红星北路交汇处，荆沙大道以北，红

星北路以西。新能源服务基础设施项目建设地点位于荆州市中心城区停车公司运营的停车场、行政事业单位停车场、老旧小区改造后的停车场。（由于充电桩的施工地点较为分散，因此在办理相关证件时工作分批逐步开展）。

4、项目建设期

本项目建设期：2023 年 3 月-2027 年 12 月，共 58 个月。

5、项目建设规模与建设内容

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目分为新能源综合服务站和配套新能源服务基础设施两个子项目。（1）新能源综合服务站：项目总用地面积 24,000 平方米（约 37 亩），建筑面积 3,600.00 平方米，打造多元综合能源服务平台，包含停车、充换电、加气和汽车配套服务，设置停车位 350 个，配置充电桩 50 个。（2）新能源服务基础设施项目：为实现新能源充电的统一化、规范化管理，在荆州市中心城区范围内配套建设新能源充电设备 999 台，并完成相关供配电工程。

6、项目属性

本项目属于能源----新能源汽车充电桩，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。本项目已经被纳入荆州市中心城区 2026 年度政府投资项目计划，详见荆州市人民政府办公室文件（荆政办发[2026]6 号）。

7、项目领域

本项目投向领域为能源----新能源汽车充电桩，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方

按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.38〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

依据《新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目静态总投资估算为 24,540.71 万元，其中工程费用 17,049.76 万元，工程建设其他费用 5,259.98 万元，基本预备费 2,230.97 万元。根据地方专项债的实际需求，《实施方案》中增加计算建设期利息 1,388.14 万元，增加发行费用 3.50 万元，因此，项目总投资调整为 25,932.35 万元。具体投资估算明细如下：

经考虑项目实际建设进度和资金使用情况，调整后的总投资详见下表：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
1	**工程费用**	**17,049.76**	**2,049.76**	**0.00**	**15,000.00**		
1.1	新能源综合服务站	4,557.26	1,258.26	0.00	3,299.00		
1.1.1	服务站土建工程	471.00	-		471.00		
1.1.2	服务站装饰装修工程	314.00	314.00				
1.1.3	基地室外道路及广场	162.00	162.00				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
1.1.4	基地绿化及停车场工程	282.26	282.26				
1.1.5	室外供配电工程	216.00	-		216.00		
1.1.6	室外给排水工程	117.00	-		117.00		
1.1.7	停车场充电桩设施设备	375.00	-		375.00		
1.1.8	换电站设施设备	1,120.00	-		1,120.00		
1.1.9	加气设施购置与安装	1,500.00	500.00		1,000.00		
1.2	新能源服务基础设施工程	12,492.50	791.50	0.00	11,701.00		
1.2.1	新增充电桩设施	7,492.50	-		7,492.50		
1.2.2	充电桩设施 10KV 供配电工程	2,800.00	500.00		2,300.00		
1.2.3	基坑开挖及土方回填	2,200.00	291.50		1,908.50		
2	**工程建设其他费用**	**5,259.98**	**5,259.98**				
2.1	建设管理费	341.00	341.00				
2.2	建设项目前期工作咨询费	52.85	52.85				
2.3	工程勘察设计费	487.62	487.62				
2.4	建设工程评价费	37.51	37.51				
2.5	场地准备及临时设施费	85.25	85.25				
2.6	工程保险费	102.30	102.30				
2.7	招标代理服务费	51.15	51.15				
2.8	土地使用费	4,000.00	4,000.00				
2.9	造价咨询服务费	102.30	102.30				
3	**预备费**	**2,230.97**	**2,230.97**				
4	**静态总投资**	**24,540.71**	**9,540.71**	**0.00**	**15,000.00**		
5	**建设期利息**	**1,388.14**	**1,388.14**				
6	**债券发行兑付费用**	**3.50**	**3.50**				
7	**合计**	**25,932.35**	**10,932.35**	**0.00**	**15,000.00**		

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金

项目资本金 10,932.35 万元，占项目总投资的 42.16%。用于支付工程款项、工程建设其他费用、建设期利息、债券发行费用等。目前有自筹资本金到位 6,197.03 万元，单位承诺项目资本金于债券发行前按投资计划到位。

1.2.2 项目专项债券

本项目拟申请发行专项债15,000.00万元。根据《省财政厅关于做好2023年调整新增债券用途（第一批）工作的通知》（鄂财函〔2023〕104号）要求，将荆州市海绵城市生态水系综合治理项目的专项债资金调出。荆州市海绵城市生态水系综合治理项目是2022年湖北省政府专项债券（三十七期），债券代码2205533，债券总金额23,000万元，每半年付息一次，付息日为每年3月30日和9月30日，年利率3.31%，20年期，分期还本，第11-20年每年偿还本金的10%，2042年到期。发行相关一次性费用全部由原项目单位承担，债券资金后续还本付息责任由对应调整后的项目单位承担。荆州市海绵城市生态水系综合治理项目专项资金调入金额合计11,500.00万元，已于2024年1月调入本项目专项债券4,000.00万元（2024年计息12个月），2024年11月调入本项目专项债券7,500.00万元（2024年计息1个月）。每半年付息一次，付息日为每年3月30日和9月30日，年利率3.31%，分期还本，第11-20年每年偿还本金的10%，2042年到期。本项目拟在2026年发行3,500.00万元，测算利率暂按2026年20年期湖北省政府专项债券（二十二期）发行利率2.41%上浮25BP，即2.66%计算。专项债资金用于支付本项目工程费用、工程建设其他费用。

表2：债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	4,000.00	4,000.00	20	3.31	每半年支付一次利息	分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%
2024	7,500.00	7,500.00	20	3.31	每半年支付一次利息	分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%
2026	3,500.00	0	20	2.66	每半年支付一次利息	分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表3：

表3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**4,821.63**	**361.29**	**791.47**	**2,019.33**	**2,938.63**	**10,932.35**
1.1	财政安排资金	-	-	-	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	4,821.63	361.29	791.47	2,019.33	2,938.63	**10,932.35**
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	-
2	**融资资金**	-	**11,500.00**	-	**3,500.00**	-	**15,000.00**

序号	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
2.1	专项债券资金	-	11,500.00	-	3,500.00		15,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-	-
	合计	4,821.63	11,861.29	791.47	5,519.33	2,938.63	25,932.35

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

本项目收入来源主要为充电桩收入和停车收入

（1）充电桩收入

参考周边市场案例如下：

优电联盟充电站收费如下。





时段	充电单价（元/度）	充电时段权重
00:00-07:00	0.87	24.07%
07:00-09:00	0.98	8.03%
09:00-15:00	0.87	22.00%
15:00-20:00	0.98	18.83%
20:00-22:00	1.17	12.43%
22:00-23:00	1.31	7.47%
23:00-24:00	1.17	7.57%

因此依据充电单价与充电时段权重加权平均计算出充单价为：0.87*24.07%+0.98*8.03%+0.87*22.00%+0.98*18.83%+1.17*12.43%+1.31*7.47%+1.17*7.57%=1.0 元/度。

开迈斯充电站收费如下：

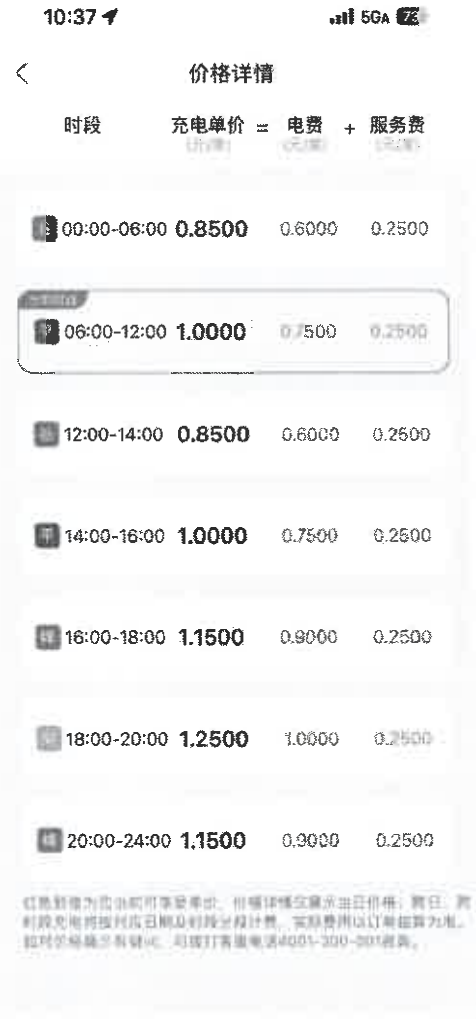




因此依据充电单价为 1.20 元/度。

特来电充电站收费如下。





时段	充电单价（元/度）	充电时段权重
00:00-07:00	0.87	24.07%
07:00-09:00	0.98	8.03%
09:00-15:00	0.87	22.00%
15:00-20:00	0.98	18.83%
20:00-22:00	1.17	12.43%
22:00-23:00	1.31	7.47%
23:00-24:00	1.17	7.57%

因此依据充电单价与充电时段权重加权平均计算出充单价为：0.87*24.07%+0.98*8.03%+0.87*22.00%+0.98*18.83%+1.17*12.43%+1.31*7.47%+1.17*7.57%=1.00 元/度。

综合来看，荆州市主流公共快充站的实际加权均价集中在 1.00—1.20 元/度区间内，

本项目基于谨慎性考虑，取区间下限 1.00 元/度作为定价。考虑不同充电桩单次充电时长的差异，不同充电桩因额定功率不同，其单次服务时长存在显著区别。本项目结合当前主流新能源汽车电池容量及实际充电曲线，120kW 快充桩、150kW 快充桩、180kW 快充桩单次充电时长为 1.2 小时、1 小时、0.7 小时，同时考虑到锂离子电池充电过程中存在“先快后慢”的特性曲线，实际平均充电功率无法全程维持额定功率，本项目引入充电有效系数进行修正，保守取值为 0.9（即实际平均功率约为额定功率的 90%）。

根据中国汽车工业协会 2026 年 1 月 14 日发布数据显示，2025 年，汽车产销量 3,400 万辆，其中新能源汽车产销量 1,600 万辆，新能源汽车国内新车销量占比达 47%。考虑新能源汽车渗透率逐年增加，对充电桩需求日益增长，本项目充电桩出租率第一年 30%，之后每年增长 10%，第 3 年及以后出租率稳定在 50%。根据谨慎性原则，收费暂不考虑增长率。

（2）停车场收入

因本公司有正在运营的其他 50 项停车场项目，因此可以参照该 50 项停车场历史经营数据，先计算出该 50 项停车场项目每停车位的年均收入作为本项目的每停车位年均收入，经营数据如下：

表 1.3-1 50 项停车场历史经营数据调研表

序号	停车场名称	车位数	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	收入年平均值（元/年）	均摊到每个车位收入（元/年）
1	火车站停车场	300	1,139,809.18	1,423,689.31	1,025,698.15	1,962,084.32	1,128,268.26	1,335,909.84	4,453.03
2	顺达停车场	1,150.00	425,855.67	675,867.24	303,333.81	/	/	468,352.24	407.26
3	福利院停车场	155	200,199.27	336,217.31	550,472.04	615,248.99	254,712.59	391,370.04	2,524.97
4	图书馆停车场	145	258,863.34	202,507.82	137,680.28	152,786.98	79,320.64	166,231.81	1,146.43
5	行政服务中心停车场	400	95,195.84	99,689.15	100,697.07	108,651.58	63,010.79	93,448.89	233.62
6	红光路停车场	210	145,990.56	236,970.95	965,997.91	1,063,775.03	653,911.30	613,329.15	2,920.62
7	小北门停车场	117	55,660.76	87,747.47	108,211.86	121,106.32	70,104.11	88,566.10	756.98
8	九龙湖停车场	386	164,865.81	181,094.32	438,486.72	529,323.30	224,518.58	307,657.75	797.04
9	石狮门停车场	283	-	90,623.34	482,802.94	689,939.87	225,098.99	372,116.29	1,314.90
10	东岳停车场	254	199,354.39	560,010.53	1,473,585.35	2,038,297.34	1,145,452.23	1,083,339.97	4,265.12
11	张沟停车场	505	-	493,805.65	825,458.56	721,282.36	925,452.90	741,499.87	1,468.32
12	海洋世界停车场	511	-	22,386.28	208,656.35	824,497.01	247,429.06	325,742.18	637.46
13	临江仙停车场	110	50,893.20	68,226.55	72,233.64	68,971.68	43,354.81	60,735.98	552.15
14	学苑路停车场	70	130,977.21	153,197.07	124,579.82	192,933.11	93,795.41	139,096.52	1,987.09
15	明月公园停车场	269	189,856.41	600,664.68	1,656,740.39	1,918,932.30	953,356.23	1,063,910.00	3,955.06
16	惠工停车场	110	106,342.40	195,802.42	153,523.88	109,668.47	85,708.33	130,209.10	1,183.72
17	画扇峰停车场	240	777,745.51	1,751,574.12	1,393,086.38	1,073,006.08	549,294.37	1,108,941.29	4,620.59

序号	停车场名称	车位数	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	收入年平均值（元/年）	均摊到每个车位收入（元/年）
18	第一人民医院1智能停车楼	770	1,262,233.46	2,419,651.06	2,631,810.75	3,294,083.38	2,020,542.75	2,325,664.28	3,020.34
19	美林湖畔停车场	155	52,127.52	597,200.94	527,602.80	463,116.20	363,685.81	400,746.65	2,585.46
20	新天地停车场	240	-	323,010.96	434,510.35	453,231.21	441,819.01	413,142.88	1,721.43
21	黄家塘停车场	23	-	81,649.42	171,052.72	185,271.62	104,078.46	135,513.06	5,891.87
22	东岳小区停车场	60	-	21,923.85	93,672.53	147,897.80	87,311.85	87,701.51	1,461.69
23	美佳华停车场	122	-	175,297.71	906,639.00	1,084,856.72	675,789.68	710,645.78	5,824.97
24	金凤广场停车场	85	-	3,272.05	37,116.55	12,482.40	/	17,623.67	207.34
25	五一路停车场	130	-	5,082.56	108,906.76	164,577.22	120,603.03	99,792.39	767.63
26	章华寺停车场	90	-	15,874.30	178,797.66	313,946.19	185,975.40	173,648.39	1,929.43
27	金龙路停车场	139	-	14,090.21	197,432.91	249,819.04	121,266.96	145,652.28	1,047.86
28	惠民医院停车场	120	-	718.36	52,291.83	35,103.89	18,956.41	26,767.62	223.06
29	新龙花园停车场	70	-	1,576.14	24,948.66	30,014.89	43,160.63	24,925.08	356.07
30	西林湾停车场	150	-	3,980.74	45,274.80	50,118.28	26,657.39	31,507.80	210.05
31	武德路停车场	160	-	-	68,153.97	136,810.07	171,073.91	125,345.98	783.41
32	皇城相府停车场	58	-	-	56,508.58	97,493.93	67,125.45	73,709.32	1,270.85
33	美林悦府停车场	100	-	-	27,057.40	103,476.82	81,656.22	70,730.15	707.30
34	红星路停车场	150	-	-	2,733.95	55,203.96	57,120.03	38,352.65	255.68
35	实小水系停车场	71	-	-	313.76	5863.28	5389.47	3,855.50	54.30
36	西堤新村停车场	500	-	-	29,638.52	127,768.62	63,163.29	73,523.48	147.05
37	西堤古庙停车场	100	-	-	2,849.54	11,154.08	9,172.47	7,725.36	77.25
38	奥园水系停车场	120	-	-	2,425.70	24,616.05	48,323.16	25,121.64	209.35
39	佳园南停车场	125	-	-	81,406.81	407,293.31	264,390.69	251,030.27	2,008.24
40	东堤街停车场	200	-	-	1,818.33	6,011.88	4,107.37	3,979.19	19.90
41	仁心广场停车场	46	-	-	190.83	5759.6	3869.7	3,273.38	71.16
42	荆州三医停车场	240				530683.14	334803.43	432,743.29	1,803.10
43	联通大楼停车场	30				26719.96	19346.94	23,033.45	767.78
44	爱尔眼科停车场	45				64228.42	65884.39	65,056.41	1,445.70
45	中山公园南停车场	40				64053.81	63034.33	63,544.07	1,588.60
46	中央公园停车场	38				7344.49	10276.6	8,810.55	231.86
47	万达华府东停车场	140				124607.12	299680.47	212,143.80	1,515.31
48	内环北路停车场	62				3906.89	15196.32	9,551.61	154.06
49	妇幼保健院停车场	210				/	115332.22	115,332.22	549.20
50	金龙路大桥停车场	70				/	4891.74	4,891.74	69.88
合计		9,874.00	5,255,970.53	10,843,402.51	15,704,399.86	20,478,019.01	12,656,474.18	12,987,653.22	1,315.34

因此计算出该 50 项停车场项目每停车位的年均收入为 1,315.34 元，根据谨慎性原则，本项目每车位按照上述均值收入的 90%测算即每停车位收入按照 1,183.81 元/年计算。根据谨慎性原则，收费暂不考虑增长率。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营成本测算

本项目主要成本支出包括外购燃料及动力费用、工资及福利费、维修费用、管理及其他费用、折旧费、充电桩更换成本。

主要运营成本费用预测假设如下：

（一）外购燃料及动力费用

根据湖北省能源局关于印发《湖北省新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》的通知：党政机关、企事业单位和社会公共停车场的充电基础设施用电，执行“工商业及其他用电（单一制）”类用电价格为 0.7166 元/千瓦时，用电数保持与充电收入一样的口径。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024年6月1日-2025年6月30日）

用电分类	电压等级	目录电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				输（变）电损耗补偿	
			代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用价格	电网输配电价	政府性基金及附加	系统运行费用价格	尖峰	高峰	平段	低谷	输电变损（元/千瓦·月）	供电变损（元/千瓦·月）
分类	-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业及其他用电	单一制	不满1千伏	0.344222	0.033111	0.2422	0.0452	0.037477	1.024774	0.808556	0.716672	0.574041	/	/
		1-10千伏（20千伏）			0.1822			1.006774	0.790556	0.698672	0.556041		
		35千伏			0.1722			0.996774	0.780556	0.688672	0.546041		
	两部制	1-10千伏（20千伏）			0.1382			0.962774	0.746556	0.654672	0.512041	42	28.8
		35千伏			0.1282			0.952774	0.736556	0.644672	0.502041		
		110千伏			0.0944			0.918774	0.702556	0.610672	0.468041	28	24.0
		220千伏及以上			0.0844			0.908774	0.692556	0.600672	0.458041		

（二）工资及福利费

本项目需劳动人员约 17 人，参考荆州市人民政府网公开信息：荆州 2024 年度在岗职工平均工资 67,882 元/年，结合未来年份价格上升趋势（2023-2025 年，全年 CPI 同比涨幅分别为-0.70%、-0.20%、0.20%），根据谨慎性原则，工资增长率按每年增长 1.50%估算。第一年工资及福利费为 7.20 万元（67,882/10,000*（1+1.50%）^4）。

关于公布全市 2024 年度城镇单位
在岗职工平均工资的通知

各县（市、区）人力资源和社会保障局，荆州经开区公共服务局，荆州高新区社会事务局，纪南文旅区社会事务局，各属各单位：

根据荆州市统计局劳动工资统计抽样调查结果，荆州市2024年度城镇单位在岗职工年平均工资为67882元（陆万柒仟捌佰捌拾贰元整元整）。

2025年9月

（三）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。项目的维修费按照固定资产原值的0.50%计算。本项目固定资产原值为18,594.74万元，年维修费用92.97万元。

（四）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。本项目不涉及房产税、车船使用税、土地使用税等费用。管理及其他费用按照工资及福利费、外购燃料动力费和修理费的8%计算。

（五）折旧费

本项目形成固定资产原值为18,594.74万元（不含建设期利息和发行费用），其中房屋建筑物固定资产原值为9,313.77万元，设施设备固定资产原值为9,280.97万元，无形资产原值为3,773.58万元。按平均年限法计算折旧，固定资产残值率5%，建筑物折旧年限为20年、设备为12年、无形资产40年。

（六）充电桩更换成本

本项目充电桩折旧年限为12年，故运营期内考虑更换一次充电桩设备，更换成本按照初始购买成本计算。考虑本项目充电桩分布较为分散，分5年进行，第9年至第13年每年承担充电桩设备更换成本的20%。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（项目运营收入来源于项目自身）、直接性原则（项目运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（项目运营收入有参考依据和标

准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（项目运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（项目运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（项目运营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 25,932.35 万元，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 148,379.97 万元（含税），估算经营成本 115,088.17 万元（含税），税费 3,750.99 万元，用于资金平衡的项目收益为 29,540.81 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表所示：

表 5：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数
25,932.35	29,540.81	15,000.00	6,449.44	1.38

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.38〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2. 资金稳定性

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.38 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月 26 日

（本页无正文）

附件一：项目经营收入测算表

附件二：项目经营成本测算表

附件三：债券还本付息表

附件四：现金流量模拟测算表

附件五：压力测试表

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业收入										
1.1	**充电桩收入**	**万元**	**147,592.80**	**4,345.70**	**6,438.07**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**
1.1.1	120kw充电桩		**1579.48**	**2339.97**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**1579.48**
	充电桩数量	个	**371**	371	371	371	371	371	371	371	371
	充电桩功率	kw	**120**	120	120	120	120	120	120	120	120
	车位周转率	辆/天	**3**	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩利用率	%	**0.3**	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.3
	单次充电时长	小时	**1.2**	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	充电有效系数	%	**0.9**	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	天数	天	**365**	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	(元/度)	**1**	1	1	1	1	1	1	1	1
1.1.2	**150kw充电桩**		**1503.38**	**2227.23**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**1503.38**
	充电桩数量	个	**339**	339	339	339	339	339	339	339	339
	充电桩功率	kw	**150**	150	150	150	150	150	150	150	150
	车位周转率	辆/天	**3**	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩利用率	%	**0.3**	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.3
	单次充电时长	小时	**1**	1	1	1	1	1	1	1	1
	充电有效系数	%	**0.9**	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	天数	天	**365**	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	(元/度)	**1**	1	1	1	1	1	1	1	1

序号	项目	单位	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.1.3	**180kw 充电桩**		**1262.84**	**1870.87**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**1262.84**
	充电桩数量	个	**339**	339	339	339	339	339	339	339	339
	充电桩功率	kw	**180**	180	180	180	180	180	180	180	180
	车位周转率	辆/天	**3**	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩利用率	%	**0.3**	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.3
	单次充电时长	小时	**0.7**	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	充电有效系数	%	**0.9**	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	天数	天	**365**	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	(元/度)	**1**	1	1	1	1	1	1	1	1
1.2	停车场收入	万元	**787.17**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**
1.2.1	车位数	个		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
1.2.2	每停车位收入	元/年		1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81
2	**收入合计（含税）**	**万元**	**148,379.97**	**4,387.13**	**6,479.50**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**

项目经营收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
I	营业收入												
1.1	充电桩收入	万元	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**	**8,047.59**
1.1.1	120kw充电桩		**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**	**2924.96**
	充电桩数量	个	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371
	充电桩功率	kw	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	车位周转率	辆/天	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩利用率	%	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	单次充电时长	小时	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	充电有效系数	%	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	天数	天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	(元/度)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.1.2	150kw充电桩		**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**	**2784.04**
	充电桩数量	个	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339
	充电桩功率	kw	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	车位周转率	辆/天	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩利用率	%	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	单次充电时长	小时	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	充电有效系数	%	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	天数	天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	(元/度)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.1.3	180kw充电桩		**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**	**2338.59**

报告专用章

序号	项目	单位	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
	充电桩数量	个	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339
	充电桩功率	kw	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	车位周转率	辆/天	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩利用率	%	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	单次充电时长	小时	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	充电有效系数	%	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	天数	天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	单价	(元/度)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.2	停车场收入	万元	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**	**41.43**
1.2.1	车位数	个	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
1.2.2	每停车位收入	元/年	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81	1,183.81
2	收入合计（含税）	万元	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	运营成本	115,088.17	3,595.86	4,718.96	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	7,338.55
1	工资及福利费	2,359.26	122.40	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27
	人数（人）		17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
	平均工资（万元）		7.20	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31
2	外购燃料动力费	95,499.87	3,114.13	4,152.17	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21
	耗电量（万KWH）		4,345.70	5,794.27	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83
	电费（元/KWH）		0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166
3	修理费	1,766.43	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97
4	充电桩更换成本	7,492.50									1,498.50
5	管理及其他费用	7,970.11	266.36	349.55	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60
二	折旧与摊销	19,015.05	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,271.49
1	折旧	17,222.60	1,177.15	1,177.15	1,177.15	1,177.15	1,177.15	1,177.15	1,177.15	1,177.15	1,177.15
2	摊销	1,792.45	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34
三	财务费用	5,061.30	473.75	473.75	473.75	473.75	473.75	445.20	407.14	369.07	331.01
四	成本总额（含税）	139,164.52	5,341.10	6,464.20	7,585.29	7,585.29	7,585.29	7,556.74	7,518.68	7,480.61	8,941.05

项目经营成本测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	运营成本	7,338.55	7,338.55	7,338.55	7,338.55	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05
1	工资及福利费	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27
	人数	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
	平均工资	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31
2	外购燃料动力费	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21	5,190.21
	耗电量	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83	7,242.83
	电费	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166	0.7166
3	修理费	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97	92.97
4	充电桩更换成本	1,498.50	1,498.50	1,498.50	1,498.50						
5	管理及其他费用	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60	432.60
二	折旧与摊销	1,271.49	1,271.49	1,271.49	536.74	536.74	536.74	536.74	536.74	536.74	536.74
1	折旧	1,177.15	1,177.15	1,177.15	442.40	442.40	442.40	442.40	442.40	442.40	442.40
2	摊销	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34	94.34
三	财务费用	292.94	245.57	198.19	150.82	103.44	56.07	37.24	27.93	18.62	9.31
四	成本总额（含税）	8,902.98	8,855.61	8,808.23	8,026.11	6,480.23	6,432.86	6,414.03	6,404.72	6,395.41	6,386.10

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	**期初本金余额**		**-**	**11,500.00**	**11,500.00**	**15,000.00**	**15,000.00**	**15,000.00**	**15,000.00**	**15,000.00**	**15,000.00**	**15,000.00**	**13,850.00**
1.1	第一期（4,000万元）			4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,600.00
1.2	第二期（7,500万元）			7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	6,750.00
1.3	第三期（3,500万元）					3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2	**当期新增本金**	**15,000.00**	**11,500.00**		**3,500.00**								
3	**当期应计利息**	**6,449.44**	**153.09**	**380.65**	**380.65**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**445.20**	**407.14**
3.1	第一期（4,000万元）	**1,820.50**	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40	122.47	109.23
3.2	第二期（7,500万元）	**3,185.89**	20.69	248.25	248.25	248.25	248.25	248.25	248.25	248.25	248.25	229.63	204.81
3.3	第三期（3,500万元）	**1,443.05**				93.10	93.10	93.10	93.10	93.10	93.10	93.10	93.10
4	**当期还本付息**	**21,449.44**	**153.09**	**380.65**	**380.65**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**1,595.20**	**1,557.14**
4.1	当期还本	**15,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150.00	1,150.00
4.1.1	第一期（4,000万元）	**4,000.00**										400.00	400.00
4.1.2	第二期（7,500万元）	**7,500.00**										750.00	750.00
4.1.3	第三期（3,500万元）	**3,500.00**											
4.2	付息	**6,449.44**	153.09	380.65	380.65	473.75	473.75	473.75	473.75	473.75	473.75	445.20	407.14
5	**期末本金余额**		11,500.00	11,500.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	13,850.00	12,700.00

债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**期初本金余额**	**12,700.00**	**11,550.00**	**10,400.00**	**8,900.00**	**7,400.00**	**5,900.00**	**4,400.00**	**2,900.00**	**1,400.00**	**1,050.00**	**700.00**	**350.00**
1.1	第一期（4,000 万元）	3,200.00	2,800.00	2,400.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-	-	-	
1.2	第二期（7,500 万元）	6,000.00	5,250.00	4,500.00	3,750.00	3,000.00	2,250.00	1,500.00	750.00	-	-	-	
1.3	第三期（3,500 万元）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,150.00	2,800.00	2,450.00	2,100.00	1,750.00	1,400.00	1,050.00	700.00	350.00
2	**当期新增本金**												
3	**当期应计利息**	**369.07**	**331.01**	**292.94**	**245.57**	**198.19**	**150.82**	**103.44**	**56.07**	**37.24**	**27.93**	**18.62**	**9.31**
3.1	第一期（4,000 万元）	95.99	82.75	69.51	56.27	43.03	29.79	16.55	3.31	-	-	-	-
3.2	第二期（7,500 万元）	179.98	155.16	130.33	105.51	80.68	55.86	31.03	6.21	-	-	-	-
3.3	第三期（3,500 万元）	93.10	93.10	93.10	83.79	74.48	65.17	55.86	46.55	37.24	27.93	18.62	9.31
4	**当期还本付息**	**1,519.07**	**1,481.01**	**1,792.94**	**1,745.57**	**1,698.19**	**1,650.82**	**1,603.44**	**1,556.07**	**387.24**	**377.93**	**368.62**	**359.31**
4.1	当期还本	1,150.00	1,150.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00
4.1.1	第一期（4,000 万元）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00				
4.1.2	第二期（7,500 万元）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00				
4.1.3	第三期（3,500 万元）			350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
4.2	付息	369.07	331.01	292.94	245.57	198.19	150.82	103.44	56.07	37.24	27.93	18.62	9.31
5	**期末本金余额**	**11,550.00**	**10,400.00**	**8,900.00**	**7,400.00**	**5,900.00**	**4,400.00**	**2,900.00**	**1,400.00**	**1,050.00**	**700.00**	**350.00**	-

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
经营活动净现金流量	**29,540.81**						**791.27**	**1,760.54**	**2,248.97**	**2,248.97**	**2,248.97**	**2,248.97**
现金流入	**148,379.97**						**4,387.13**	**6,479.50**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**
营业收入	**148,379.97**						4,387.13	6,479.50	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02
其他流入	-						-	-	-	-	-	-
现金流出	**118,839.16**						**3,595.86**	**4,718.96**	**5,840.05**	**5,840.05**	**5,840.05**	**5,840.05**
运营成本	**115,088.17**						3,595.86	4,718.96	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05
税金及附加	**284.35**						-	-	-	-	-	-
增值税	**2,369.29**						-	-	-	-	-	-
所得税	**1,097.35**						-	-	-	-	-	-
其他流出	-											
投资活动净现金流量	**-24,540.71**	**-4,821.63**	**-11,708.20**	**-410.82**	**-5,135.18**	**-2,464.88**	-	-	-	-	-	-
现金流入	-											
现金流出	**24,540.71**	**4,821.63**	**11,708.20**	**410.82**	**5,135.18**	**2,464.88**	-	-	-	-	-	-
建设投资	**24,540.71**	4,821.63	11,708.20	410.82	5,135.18	2,464.88						
维持运营投资	-											
流动资金	-											
其他流出	-											
筹资活动净现金流量	**4,479.41**	**4,821.63**	**11,708.20**	**410.82**	**5,135.18**	**2,464.88**	**-473.75**	**-473.75**	**-473.75**	**-473.75**	**-473.75**	**-1,595.20**
现金流入	**25,932.35**	**4,821.63**	**11,861.29**	**791.47**	**5,519.33**	**2,938.63**	-	-	-	-	-	-
项目资本金投入	**10,932.35**	4,821.63	361.29	791.47	2,019.33	2,938.63						

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
融资资金投入	**15,000.00**	-	11,500.00	-	3,500.00	-						
其他流入	-											
现金流出	**21,452.94**	-	**153.09**	**380.65**	**384.15**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**473.75**	**1,595.20**
各种利息支出	**6,449.44**	-	153.09	380.65	380.65	473.75	473.75	473.75	473.75	473.75	473.75	445.20
偿还债务本金	**15,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150.00
其他流出	**3.50**	-	-	-	3.50	-						
本年现金净流量		-	-	-	-	-	**317.52**	**1,286.79**	**1,775.22**	**1,775.22**	**1,775.22**	**653.77**
本年累计现金净流量		-	-	-	-	-	**317.52**	**1,604.31**	**3,379.53**	**5,154.75**	**6,929.97**	**7,583.74**

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

项　目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
经营活动净现金流量	**2,248.97**	**2,248.97**	**750.47**	**511.01**	**610.95**	**610.95**	**610.95**	**1,916.37**	**1,916.37**	**1,839.77**	**1,578.45**	**1,576.12**	**1,573.79**
现金流入	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**	**8,089.02**
营业收入	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02	8,089.02
其他流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
现金流出	**5,840.05**	**5,840.05**	**7,338.55**	**7,578.01**	**7,478.07**	**7,478.07**	**7,478.07**	**6,172.65**	**6,172.65**	**6,249.25**	**6,510.57**	**6,512.90**	**6,515.23**
运营成本	5,840.05	5,840.05	7,338.55	7,338.55	7,338.55	7,338.55	7,338.55	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05	5,840.05
税金及附加	-	-	-	25.66	14.95	14.95	14.95	35.64	35.64	35.64	35.64	35.64	35.64
增值税	-	-	-	213.80	124.57	124.57	124.57	296.96	296.96	296.96	296.96	296.96	296.96
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.60	337.92	340.25	342.58
其他流出													
投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
现金流入													
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
建设投资													
维持运营投资													
流动资金													
其他流出													
筹资活动净现金流量	**-1,557.14**	**-1,519.07**	**-1,481.01**	**-1,792.94**	**-1,745.57**	**-1,698.19**	**-1,650.82**	**-1,603.44**	**-1,556.07**	**-387.24**	**-377.93**	**-368.62**	**-359.31**
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
项目资本金投入													
融资资金投入													
其他流入													

项　目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流出	**1,557.14**	**1,519.07**	**1,481.01**	**1,792.94**	**1,745.57**	**1,698.19**	**1,650.82**	**1,603.44**	**1,556.07**	**387.24**	**377.93**	**368.62**	**359.31**
各种利息支出	407.14	369.07	331.01	292.94	245.57	198.19	150.82	103.44	56.07	37.24	27.93	18.62	9.31
偿还债务本金	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00
其他流出													
本年现金净流量	**691.83**	**729.90**	**-730.54**	**-1,281.93**	**-1,134.62**	**-1,087.24**	**-1,039.87**	**312.93**	**360.30**	**1,452.53**	**1,200.52**	**1,207.50**	**1,214.48**
本年累计现金净流量	**8,275.57**	**9,005.47**	**8,274.93**	**6,993.00**	**5,858.38**	**4,771.14**	**3,731.27**	**4,044.19**	**4,404.49**	**5,857.02**	**7,057.53**	**8,265.03**	**9,479.51**

附件五：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动：					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.51
债券利率变动：					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.38	1.38	1.38	1.37

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

再次复印无效

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务，代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程收益与融资自求平衡财务评估报告

鑫源C评字[2026]第006号

二〇二六年八月

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

目录

一、项目概述 3
（一）项目实施单位基本情况 3
（二）项目概况 3
（三）投资估算与资金筹措 3
二、项目预期收入、成本及融资平衡情况 4
（一）项目收入预测 4
（二）项目预期成本预测 8
（三）项目财务费用预测 12
（四）税费预测 14
（五）模拟利润表 16
三、项目预期收益与融资平衡情况 17
（一）现金流模拟分析 18
（二）项目融资平衡情况 19
（三）压力测试 21
四、风险分析 21
五、评价结论 22

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

鑫源C评字[2026]第006号

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	枝江市问安镇人民政府
法定代表人：	梁勇
地址：	枝江市问安镇万安路19号
统一社会信用代码：	11420583011123268A
单位性质：	行政机关

（二）项目概况

项目名称	项目位置	建设内容及规模
枝江市问安镇供水改造及管网联通工程	枝江问安镇	建设规模：1.5万m³/d（集镇和24个村） 主要建设内容：建设城区仙女水厂与问安镇供水管网互联互通工程(De500钢丝骨架PE给水管，长7911m)，对问安集镇四条道路、龙泉堂村、方家贩村、关庙山村、双合村、万水桥村、朱家湾村供水管道进行改造(dn315-dn25PE100给水管，长262592m)，对全镇机械水表更换为智能远传水表11187套(智能水表和水表箱)

本项目建设期2023年9月至2026年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

根据本项目初设批复，项目总投资为3,744.98万元，其中工程费用3,095.35万元，工程建设其他费用349.26万元，工程预备费154.77万元，征地费用145.60万元，调整建设期利息及债券发行费后的项目总投资为3,901.38万元。

2.项目资金筹措

本项目总投资3,901.38万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,001.38万元、专项债券资金2,900.00万元。

3.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计1,001.38万元，目前已到位资本金750万元，主要用于联网联通工程及供水管网改造工程，目前已使用资本金750万元。

二、项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为2026年10月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为15,905.02万元，来源于水费。具体测算如下：

本项目根据可行性研究报告（18.3.16.销售价格的确定）及参考《市发展和改革局关于枝江市金润源水务有限公司自来水价格的批复》（枝发改文〔2017〕323号），居民用水第一梯度为2.00元/m³，第二梯度为3.00元/m³，第三梯度为6.00元/m³，非居民生活用水为2.40元/m³。本项目主要服务于问安镇全体居民，因此以2.0元/m³进行测算。

根据可行性研究报告P34-48对项目需水量分析，问安镇最高日需水量为14912.91m³/d，本次问安镇供水系统工程规模确定为15000m³/d（集镇和24个村）。假定管网漏损率为10%，故年供水规模为14912.91×365×（1-10%）/10000＝489.89万m³，根据谨慎性原则，假定从项目建成后的第一年销售水量为年供水规模的70%，第二年销售水量为年供水规模的80%保持固

定不变。

枝江市发展和改革局文件

枝发改文〔2017〕323号

市发展和改革局关于枝江市金润源水务有限公司自来水价格的批复

枝江市金润源水务有限公司:

你公司《关于调整自来水价格的请示》收悉。经我局成本监审、组织召开听证会、广泛征求意见，并报市政府同意，现就我市自来水价格及相关问题批复如下:

一、城市供水实行分类水价，具体分类按照《湖北省城市供水价格管理办法》（鄂价环资规〔2014〕72号）执行。

二、计价方式：对居民生活用水采取阶梯式计量水价方式，阶梯分为三级。第一级水量按照确保居民基本生活用水的原则确定为240m³/年·户（含）；第二级水量按照改善和提高居民生活质量的原则确定为240.1—300 m³/年·户（含）；第三级水量按

满足居民生活特殊需要原则确定为 300.1 m^3/年·户以上。

对非居民生活用水、特种行业用水实行计量水价方式。

三、调整后的自来水价格。居民生活用水第一阶梯 2.00 元/m^3，第二阶梯 3.00 元/m^3，第三阶梯 6.00 元/m^3；非居民生活用水 2.40 元/m^3；特种行业用水 3.50 元/m^3。以上价格均含水资源费，不含污水处理费；

四、自来水价格实行联动调整机制。当原水价格调整时，你公司各类自来水销售价格作等额联动调整，具体调整方案须经批准后执行。

五、水价优惠措施

1、对民政部门核定的低保户实行价格优惠。月用水量 10m^3（含）以下的低保户，自来水价格按目前我市居民生活用水价格即 1.41 元/m^3执行，月用水量超过 10m^3的部分按调整后价格执行。

2、对现未抄表到户的物业小区实行趸售水价。趸售价格按居民生活用水价格给予 4—10%优惠。

3、对工业用户月用水达到 1 万 m^3以上的，由你公司与用水单位协商并给予一定幅度的优惠。

4、对适用居民生活用水价格的团体用水单位，其供水价格按居民生活用水价格第一阶梯价格标准执行。

六、城市供水延伸价格:

1、对实现“城乡一体化”并抄表到户的居民用户，实行“同网同价”。

2、对乡镇独立水厂，实行趸售水价。在乡镇终端水价没有实现联动调整前，仍按目前我市居民生活用水价格协商确定。

七、请你公司认真做好自来水价格调整的宣传解释工作，落实相关优惠补贴政策，保证调价方案顺利实施。

八、上述价格自 2018 年元月 1 日起执行，原枝江市物价局制发的你公司自来水价格文件一律废止。

枝江市发展和改革局

2017 年 12 月 27 日

抄送：市人民政府办公室，市金润源集团，市住建局，市财政局，市国税局，有关镇自来水厂。

枝江市发展和改革局办公室　　2017 年 12 月 27 日印发

3.2. 问安镇供水系统工程规模

1、问安镇供水系统工程规模

根据需水量预测，问安镇最高日需水量为 14912.91m³/d，本次问安镇供水系统工程规模确定为 15000m³/d（集镇和 24 个村）。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**营业收入**	**15,905.02**	**228.62**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**
	销项税额	**1,313.28**	**18.88**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**
1.1	水费收入	**15,905.02**	228.62	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
	年供水水量(万 m³)		163.3	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89
	售水比例（%）		70%	80%	80%	80%	80%	80%
	水价（元/m³）		2	2	2	2	2	2

续表

序号	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	**营业收入**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**
	销项税额	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**
1.1	水费收入	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
	年供水水量（万 m³）	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89
	售水比例（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	水价（元/m³）	2	2	2	2	2	2	2

续表

序号	年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**营业收入**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**	**783.82**
	销项税额	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**	**64.72**
1.1	水费收入	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
	年供水水量（万 m³）	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89
	售水比例（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	水价（元/m³）	2	2	2	2	2	2	2	2

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期内运行成本共计 7,752.28 万元，其中外购燃料及动力费为 4,781.38 万元,工资及福利费为 2,574.20 万元，维修费为 396.70 万元。具体测算如下：

1.外购燃料及动力费

外购燃料与动力费用为自营运营管理所需的水、电等，与项目运营情况相关，本项目主要为原水成本、水资源费、动力费、外购原材料。查询仙女水厂所属的枝江市金润源水务有限公司的自来水价格、收入、成本公开公告 http://zjjrysw.com/html/7043593233.html、http://zjjrysw.com/html/3861503550.html，因近年仅披露 2021 年、2014-2016 年成本数据，且经统计整理，水厂制水成本与制水量相关且较为稳定无大幅波动，故本项目按照原水成本 0.25 元/m^3，动力成本 0.19 元/m^3，外购原材料成本 0.04 元/m^3测算，合计综合制水成本 0.48 元/m^3。

根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规[2024]5 号）第六条，开征水资源税后，停止征收水资源费,通知自 2024 年 12 月 1 日实施，故本项目测算成本时未计算水资源费，计入税费-水资源税中。

制水成本统计表

	2014 年	2015 年	2016 年	2021 年
原材料费（万元）	20.76	18.41	37.94	57.53

动力费（万元）	173.63	177.03	180.36	260.23
年售水总量（万 m³）	973.69	971.69	1,069.86	1,373.62
平均耗原材料（元/m³）	0.02	0.02	0.04	0.04
平均耗动力成本（元/m³）	0.18	0.18	0.17	0.19

2021年完成售水量1373.62万吨，实现营业总收入5449.74万元，其中：主营业务收入2830.26万元，其他业务收入2619.48万元，发生营业成本5188.68万元，上缴税收692万元。

三、成本公开（明细见下表）

成本明细项目	金额（万元）	备注
工 资	367.92	生产人员工资
折 旧	596.49	固定资产者折旧
修理费	218.40	管网、设备维修
电 费	260.23	生产用电
机物料消耗	57.53	矾、氯酸钠、盐酸
原水成本	392.81	0.25元/立方米
水资源费	78.56	0.05/立方米
姚家港水厂支出	292.72	购水成本、电费
仙女镇水厂支出	49.00	仙女镇修理费
其他支出	105.61	水质检测、办公费及其他

城市供水成本费用表

企业名称：枝江市金润源水务有限公司

项目名称	行次及关系	2014年	2015年	2016年
一、供水总成本	B1=B2+B11+B17	16,724,075.42	17,593,635.13	18,261,677.04
（一）制水成本（元）	B2=Σ(B3:B10)	4,758,847.73	4,596,901.45	5,142,861.85
1、原水费	B3	1,191,600.00	1,072,800.00	1,185,600.00
2、原材料费	B4	207,611.20	184,057.90	379,374.25
3、动力费	B5	1,736,347.38	1,770,307.83	1,803,590.39
4、水资源费	B6	486,844.90	485,843.30	534,929.90

2.工资及福利费

根据一般工作人员配置情况，本项目需配置员工 20 人，根据湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知（https://www.hubei.gov.cn/zfwj/ezbf/202512/t20251226_5842830.shtml），枝江最低工资标准按 2130 元/月执行,根据枝江某水务公司招聘信息同类岗位月工资 3500-4000 元，发放高温津贴与过节费等（http://www.zgzhijiang.gov.cn/content-18-598021-1.html），考虑谨慎性原则，本项目按 5 万元/人/年计算，福利费按 14%计提。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，近 5 年湖北省 CPI 上涨情况为：2.7%、0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，平均每年上涨 1.12%，暂定工资水平每年增长 1%。

枝江浦华枝清水务有限公司

岗位:

运行工1名

任职要求:

年龄30-45岁，要求身体健康，有团队精神，工作认真，责任心强，能吃苦耐劳，能适应夜班。

薪资福利:

月工资3500-4000元，入职即签订劳动合同，办理五险一金，公司有职工食堂；发放高温津贴与过节费等。

工作地点:

枝江市马家店滕家河三组

联系方式:

17762887569

3.修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》p13和p93，关于固定资产修理费的估算的说明：按生产要素法估算总成本费用时，修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。排水项目固定资产修理费率取2%-3%,考虑本项目比排水项目的维修成本低,本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用间断性调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

6. 修理费。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。排水项目固定资产修理费率取2% ~3%。计算公式为：

修理费 = 固定资产原值 × 修理费率　　(2.3.7 - 10)

4.折旧费用

本项目固定资产折旧按直线法折旧。房屋、建筑物残值率按5%，折旧年限20年；设备残值率按5%，折旧年限20年；其他费用摊销残值率按5%，折旧年限20年。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	外购燃料及动力费	4,781.38	78.38	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15

	综合制水成本（元/m³）		0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
	年供水水量（万 m³）		163.30	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89
2	工资及福利费用	2,574.20	38.00	115.20	116.40	117.60	118.80	120.00
	定员人数		20	20	20	20	20	20
	年均工资及福利费用		5.70	5.76	5.82	5.88	5.94	6.00
3	维修费用	396.70	6.50	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
4	税金及附加(含增值税)	1,562.18	8.17	24.49	24.49	24.49	24.49	47.40
5	财务费用	1,166.48	30.70	85.16	85.16	85.16	85.16	85.16
	利润总额	1,645.41	-8.28	70.76	69.56	68.36	67.16	63.88
6	企业所得税	413.41	0.00	17.69	17.39	17.09	16.79	15.97
7	**付现成本费合计**	**9,727.87**	**131.05**	**412.04**	**412.94**	**413.84**	**414.74**	**438.03**
8	资产折旧与摊销	3,465.61	56.81	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44
9	**总成本（不含财务费用）**	**13,193.48**	**187.86**	**582.48**	**583.38**	**584.28**	**585.18**	**608.47**

续表

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	外购燃料及动力费	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15
	综合制水成本（元/m³）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
	年供水水量（万 m³）	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89
2	工资及福利费用	121.20	122.40	123.60	124.80	126.00	127.20	128.40
	定员人数	20	20	20	20	20	20	20
	年均工资及福利费用	6.06	6.12	6.18	6.24	6.30	6.36	6.42
3	维修费用	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
4	税金及附加(含增值税)	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91
5	财务费用	85.16	85.16	85.16	79.02	72.88	66.74	58.22
	利润总额	58.45	57.25	56.05	60.99	65.93	70.87	78.19
6	企业所得税	14.61	14.31	14.01	15.25	16.48	17.72	19.55
7	**付现成本费合计**	**484.38**	**485.28**	**486.18**	**488.62**	**491.05**	**493.49**	**496.52**
8	资产折旧与摊销	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44
9	**总成本（不含财务费用）**	**654.82**	**655.72**	**656.62**	**659.06**	**661.49**	**663.93**	**666.96**

续表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	外购燃料及动力费	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15	235.15
	综合制水成本（元/m³）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
	年供水水量（万 m³）	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89	489.89
2	工资及福利费用	129.60	130.80	132.20	133.60	135.00	136.40	137.80	139.20

	定员人数	20	20	20	20	20	20	20	20
	年均工资及福利费用	6.48	6.54	6.61	6.68	6.75	6.82	6.89	6.96
3	维修费用	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51
4	税金及附加(含增值税)	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91	93.91
5	财务费用	49.71	41.19	32.68	24.16	15.64	7.13	4.75	2.38
	利润总额	85.50	92.82	99.93	107.05	114.17	121.28	122.26	123.23
6	企业所得税	21.38	23.20	24.98	26.76	28.54	30.32	30.56	30.81
7	**付现成本费合计**	**499.55**	**502.57**	**505.75**	**508.93**	**512.11**	**515.29**	**516.93**	**518.58**
8	资产折旧与摊销	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44
9	**总成本（不含财务费用）**	**669.99**	**673.01**	**676.19**	**679.37**	**682.55**	**685.73**	**687.37**	**689.02**

（三）项目财务费用预测

项目已于2023年9月发行20年期专项债券2,000.00万元，发行利率3.07%。2025年拟发行债券假设按照中国债券信息网公布2026年湖北省政府专项债券(三期)发行20年期票面利率（2.49%）上浮15bp测算，即20年期债券发行利率为2.34%作为发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目融资还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	当期需计利息	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2023年	-	2,000.00	-	-	-	-	2,000.00
2024年	2,000.00	-	61.40	61.40	61.40	-	2,000.00
2025年	2,000.00		61.40	61.40	61.40	-	2,000.00
2026年	2,000.00	900.00	61.40	61.40	61.40	-	2,900.00
2027年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2028年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2029年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00

2030 年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2031 年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2032 年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2033 年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2034 年	2,900.00	-	85.16	285.16	85.16	200.00	2,700.00
2035 年	2,700.00	-	79.02	279.02	79.02	200.00	2,500.00
2036 年	2,500.00	-	72.88	272.88	72.88	200.00	2,300.00
2037 年	2,300.00	-	66.74	356.74	66.74	290.00	2,010.00
2038 年	2,010.00	-	58.22	348.22	58.22	290.00	1,720.00
2039 年	1,720.00	-	49.71	339.71	49.71	290.00	1,430.00
2040 年	1,430.00	-	41.19	331.19	41.19	290.00	1,140.00
2041 年	1,140.00	-	32.68	322.68	32.68	290.00	850.00
2042 年	850.00	-	24.16	314.16	24.16	290.00	560.00
2043 年	560.00	-	15.64	305.64	15.64	290.00	270.00
2044 年	270.00	-	7.13	97.13	7.13	90.00	180.00
2045 年	90.00	-	4.75	94.75	4.75	90.00	90.00
2046 年	90.00	-	2.38	92.38	2.38	90.00	-
合计		2,900.00	1,319.98	4,219.98	1,319.98	2,900.00	

（四）税费预测

债券存续期内税费合计预计 1,975.59 万元，其中增值税 967.48 万元，税金及附加 594.70 万元，企业所得税 413.41 万元。

1.增值税：按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）与《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），本项目水费收入增值税税率按 9%计。

2.城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第三条：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据”项目参照标准第二档县城适用税率为 5%计取；

3.教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》，按现行教育费附加的征收率3%计取；

4.地方教育附加：根据湖北省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（鄂地税发〔2011〕13号），参照当期增值税缴纳额乘以2%的税率估算；

5.进项税：建设工程费用按照9.00%，工程建设及其他按6.00%的税率进行抵扣；

经营成本中进项税：外购燃料及动力费按照13.00%的税率进行抵扣，修理费产生的进项税按照9.00%的税率进行抵扣。

6.水资源税：根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规[2024]5号），本项目按0.05元/立方米估算。

具体测算如下：

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	增值税	967.48	-	-	-	-	-	-	20.83
1.1	销项税	1,313.28		18.88	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72
1.2	建设期进项税	313.06	313.06						
1.3	经营期进项税	32.74		0.54	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
2	税金及附加	594.70		8.17	24.49	24.49	24.49	24.49	26.57
2.1	城建税	48.44		-	-	-	-	-	1.04
2.2	教育费附加	28.97		-	-	-	-	-	0.62
2.3	地方教育费附加	19.32		-	-	-	-	-	0.42
2.4	水资源税	497.97		8.17	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49

3	所得税	413.41		-	17.69	17.39	17.09	16.79	15.97

续表

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	增值税	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11
1.1	销项税	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72
1.2	建设期进项税							
1.3	经营期进项税	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
2	税金及附加	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
2.1	城建税	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16
2.2	教育费附加	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
2.3	地方教育费附加	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
2.4	水资源税	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49
3	所得税	14.61	14.31	14.01	15.25	16.48	17.72	19.55

续表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11
1.1	销项税	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72	64.72
1.2	建设期进项税								
1.3	经营期进项税	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
2	税金及附加	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
2.1	城建税	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16
2.2	教育费附加	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
2.3	地方教育费附加	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
2.4	水资源税	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49
3	所得税	21.38	23.20	24.98	26.76	28.54	30.32	30.56	30.81

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 14,591.74 万元（不含税），预测经营成本（不含税）合计 7,719.54 万元，税金及附加合计 594.70 万元，企业所得税合计 413.41 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

运营收入	14,591.74	209.74	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10
运营成本	7,719.54	122.34	368.25	369.45	370.65	371.85	373.05
税金及附加	594.70	8.17	24.49	24.49	24.49	24.49	26.57
资产折旧与摊销	3,465.61	56.81	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44
财务费用	1,166.48	30.70	85.16	85.16	85.16	85.16	85.16
利润总额	1,645.41	-8.28	70.76	69.56	68.36	67.16	63.88
所得税	413.41	0.00	17.69	17.39	17.09	16.79	15.97
净利润	1,232.00	-8.28	53.07	52.17	51.27	50.37	47.91

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
运营收入	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10
运营成本	374.25	375.45	376.65	377.85	379.05	380.25	381.45
税金及附加	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
资产折旧与摊销	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44
财务费用	85.16	85.16	85.16	79.02	72.88	66.74	58.22
利润总额	58.45	57.25	56.05	60.99	65.93	70.87	78.19
所得税	14.61	14.31	14.01	15.25	16.48	17.72	19.55
净利润	43.84	42.94	42.04	45.74	49.45	53.15	58.64

续表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营收入	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10	719.10
运营成本	382.65	383.85	385.25	386.65	388.05	389.45	390.85	392.25
税金及附加	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
资产折旧与摊销	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44	170.44
财务费用	49.71	41.19	32.68	24.16	15.64	7.13	4.75	2.38
利润总额	85.50	92.82	99.93	107.05	114.17	121.28	122.26	123.23
所得税	21.38	23.20	24.98	26.76	28.54	30.32	30.56	30.81
净利润	64.12	69.62	74.95	80.29	85.63	90.96	91.70	92.42

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见

下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	-					
资本金流入	1,001.38	498.66	165.42	82.21	255.09	
债券资金流入	2,900.00	2,000.00	-	-	900.00	
其他融资资金流入	-	-	-			
运营期现金流入	**15,905.02**				228.62	783.82
现金流入总额	19,806.40	2,498.66	165.42	82.21	1,383.71	783.82
现金流出	-					
建设期资金流出	3,744.98	2,496.66	104.02	20.81	1,123.49	
运营期现金流出	**9,727.87**				131.05	412.04
债券发行费用	2.90	2.00	-	-	0.90	
债券还本付息	4,219.98	-	61.40	61.40	61.40	85.16
其他融资资金流出	-					
现金流出总额	**17,695.73**	2,498.66	165.42	82.21	1,316.84	497.20
当年项目现金净流入	2,110.67	-	-	-	66.87	286.62
期末项目累计现金结存额		-	-	-	66.87	353.49

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
其他融资资金流入						
运营期现金流入	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
现金流入总额	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	412.94	413.84	414.74	438.03	484.38	485.28
债券发行费用						
债券还本付息	85.16	85.16	85.16	85.16	85.16	85.16
其他融资资金流出						
现金流出总额	498.10	499.00	499.90	523.19	569.54	570.44
当年项目现金净流入	285.72	284.82	283.92	260.63	214.28	213.38
期末项目累计现金结存额	639.21	924.03	1,207.95	1,468.58	1,682.86	1,896.24

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
其他融资资金流入						
运营期现金流入	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
现金流入总额	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	486.18	488.62	491.05	493.49	496.52	499.55
债券发行费用						
债券还本付息	285.16	279.02	272.88	356.74	348.22	339.71
其他融资资金流出						
现金流出总额	771.34	767.64	763.93	850.23	844.74	839.26
当年项目现金净流入	12.48	16.18	19.89	-66.41	-60.92	-55.44
期末项目累计现金结存额	1,908.72	1,924.90	1,944.79	1,878.38	1,817.46	1,762.02

（续表）

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入							
资本金流入							
债券资金流入							
其他融资资金流入							
运营期现金流入	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
现金流入总额	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82	783.82
现金流出							
建设期资金流出							
运营期现金流出	502.57	505.75	508.93	512.11	515.29	516.93	518.58
债券发行费用							
债券还本付息	331.19	322.68	314.16	305.64	97.13	94.75	92.38
其他融资资金流出							
现金流出总额	833.76	828.43	823.09	817.75	612.42	611.68	610.96
当年项目现金净流入	-49.94	-44.61	-39.27	-33.93	171.40	172.14	172.86
期末项目累计现金结存额	1,712.08	1,667.47	1,628.20	1,594.27	1,765.67	1,937.81	2,110.67

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为

15,905.02 万元，扣除运营成本及相关税费 9,727.87 万元后预计用于资金平衡相关收益 6,177.15 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
枝江市问安镇供水改造及管网联通工程	6,177.15	4,219.98	2,900.00	1.46

（三）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.92	2.02	2.13	2.24	2.34
本息资金覆盖倍数	1.32	1.39	1.46	1.54	1.61
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.47	2.30	2.13	1.96	1.79
本息资金覆盖倍数	1.69	1.58	1.46	1.35	1.23

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

四、风险分析

总体而言，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

五、评价结论

经对实施方案的复核及上述测算：

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程实施方案收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制等方面均合理。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理。

项目资金充足、稳定，能满足还本付息要求，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

本次评价的枝江市问安镇供水改造及管网联通工程预期收益对债券本息的覆盖率为1.46，累计预期结余可以覆盖本息，可实现项目收益和融资自求平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2026年8月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零伍仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

再次复印无效

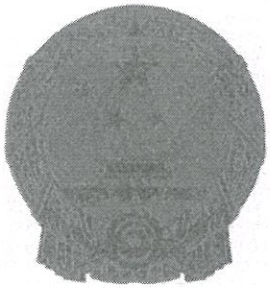
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025　年6　月30　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

鄂州花湖机场铁路联络线

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y102 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 6
（三） 项目融资计划 7
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 13
（三） 项目成本费用预测 16
（四） 项目财务费用预测 19
（五） 项目模拟利润表 21
（六） 项目现金流量模拟测算 23
（七） 项目资金测算平衡表 24
（八） 项目资金的稳定性 24
（九） 项目压力测试 25
四　、项目风险控制 26
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 26
（二）影响项目收益的风险及控制措施 27
（三）影响社会稳定的风险及控制措施 27
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 28
五　、评价结论 30

鄂州花湖机场铁路联络线

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y102 号

鄂州临空集团有限公司：

我们接受委托，对鄂州花湖机场铁路联络线收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	鄂州临空集团有限公司
法定代表人/负责人：	王涛
注册资本：	65000 万人民币
地址：	鄂州市临空经济区政务服务中心 303 室
统一社会信用代码：	91420700MA49EXG51Y
单位性质：	有限责任公司（国有控股）
业务范围：	许可项目：保税仓库经营；保税物流中心经营；餐饮服务；旅游开发经营；土建工程施工；房地产开发经营；一般项目：在临空经济区区域内实施国有土地开发经营；城市基础设施及相关项目投融资；城市国有资本运营；城市公共资源的特许经营；国际货物运输代理；进出口代理；货物进出口；航空国际货物运输代理；报关业务；物业管理，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；土地开发与整理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

股权结构：	鄂州市临空经济区财政金融审计局持股 30.76923%；鄂州市财政局持股 25.61539%；农发新型政策性金融工具有限公司持股 23.07692%；鄂州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 20.53846%。
行业主管部门：	鄂州市临空经济区管委会
建设单位名称	中铁十二局集团有限公司

2.项目建设地点

本项目建设地点位于湖北省鄂州市。

3.项目建设内容和规模：

鄂州花湖机场铁路联络线位于湖北省鄂州市境内，西端利用武九铁路衔接国铁路网，线路自武九铁路鄂州站向南引出后，沿武鄂高速北侧走行，途径鄂城区、花湖机场临空经济区，东端于花湖机场南侧新设机场货运站。新建线路正线全长 22.022 公里，设机场货运站 1 座。

主要建设内容包括线路、轨道、站场、路基、桥隧和配套的房建、车辆、给排水、通信、信号、电力等工程。

主要技术标准

铁路等级:专用线;

正线数目:单线;

最大坡度:20%;

设计速度:120 公里/小时;

最小曲线半径:一般 1000 米，困难 800 米:

牵引种类:内燃、预留电气化条件;

机车类型:近期 DF_{11}，远期 HXD_{ID}、HXD_{3D};

到发线有效长度:650 米;

闭塞类型:自动闭塞;

牵引质量:1000 吨;

研究年度:近期 2035 年，远期 2045 年

4.项目建设期

本项目建设期 36 个月（2025 年 9 月-2028 年 9 月）。

5.项目属性

本项目属于交通基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为交通基础设施-铁路(含城际铁路和铁路专用线)，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资224,013.20万元，其中：建设工程费用103,672.00万元；用地、拆迁及征地费用92,491.00万元；机车车辆(动车组)购置费4,800.00万元；工程建设其他费用12,578.00万元；工程预备费8,438.00万元；静态总投资222,078.00万元；建设期利息1,894.20万元；债券发行兑付费用41.00万元；铺底流动资金为99.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	拆迁及征地费用	52,507.00	52,507.00				
二	路基	32,405.00	18,905.00		13,500.00		
三	桥涵	27,880.00	16,680.00		11,200.00		
四	隧道及明洞	14,931.00	8,931.00		6,000.00		
五	轨道	5,664.00	3,364.00		2,300.00		
六	通信、信号、信息及灾害监测	4,846.00	2,946.00		1,900.00		
	1. 通信	1,368.00	868.00		500.00		
	2.信号	2,843.00	1,743.00		1,100.00		
	3.信息	624.00	324.00		300.00		
	4.灾害监测	11.00	11.00		0.00		
七	电力及电力牵引供电	2,892.00	1,692.00		1,200.00		
	1. 电力	2,761.00	1,661.00		1,100.00		
	2. 电力牵引供电	131.00	31.00		100.00		
八	房屋	2,108.00	1,308.00		800.00		
	1. 其他房屋	2,108.00	1,308.00		800.00		

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
九	其他运营生产设备及建筑物	10,353.00	6,253.00		4,100.00		
	1. 给排水	711.00	411.00		300.00		
	2. 机务	35.00	35.00		0.00		
	3. 车辆	119.00	119.00		0.00		
	4. 站场	4,833.00	2,933.00		1,900.00		
	5． 工务	874.00	574.00		300.00		
	6. 其他建筑 及设备	3,781.00	2,181.00		1,600.00		
十	大型临时设施和过渡工程	2,593.00	2,593.00				
十一	其他费用	12,578.00	12,578.00				
	1．建设项目 管理费	1,061.00	1,061.00				
	2．建设单位印花税及其他税费	74.00	74.00				
	3．建设项目 前期费	868.00	868.00				
	4．施工监理费	1,367.00	1,367.00				
	5．勘察设 计费	2,080.00	2,080.00				
	6．设计文件审查费	167.00	167.00				
	7. 其他咨询服务费	528.00	528.00				
	8．营业线施 工配合费	74.00	74.00				
	9. 安全生产费	2,952.00	2,952.00				
	10．研究试验费	800.00	800.00				
	11．联调联试等有 关费用	66.00	66.00				
	12． 生产准备费	56.00	56.00				
	13. 其他	2,485.00	2,485.00				
十二	基本预备费	8,438.00	8,438.00				
十三	机车车辆（动车组）购置费	4,800.00	4,800.00				
十四	铺底流动资金	99.00	99.00				
十五	综合开发用地	39,984.00	39,984.00				
十六	静态投资	222,078.00	181,078.00		41,000.00		

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
十七	建设期利息	1,894.20	1,894.20				
十八	债券发行费	41.00	41.00				
十九	项目总投资	224,013.20	183,013.20		41,000.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资224,013.20万元，建设资金来源为项目单位自筹资金183,013.20万元、专项债券资金41,000.00万元。项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025.9	2026	2027.00	2028.90
1	总投资使用计划	224,013.20	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05
1.1	建设投资	221,979.00	22,197.90	88,791.60	77,692.65	33,296.85
1.2	债券建设期利息	1,894.20	-	270.60	1,082.40	541.20
1.3	债券发行费用	41.00	-	41.00	-	-
1.4	流动资金	99.00				99.00
2	资金筹措及使用	224,013.20	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05
2.1	自有资金	183,013.20	22,197.90	48,103.20	78,775.05	33,937.05
2.1.1	用于建设投资	180,979.00	22,197.90	47,791.60	77,692.65	33,296.85
2.1.2	用于建设期利息	1,894.20	-	270.60	1,082.40	541.20
2.1.3	用于债券发行费用	41.00	-	41.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	99.00	-	-	-	99.00
2.2	债券资金	41,000.00	-	41,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	41,000.00	-	41,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-				
2.2.3	用于债券发行费用	-				
2.2.4	用于流动资金	-	-			

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 41,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	41,000.00	0	20	2.64	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2028年9月至2046年6月。债券存续期内项目总收入为93,263.91万元，主要为铁路运营的运价收入及装卸收入。具体测算如下：

1.运价收入

（1）货流密度

根据批复，设计年度机场货运站总运输量分别为5.52万吨、26.35万吨、45.89万吨。

则项目运营初期初步按5.52万吨计算，后面按线性增长至近期（2035）26.35万吨，而后按线性增长至远期（2045）年后保持不

变。

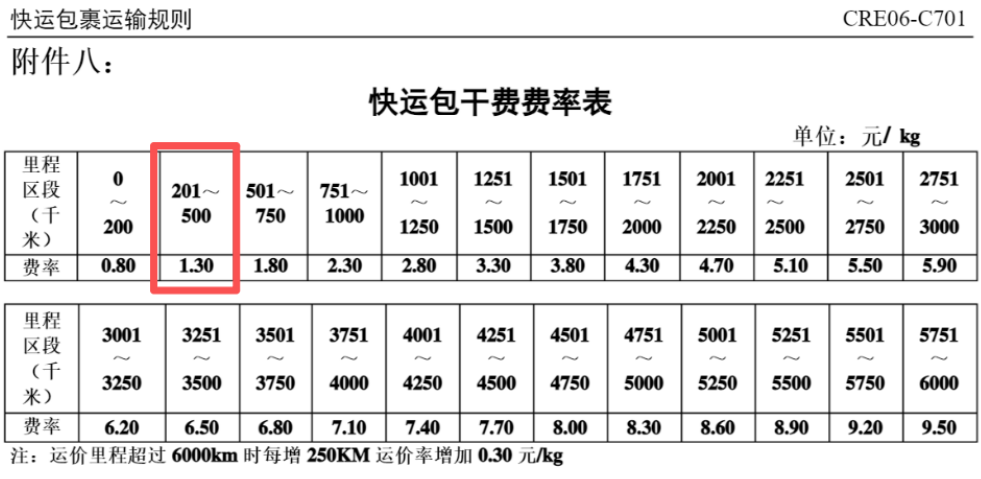
（2）运价率

本项目主要经由京广线、武九线、襄渝线、汉丹线、汉宜线、宜万线等路网相邻铁路，开行鄂州机场与目的城市间的行包行邮专列。

依据《快运包裹运输规则》（CRE06-C701）第九章包干费、附件八《快运包裹综合包干费费率表》（中铁快运统一执行一口价包干标准，在区段 201-500km 时，收费标准为 1.3 元/kg。

网址链接：

https://wenku.baidu.com/view/d514073659eef8c75fbfb3a4.html?_wkts_=1782976342880



快运包裹运输规则 CRE06-C701

附件八：

快运包干费费率表

单位：元/ kg

里程区段（千米）	0～200	201～500	501～750	751～1000	1001～1250	1251～1500	1501～1750	1751～2000	2001～2250	2251～2500	2501～2750	2751～3000
费率	0.80	1.30	1.80	2.30	2.80	3.30	3.80	4.30	4.70	5.10	5.50	5.90

里程区段（千米）	3001～3250	3251～3500	3501～3750	3751～4000	4001～4250	4251～4500	4501～4750	4751～5000	5001～5250	5251～5500	5501～5750	5751～6000
费率	6.20	6.50	6.80	7.10	7.40	7.70	8.00	8.30	8.60	8.90	9.20	9.50

注：运价里程超过 6000km 时每增 250KM 运价率增加 0.30 元/kg

本项目保守估计，按照收费标准约为 1.0 元/kg 计。则根据局管

内行包行邮货物平均运距约201km计算，本项目货物吨公里运价=包干单价(元/kg)×1000/平均运距(km)=1*1000/201=4.98元/吨公里收取。

3）货运的运价收入预测

货运的运价收入=年货运量*运价率*运营里程

本项目运营里程为22.02km。

经测算，债券存续期内，运价收入共计53,924.41万元。

2.装卸收入

根据《铁路客运运价规则》铁运〔1997〕102号，附表3《客运杂费收费项目及收费标准表》第8项，行李、包裹装卸费2月/件次（50kg内），从行李房收货地点至装上行李车，或从行李车卸下至交付地点，各为一次装卸作业，则本项目涉及2次作业，其单价=4/（50/1000）=80元/吨。

网址链接：

https://www.12306.cn/mormhweb/kygfwj/flgz/201209/t20120905_1209.html

6	行李、包裹变更手续费	装运前	5元/票次	
		装运后	10元/票次	
7	行李、包裹查询费	行李、包裹交付后，旅客或收货人还要求查询时	5元/票次	
8	行李、包裹装卸费	从行李房收货地点至装上行李车，或从行李车卸下至交付地点，各为一次装卸作业	2元/件次	超过每件规定重量的，按其超重倍数增收
9	行李、包裹保管费	超过免费保管期限，每日核收	3元/件	超过每件规定重量的，按其超重倍数增收
10	行李、包裹搬运费	从车站广场停车地点搬运至行包房办理处或从行包交付处搬运至广场停车地点各为一次搬运作业；由汽车搬上、搬下时，每搬一次，另计一次搬运作业	1元/件次	超过每件规定重量的，按其超重倍数增收
11	行李、包裹接取送达费	接取、送达各为一次作业每5千米(不足5千米按5千米计算）核收：	5元/件次	超过每件规定重量的，按其超重倍数增收

行李、包裹规定计价重量　　附表1

物品名称	计价单位	规定计价重量(千克)	备　注
残疾人用车	每辆	25	以包裹托运时，按实际重量计算
自行车	每辆	25	
助力自行车	每辆	40	含机动自行车
两轮轻型摩托车	每辆	50	①含轻骑； ②汽缸容量50立方厘米以下时
两轮重型摩托车	每辆	按汽缸容量每立方厘米折合1千克计算	汽缸容量超过50立方厘米时
警犬、猎犬	每头	20	超重时，按实际重量计算

经测算，债券存续期内，装卸收入共计 39,339.50 万元。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	运营期																	
			2028.9	2029.0	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营收入（含税）	93,263.91	331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
1	铁路运营收入	93,263.91	331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
1.1	运价收入	53,924.41	191.68	885.50	1,195.95	1,506.39	1,816.84	2,127.29	2,437.73	2,745.05	2,948.20	3,151.34	3,354.49	3,557.63	3,760.78	3,963.92	4,167.06	4,370.21	4,573.35	4,780.67	2,390.33
	货物数量（万吨/年）		5.52	8.50	11.48	14.46	17.44	20.42	23.40	26.35	28.30	30.25	32.20	34.15	36.10	38.05	40.00	41.95	43.90	45.89	45.89
	运输费率（元/吨公里）		4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98
	公里数	22.022	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
	负荷系数		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	装卸收入	39,339.50	139.84	646.00	872.48	1,098.96	1,325.44	1,551.92	1,778.40	2,002.60	2,150.80	2,299.00	2,447.20	2,595.40	2,743.60	2,891.80	3,040.00	3,188.20	3,336.40	3,487.64	1,743.82
	货物数量（万吨/年）		5.52	8.50	11.48	14.46	17.44	20.42	23.40	26.35	28.30	30.25	32.20	34.15	36.10	38.05	40.00	41.95	43.90	45.89	45.89
	装卸单价（元/吨）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
二	销项税	4,452.48	15.83	73.11	98.75	124.38	150.01	175.65	201.28	226.66	243.43	260.20	276.98	293.75	310.52	327.30	344.07	360.84	377.62	394.73	197.37
三	经营收入（不含税）	88,811.43	315.69	1,458.39	1,969.68	2,480.97	2,992.27	3,503.56	4,014.85	4,520.99	4,855.57	5,190.14	5,524.71	5,859.28	6,193.86	6,528.42	6,862.99	7,197.57	7,532.13	7,873.58	3,936.78

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 0.00 万元。

（1）增值税销项税

本项目运价收入均为含税价。

增值税销项计税公式为：

增值税销项=不含税收入×增值税税率。

运价收入增值税税率按 9%。

（2）增值税进项税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目动车组购置费用增值税税率按 13%测算，建筑工程类增值税税率按 9%测算，工程建设其他费用增值税税率按 6%测算。有关成本增值税税率按 9%测算，无关成本增值税税率按 6%测算。

（3）城建税及附加费

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加为增值税款的 2%。

（4）所得税

所得税率按利润总额的25%，且根据《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》企业从事港口码头、机场、铁路、公路、城市公共交通、电力、水利等项目投资经营所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，给予“三免三减半”的优惠。

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	建设期				运营期																		
			2025.9	2026	2027	2028.9	2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税合计	4,452.48					15.83	73.11	98.75	124.38	150.01	175.65	201.28	226.66	243.43	260.20	276.98	293.75	310.52	327.30	344.07	360.84	377.62	394.73	197.37
2	进项税合计	12,244.53	1,053.15	4,212.58	3,686.01	1,579.72	27.89	85.25	86.82	88.39	89.96	91.53	93.10	94.65	95.68	96.70	97.73	98.76	99.79	100.81	101.84	102.87	103.89	104.94	52.47
2.1	进项税额（建设期抵扣）	10,531.46	1,053.15	4,212.58	3,686.01	1,579.72																			
2.2	进项税（运营期经营成本）						27.89	85.25	86.82	88.39	89.96	91.53	93.10	94.65	95.68	96.70	97.73	98.76	99.79	100.81	101.84	102.87	103.89	104.94	52.47
3	实缴增值税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市建设维护税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加费	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目成本费用预测

根据铁路运营特点，本项目运营成本主要包括有关成本和无关成本，运营成本分为有关成本和无关成本两类，有关成本是与行车量有关的支出，包括列车牵引能耗、机辆修理费、机车乘务人员工资以及分摊的管理费等；无关成本为铁路线路、通信、电力、房屋等固定设施的维修材料费、人员工资以及分摊的管理费等。

本项目人员工资水平按 8 万元/年左右测算，机车修理费、机车能耗费依据武汉局集团相关费用指标进行测算，固定设施维修费主要依据武汉局集团《武汉铁路局湖北省境内非路产专用线代维修服务收费标准（武铁价函［2011］858 号）》进行测算。结合本项目预测货运量、列车开行方案、运营管理方式、定员设置及工程投资进行测算，本项目运营期内的有关成本平均支出率按 0.305 元/吨公里，无关成本支出率按 64.8 万元/正线公里。

有关成本测算表

序号	项目	初期	近期	近期
1	机务人员薪酬福利费（万元）	32	32	32
2	机车检修费（万元）	38.2	38.2	38.2
3	机车能耗费（万元）	13.2	42.4	72.5
4	其他生产费（万元）	1.7	2.3	2.9
5	机车租赁费（万元）	111.3	111.3	111.3
有关成本合计（万元）		196.4	226.2	256.9
有关成本支出率（元/吨公里）		1.248	0.358	0.234

无关成本测算表

序号	项目	初期	近期	近期
1	生产人员薪酬福利费（万元）	1312	1312	1312
2	工务设备维修养护费（万元）	30.6	30.6	30.6
3	电务设备维修养护费（万元）	9.1	9.1	9.1
4	通信设备维修养护费（万元）	12.5	12.5	12.5
5	其他生产费（万元）	27.3	27.3	27.3
无关成本合计（万元）		1391.5	1391.5	1391.5
无关成本支出率（万元/公里）		64.8	64.8	64.8

本项目收益预测期间为 2028 年 9 月至 2046 年 6 月。

本项目债券存续期内项目总经营成本为 28,748.98 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）		运营期																	
			2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本（含税）	28,748.98	487.37	1,481.13	1,500.15	1,519.16	1,538.17	1,557.19	1,576.20	1,595.02	1,607.46	1,619.90	1,632.35	1,644.79	1,657.23	1,669.67	1,682.11	1,694.55	1,706.99	1,719.69	859.85
（一）	动车运营相关成本	28,748.98	487.37	1,481.13	1,500.15	1,519.16	1,538.17	1,557.19	1,576.20	1,595.02	1,607.46	1,619.90	1,632.35	1,644.79	1,657.23	1,669.67	1,682.11	1,694.55	1,706.99	1,719.69	859.85
1	有关成本	3,302.60	11.74	54.23	73.25	92.26	111.27	130.29	149.30	168.12	180.56	193.00	205.45	217.89	230.33	242.77	255.21	267.65	280.09	292.79	146.40
1.1	货物数量（万吨/年）		5.52	8.50	11.48	14.46	17.44	20.42	23.40	26.35	28.30	30.25	32.20	34.15	36.10	38.05	40.00	41.95	43.90	45.89	45.89
1.2	运输费率（元/吨公里）	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305
1.2.1	公里数		22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
1.2.2	负荷系数		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	无关成本	25,446.38	475.63	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	713.45
2.1	无关成本指标（万元/正线公里）	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
2.2	铁路运营里程（正线公里）	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
(二)	进项税	1,713.07	27.89	85.25	86.82	88.39	89.96	91.53	93.10	94.65	95.68	96.70	97.73	98.76	99.79	100.81	101.84	102.87	103.89	104.94	52.47
二	折旧摊销费	102,514.04	1,916.16	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	2,874.23
三	财务费用	15,153.60	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24
四	总成本费用（一+二+三）	146,416.62	2,944.73	8,311.98	8,331.00	8,350.01	8,369.02	8,388.04	8,407.05	8,425.87	8,438.31	8,450.75	8,354.96	8,259.16	8,163.36	8,067.56	7,971.76	7,875.96	7,780.16	7,684.62	3,842.32

（四）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债券41,000.00万元，其中于2026年发行41,000.00万元，债券期限为20年期。债券发行利率参考《2026年湖北省政府专项债券（十八期）发行结果公告》的20年期债券上浮28BP暂按2.64%测算，债券采用按每半年付息一次，分期还本，第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%的方式还款。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为17,047.80万元。债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算为41.00万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期				运营期																		
		2025.9	2026	2027	2028.8	2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
期初债券余额		-	-	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	36,900.00	32,800.00	28,700.00	24,600.00	20,500.00	16,400.00	12,300.00	8,200.00	4,100.00
本年债券增加额	41,000.00	-	41,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	58,047.80	-	270.60	1,082.40	541.20	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	5,182.40	5,074.16	4,965.92	4,857.68	4,749.44	4,641.20	4,532.96	4,424.72	4,316.48	4,208.24
其中：偿还本金	41,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00
支付利息	17,047.80	-	270.60	1,082.40	541.20	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24
期末债券余额	-	-	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	36,900.00	32,800.00	28,700.00	24,600.00	20,500.00	16,400.00	12,300.00	8,200.00	4,100.00	-
债券发行费	41.00	-	41.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	1,894.20	-	270.60	1,082.40	541.20																			
计入当期财务费用	15,153.60	-	-	-		541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24

（五）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 88,811.43 万元，预测经营成本（不含税）合计 27,035.91 万元，税金及附加合计 0.00 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期																		
			2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营收入不含税	88,811.43	315.69	1,458.39	1,969.68	2,480.97	2,992.27	3,503.56	4,014.85	4,520.99	4,855.57	5,190.14	5,524.71	5,859.28	6,193.86	6,528.42	6,862.99	7,197.57	7,532.13	7,873.58	3,936.78
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	144,703.55	2,916.84	8,226.73	8,244.18	8,261.62	8,279.06	8,296.51	8,313.95	8,331.22	8,342.63	8,354.05	8,257.23	8,160.40	8,063.57	7,966.75	7,869.92	7,773.09	7,676.27	7,579.68	3,789.85
3.1	运营成本(不含税）	27,035.91	459.48	1,395.88	1,413.33	1,430.77	1,448.21	1,465.66	1,483.10	1,500.37	1,511.78	1,523.20	1,534.62	1,546.03	1,557.44	1,568.86	1,580.27	1,591.68	1,603.10	1,614.75	807.38
3.2	折旧摊销	102,514.04	1,916.16	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	2,874.23
3.3	财务费用	15,153.60	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24
4	利润总额（1-2-3）	-55,892.12	-2,601.15	-6,768.34	-6,274.50	-5,780.65	-5,286.79	-4,792.95	-4,299.10	-3,810.23	-3,487.06	-3,163.91	-2,732.52	-2,301.12	-1,869.71	-1,438.33	-1,006.93	-575.52	-144.14	293.90	146.93
5	本年度弥补亏损额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	293.90	146.93
6	所得税(25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润（4-6）	-55,892.12	-2,601.15	-6,768.34	-6,274.50	-5,780.65	-5,286.79	-4,792.95	-4,299.10	-3,810.23	-3,487.06	-3,163.91	-2,732.52	-2,301.12	-1,869.71	-1,438.33	-1,006.93	-575.52	-144.14	293.90	146.93
8	息税前利润	-40,738.52	-2,059.95	-5,685.94	-5,192.10	-4,698.25	-4,204.39	-3,710.55	-3,216.70	-2,727.83	-2,404.66	-2,081.51	-1,758.36	-1,435.20	-1,112.03	-788.89	-465.73	-142.56	180.58	510.38	255.17
9	息税折旧摊销前利润	59,859.36	3,688.50	62.51	556.35	1,050.20	1,544.06	2,037.90	2,531.75	3,020.62	3,343.79	3,666.94	3,990.09	4,313.25	4,636.42	4,959.56	5,282.72	5,605.89	5,929.03	3,384.61	255.17

（六）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期																		
			2025.9	2026	2027	2028.8	2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入总额	317,277.11	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05	331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
1.1	项目资本金投入	183,013.20	22,197.90	48,103.20	78,775.05	33,937.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2	专项债券投入	41,000.00	-	41,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.3	商业贷款投入	-	-	-	-	-	-																		
1.3	经营收入	93,263.91	-	-	-		331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
二	现金流出	308,915.78	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05	1,028.57	2,563.53	2,582.55	2,601.56	2,620.57	2,639.59	2,658.60	2,677.42	2,689.86	6,802.30	6,706.51	6,610.71	6,514.91	6,419.11	6,323.31	6,227.51	6,131.71	6,036.17	5,068.09
2.1	建设投资	221,979.00	22,197.90	88,791.60	77,692.65	33,296.85	-																		
2.2	经营成本	28,748.98	-	-	-		487.37	1,481.13	1,500.15	1,519.16	1,538.17	1,557.19	1,576.20	1,595.02	1,607.46	1,619.90	1,632.35	1,644.79	1,657.23	1,669.67	1,682.11	1,694.55	1,706.99	1,719.69	859.85
2.3	偿还债券本息	58,047.80	-	270.60	1,082.40	541.20	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	5,182.40	5,074.16	4,965.92	4,857.68	4,749.44	4,641.20	4,532.96	4,424.72	4,316.48	4,208.24
	偿还银行贷款本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4	债券发行费用	41.00	-	41.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.5	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	铺底流动资金	99.00	-	-	-	99.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三	净现金流量	-																							
3.1	当年净现金流量	8,361.33	-	-	-	-	-697.05	-1,032.03	-514.12	3.79	521.71	1,039.62	1,557.53	2,070.23	2,409.14	-1,351.96	-904.82	-457.68	-10.53	436.61	883.75	1,330.90	1,778.04	2,232.14	-933.94
3.2	累计盈余资金	8,361.33		-	-		-697.05	-1,729.08	-2,243.20	-2,239.41	-1,717.70	-678.08	879.45	2,949.68	5,358.82	4,006.86	3,102.04	2,644.36	2,633.83	3,070.44	3,954.19	5,285.09	7,063.13	9,295.27	8,361.33

（七）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为铁路运营的运价收入。项目预期收入总额为 93,263.91 万元，扣除运营成本及相关税费 28,748.98 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 64,514.93 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鄂州花湖机场铁路联络线	64,514.93	58,047.80	41,000.00	1.11

（八）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 64,514.93 万元，且在 2046 年债券本金全部付清后仍有 8,361.33 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（九）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-6%	-3%	0%	3%	6%	10%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.20	1.21	1.22	1.22
债券本息资金覆盖率	1.13	1.14	1.14	1.14	1.15	1.15	1.16
债券本息资金覆盖倍数	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14	1.18	1.22
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.29	1.25	1.20	1.16	1.12	1.06
债券本息资金覆盖率	1.27	1.22	1.18	1.14	1.11	1.08	1.04
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.18	1.15	1.11	1.08	1.05	1.01

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运

用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理部规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为64,514.93万元，对债券的本息覆盖倍数1.11倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有8,361.33万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字[2026]第 085 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 24

（六） 压力测试 25

二 、评价结论 25

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第085号

我们接受委托，对江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）的实施主体为武汉市江岸区住房和城市更新局,项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	武汉市江岸区住房和城市更新局
法定代表人/负责人	夏肇雄
注册资本	/
地址	湖北省武汉市江岸区二七路342号
统一社会信用代码	11420102MB1R0522X8
单位性质	机关单位

业务范围	负责贯彻执行住房保障、房地产市场、房屋管理、物业管理、市政基础设施建设及城市更新等领域的法律法规与政策；承担保障性住房监督管理、房地产市场秩序规范、城市更新统筹协调、市政基础设施建设管理、房屋使用安全监管、海绵城市与综合管廊建设推进、土地房屋征收管理以及物业管理活动监督等工作；同时负责相关领域科技创新、数据资源整合、档案管理、法治建设与行政执法，并落实全面从严治党、安全生产、生态环境保护等主体责任，完成上级交办的其他任务。
股权结构	/
行业主管部门	/
建设单位名称	武汉市江岸区住房和城市更新局

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于湖北省武汉市江岸区西马街道，共涉及江汉北路社区、光荣坊社区、高雄社区三个社区，具体包含新村片、渣家左路片、光荣村片区、长航大院4处老旧小区。

2.项目建设内容

本项目涉及武汉市江岸区西马街道新村片、渣家左路片、光荣村片、长航大院等4个片区，70栋住宅，4249户。总用地面积约11.17万平方米，总建筑面积约47.30万平方米。主要改造内容为：基础类九项（给排水设施、消防设施、供热设施、电力设施、安防设施、燃气设施、道路设施、环卫设施、房屋本体），完善类五项（文化休闲、小区绿化、小区照明、无障碍设施、停车设施），提升类一项（公服配套用房）。

3.项目建设期间

本项目拟于2026年1—6月完成开工前准备工作，2026年7月开工，2028年12月竣工，工程总工期为36个月。

（三）投资估算与资金筹措

本项目静态总投资13,585.61万元，考虑专项债券建设期利息和专项债券发行费用后，本项目调整总投资为14,241.11万元。其中：工程费用10,205.65万元；工程建设其他费用1,694.93万元；预备费595.03万元；专项费用1,090.00万元;建设期利息647.50万元；债券发行费用8.00万元。

本项目总投资为14,241.11万元，财政资金4,241.11万元、专项债券资金10,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入来源于停车位收入、新能源汽车充电桩服务费收入、电动自行车充电收入、公服配套用房出租收入等收入。

1.项目收入预测

（1）停车位收入

收费标准：根据武汉市发改委2024年4月发布的《武汉市民生收费标准目录清单》（https://fgw.wuhan.gov.cn/zfxxgk/zfxxgk_1/qtzdgkwj/202404/t20240424_2392921.html），本项目参照一类区域汽车道路停车服务收费。

根据项目初步设计，本项目预计新建机动车停车位370个，以路边划线停车位及植草砖停车位为主。运营单位安排专人进行巡查收费，收费标准参照一类区域汽车道路停车服务收费：第1小时3元/小时，自第2小时起4元/小时，每天累计计时最高收费标准25元，本项目按照25元/天考虑，运营天数360天。武汉市机动车保有量已突破500万辆，日均在途机动车达230多万辆，江岸区作为人口超110万、密度高达1.57万人/

平方公里的中心城区，停车压力较大。本项目地处核心地段，并紧邻青少年宫，考虑青少年宫停车需求及周边老旧小区密度大，整体停车需求较高。考虑一定新建空置率，使用率第一年75%，每年增长5%至85.00%不变。

		一类区域		第1小时3元/小时，自第2小时起4元/小时，每天累计计时最高收费标准25元。	武发改价格〔2016〕174号	30分钟免费，车辆按实际占用泊位数计时收费。
		二类区域		第1小时2元/小时，自第2小时起2元/小时，每天累计计时最高收费标准8元。		
七	道路停车服务收费	1、收费范围。中心城区（江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区、武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区）城市道路机动车停车收费范围原则上分为一类收费区域和二类收费区域，一、二类收费区域划分按武政办〔2011〕26号文件执行。 2、收费时限。一类区域为：7：00至21：00；二类区域为：7：00至20：00。				

武汉市民生收费标准目录清单

（2）新能源汽车充电桩服务费收入

根据初步设计文本，本项目新增新能源汽车充电桩163个。充电桩功率为7kw/30kw/个，其中7kw慢充144个，30kw快充19个。根据目前市售的电动汽车中，续航里程排名靠前的几款车型都有着超高的电池容量，蔚来ET7的续航里程超过1000公里，其电池容量达到了150kwh。极氪009的续航里程达到了800km，电池容量为140kwh。以售价20w左右电车为例：比亚迪宋PLUS，电池容量87.04kWh；起亚EV5，电池容量88.1kwh；小米SU7标准版，电池容量73.6kWh。根据以上市场相关数据并按照保守原则计算，本项目汽车充电容量暂按单次充满80kwh考虑。

目前国内公共充电桩，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约1元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在1元以内，多数充电服务费为每度电0.8元，充电费总价约为1.8元-2.0元之间。本项目根据谨慎性、公益性原则，取服务费为0.5元/度。

该区域充电站闲时空闲率在20%-43%（昆仑网电汽车充电站、国家电

网汽车充电站等）基于谨慎性原则，充电桩使用率按照首年 55%，年增长 5%直至 70%饱和。快充充电桩运营期前 5 年日周转率按 2 次计取，第 6 年及以后日周转率按行业平均水平 3 次计取。慢充充电桩按日周转一次计算。



江岸区充电桩案例

（3）电动自行车充电收入

通常情况下，电动自行车充电桩的输出功率在 200W 左右，充电桩每小时的输出电量约为 0.2 度电。目前市面主流电动自行车电压为 48V，电池容量为 20Ah，充满一次电所需电量约为 0.96 度，需要 5 个小时。服务标准参考武汉市非机动车充电收费案例，取 0.33 元/小时。每天周转次数按 1 次计算。以江岸区永清街道为例，辖区面积 0.75 平方千米，下辖 4 个社区，人口稠密。有小区 25 个（片），其中有物业的小区 7 处、开放式老旧小区 18 个（片区）。辖区电动自行车保有量约 1800 台，现有符合

规范的充电桩 17 处、智能充电接口约 400 个，还缺充电接口约 400 个（https://news.hbtv.com.cn/p/4237674.html）。本项目位于解放大道与京汉大道之间的核心地段，周边小区密集、学校分布集中、商业与公共服务设施齐备。解放大道是武汉主城最繁忙的交通动脉之一，每日通勤人流量极大，电动自行车是周边居民、上班族、外卖员及学生家长最主要的短途出行工具。故项目运营期内充电站使用率按 50%测算。

根据初步设计文本，本项目新增电动车充电桩 198 个。



非机动车充电案例

（4）公服配套用房出租收入

项目充分利用小区内及周边公房进行改造，打造邻里中心、幸福食堂、享老生活驿站、特殊人群关爱中心、社区便民服务中心等公服配套，进行商业租赁。

项目区位条件优越，临近地铁 2 号线循礼门站，参照安居客网站中项目所在周边街道的租金价格，考虑不同条件商铺、门面价格存在波动和差异，综合考虑后将该项目的商业租赁单价定为 98 元/㎡/月，单价增长参

考近五年（2021-2025）武汉市平均 cpi 增长率 0.9%。采取谨慎性原则，按每 3 年 2%测算。同类型项目如玫瑰里社区商业体（同类型成熟社区商业）（https://news.qq.com/rain/a/20260124A00V5A00）出租率高达 91.3%，同区域武汉新荣天街出租率 98%（https://www.cnr.cn/hubei/jcgd/20251018/t20251018_527400123.shtml），永清街道新天地社区群众满意率>90%。本项目出于谨慎性原则。

根据可行性研究报告，本项目可供出租面积为 8,053.20 ㎡。



江岸区商业用房出租案例

根据以上收入的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期收入总额 23,098.58 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、营业收入	1,043.38	1,234.53	1,280.38	1,293.48	1,293.48	1,329.06
1.公服配套用房出租收入	757.65	805.00	821.10	821.10	821.10	837.52
出租率	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

出租单价（元/月/㎡）	98.00	98.00	99.96	99.96	99.96	101.96
增长率	0%	0%	2%	0%	0%	2%
面积（㎡）	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20
2.停车位收入	**249.75**	**266.40**	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**283.05**
使用率	75%	80%	85%	85%	85%	85%
收费价格（元/小时）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
数量（个）	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
3.新能源汽车充电桩收入	**144.15**	**157.25**	**170.35**	**183.45**	**183.45**	**202.61**
3.1 30kw充电桩收入	**30.10**	**32.83**	**35.57**	**38.30**	**38.30**	**57.46**
使用率	55%	60%	65%	70%	70%	70%
服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
消费用电（千瓦时）	80	80	80	80	80	80
周转率	2	2	2	2	2	3
数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
3.2 7kw充电桩收入	**114.05**	**124.42**	**134.78**	**145.15**	**145.15**	**145.15**
使用率	55%	60%	65%	70%	70%	70%
服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
消费用电（千瓦时）	80	80	80	80	80	80
周转率	1	1	1	1	1	1
数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
4.电动自行车充电收入	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**
使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%
服务费(元/度)	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
数量（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00

（续）

项目　　年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、营业收入	**1,329.06**	**1,329.06**	**1,345.81**	**1,345.81**	**1,345.81**	**1,362.90**
1.公服配套用房出租收入	**837.52**	**837.52**	**854.27**	**854.27**	**854.27**	**871.36**
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

出租单价（元/月/㎡）	101.96	101.96	104.00	104.00	104.00	106.08
增长率	0%	0%	2%	0%	0%	2%
面积（㎡）	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20
2.停车位收入	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**283.05**
使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%
收费价格（元/小时）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
数量（个）	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
3.新能源汽车充电桩收入	**202.61**	**202.61**	**202.61**	**202.61**	**202.61**	**202.61**
3.1 30kw充电桩收入	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**57.46**
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%
服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
消费用电（千瓦时）	80	80	80	80	80	80
周转率	3	3	3	3	3	3
数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
3.2 7kw充电桩收入	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**145.15**
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%
服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
消费用电（千瓦时）	80	80	80	80	80	80
周转率	1	1	1	1	1	1
数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
4.电动自行车充电收入	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**
使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%
服务费(元/度)	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
数量（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00

（续）

项目　　年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一、营业收入	**1,362.90**	**1,362.90**	**1,380.32**	**1,380.32**	**1,380.32**	**699.06**	**23,098.58**
1.公服配套用房出租收入	**871.36**	**871.36**	**888.78**	**888.78**	**888.78**	**453.28**	**14,835.02**
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
出租单价（元/月/㎡）	106.08	106.08	108.20	108.20	108.20	110.36	

增长率	0%	0%	2%	0%	0%	2%	
面积（㎡）	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	8,053.20	
2.停车位收入	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**283.05**	**141.53**	**4,903.43**
使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
收费价格（元/小时）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
数量（个）	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	
3.新能源汽车充电桩收入	**202.61**	**202.61**	**202.61**	**202.61**	**202.61**	**101.31**	**3,371.28**
3.1 30kw充电桩收入	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**28.73**	**893.35**
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
消费用电（千瓦时）	80	80	80	80	80	80	
周转率	3	3	3	3	3	3	
数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	
3.2 7kw充电桩收入	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**72.58**	**2,477.93**
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
消费用电（千瓦时）	80	80	80	80	80	80	
周转率	1	1	1	1	1	1	
数量（个）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	
4.电动自行车充电收入	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**2.94**	**102.90**
使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
服务费(元/度)	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	
增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
数量（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	

2.税费

（1）增值税=销项税-进项税，其中：

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化

增值税改革有关政策的公告》，销项税金中房屋租赁部分、停车位收入税率为 9%；新能源汽车充电桩收入税率为 13%；电动自行车充电桩收入税率为 13%。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，进项税金中外购燃料和动力费、维修费、其他费用等税率分别为 13%、9%、6%。

（2）附加税

城市维护建设税按增值税应纳税额的 7%计征，教育费附加按增值税应纳税额的 3%计征，地方教育费附加按增值税应纳税额的 2%计征。

（3）印花税

印花税按照收入的万分之三进行测算。

（4）房产税

房产税按照不含税收入 12%计算。

（5）所得税

所得税按照经营利润抵扣累计净亏损后的金额 25%进行测算。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费合计预计 3,923.50 万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
增值税销项税额	87.32	107.23	111.44	112.95	112.95	116.51
增值税进项税额	87.32	107.23	111.44	112.95	112.95	116.51

固定资产进项税	889.29	786.73	680.14	572.20	464.26	352.99
实缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
计算税金及附加	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	83.41	88.62	90.40	90.40	90.40	92.20
印花税	0.23	0.24	0.25	0.25	0.25	0.25
所得税	8.20	53.32	63.71	66.51	66.40	74.13
合计	**91.84**	**142.18**	**154.36**	**157.16**	**157.05**	**166.58**

（续）

项目 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	**116.51**	**116.51**	**117.89**	**117.89**	**117.89**	**119.30**
增值税进项税额	**116.51**	**116.51**	**117.89**	**23.02**	**5.24**	**5.26**
固定资产进项税	241.72	130.43	17.78	-	-	-
实缴增值税	**-**	**-**	**-**	**94.87**	**112.65**	**114.04**
计算税金及附加	**-**	**-**	**-**	**11.39**	**13.52**	**13.68**
城市建设维护税	-	-	-	6.64	7.89	7.98
教育费附加	-	-	-	2.85	3.38	3.42
地方教育费附加	-	-	-	1.90	2.25	2.28
房产税	92.20	92.20	94.05	94.05	94.05	95.93
印花税	0.25	0.25	0.26	0.26	0.26	0.26
所得税	74.02	75.80	82.56	43.28	63.74	73.42
合计	**166.47**	**168.25**	**176.87**	**243.85**	**284.22**	**297.33**

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	**119.30**	**119.30**	**120.74**	**120.74**	**120.74**	**61.11**	**2,016.32**
增值税进项税额	**5.26**	**5.26**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**3.43**	**1,062.62**
固定资产进项税	-	-	-	-	-	-	
实缴增值税	**114.04**	**114.04**	**115.46**	**115.46**	**115.46**	**57.68**	**953.70**
计算税金及附加	**13.68**	**13.68**	**13.85**	**13.85**	**13.85**	**6.92**	**114.42**
城市建设维护税	7.98	7.98	8.08	8.08	8.08	4.04	66.75

教育费附加	3.42	3.42	3.46	3.46	3.46	1.73	28.60
地方教育费附加	2.28	2.28	2.31	2.31	2.31	1.15	19.07
房产税	95.93	95.93	97.85	97.85	97.85	49.90	1,633.22
印花税	0.26	0.26	0.27	0.27	0.27	0.14	4.48
所得税	79.78	86.13	95.87	102.23	108.58	-	1,217.68
合计	**303.69**	**310.04**	**323.30**	**329.66**	**336.01**	**114.64**	**3,923.50**

3.项目运营成本费用

本项目经营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用、管理费用及充电桩更换成本费。具体测算如下：

（1）工资及福利费

项目运营期间采取租赁运营模式为主，需要人员进行收租、日常管理等工作，4 个小区新增用工 6 人。运营人员的主要工作内容主要围绕 8000 ㎡业态租金催缴与合同管理、370 停车位临停收费、163 个充电桩及部分充电棚设备巡检与故障报修、用户服务与投诉处理、运营数据统计与分析（如充电量、停车周转率、租金收缴率）以及配合安防与设备维护的现场协调。1 人统筹管理调度及日常数据统计管理及配合业态租赁及租赁物业服务，1 人负责业态租赁及租赁物业服务，4 人负责日常停车位收费、充电设施临检工作。参考《武汉统计年鉴 2025》居民服务类平均工资 79797 元，综合设定人均综合年薪为 8.00 万元，定岗后分档计取，薪资及福利费总额不发生变化。增长参考近五年（2021-2025）武汉市平均 cpi 增长率 0.9%。

2－8　按行业分城镇非私营单位就业人员平均工资(2020－2024年)

AVERAGE WAGE OF EMPLOYEES IN URBAN NON－PRIVATE UNITS BY SECTORS(2020－2024)

计量单位:元　　(yuan)

指标名称 Index Name	2020	2021	2022	2023	2024
合　计 Total	**104009**	**117322**	**124395**	**134221**	**138241**
(一)农、林、牧、渔业 Farming, Forestry, Animal Husbandry and Fishery	47916	54960	62933	64129	62753
(二)采矿业 Mining	75348	86122	100372	96898	104844
(三)制造业 Manufacturing	97576	111237	115317	122928	124125
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业 Electric Power, Gas and Water Production and Supply	127433	136835	138411	143671	154225
(五)建筑业 Construction	77181	88990	99559	106430	109070
(六)批发和零售业 Wholesale and Retail Trade	78062	92051	99364	109599	113544
(七)交通运输、仓储和邮政业 Transportation, Storage and Post	88101	102285	108239	113975	116027
(八)住宿和餐饮业 Hotel and Catering Services	39458	49166	48933	51772	52677
(九)信息传输、软件和信息技术服务业 Information Transmission, Software and Information Technology Service	128536	152130	176818	190964	192895
(十)金融业 Banking	170733	181723	203220	221306	226827
(十一)房地产业 Real Estate	78988	86430	86340	88247	91239
(十二)租赁和商务服务业 Leasing and Commercial Services	78848	92826	96330	102977	101428
(十三)科学研究和技术服务业 Scientific Research and Technical Services	153412	169060	184544	200783	204387
(十四)水利、环境和公共设施管理业 Water Conservancy, Environment and Public Facilities Management	82942	90241	92589	95089	100975
(十五)居民服务、修理和其他服务业 Resident Services, Repairs and Others	66930	72887	71788	73080	79797
(十六)教育 Education	130964	146796	152575	156695	156820
(十七)卫生和社会工作 Health Care and Social Work	147130	163269	176331	193259	193320
(十八)文化、体育和娱乐业 Culture, Sports and Entertainment	108100	121586	128194	142039	144203
(十九)公共管理、社会保障和社会组织 Public Management, Social Security and Social Organizations	148573	159689	165713	165719	165722

武汉市就业人员平均工资

（2）外购燃料及动力费

本项目共设6个管理人员，根据2024年公开数据，中国年均生活用电量约为1063千瓦时/人，日均用水量为130升/人，按照谨慎性原则，将管理人员年均用电、用水设为平均水平的1.2倍，即人均年用电量为1275.6千瓦时、人均日用水量为156升。电费、水费按照市场价格计算，武汉市居民生活用电收费标准为0.558元/度，水费标准为2.47元/吨。

同时，根据媒体咨询及市场案例（https://www.dingdingcd.com/news/detail/1099），通常新能源汽车充电桩相对正常的电损耗率在7%-10%，本项目取7%。电瓶车充电桩电损耗率取5%。本项目电费取0.64元/千瓦时。

综合电价依据：根据湖北省电网销售电价表（见图4-3）相关价格政策规定，参考220KV两部制电价，本项目充电桩电费计取如下：

平段电价=0.5894+0.0452=0.6346（元/千瓦时），8小时；

尖峰电价=0.9036+0.0452=0.9488（元/千瓦时），2小时；

高峰电价=0.7818+0.0452=0.8270（元/千瓦时），6小时；

低谷电价=0.3852+0.0452=0.4304（元/千瓦时），8小时。

综合电价=（0.6346*8+0.9488*2+0.8270*6+0.4304*8）/24≈0.64（元/千瓦时），本项目电费取0.64元/千瓦时。

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司
STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

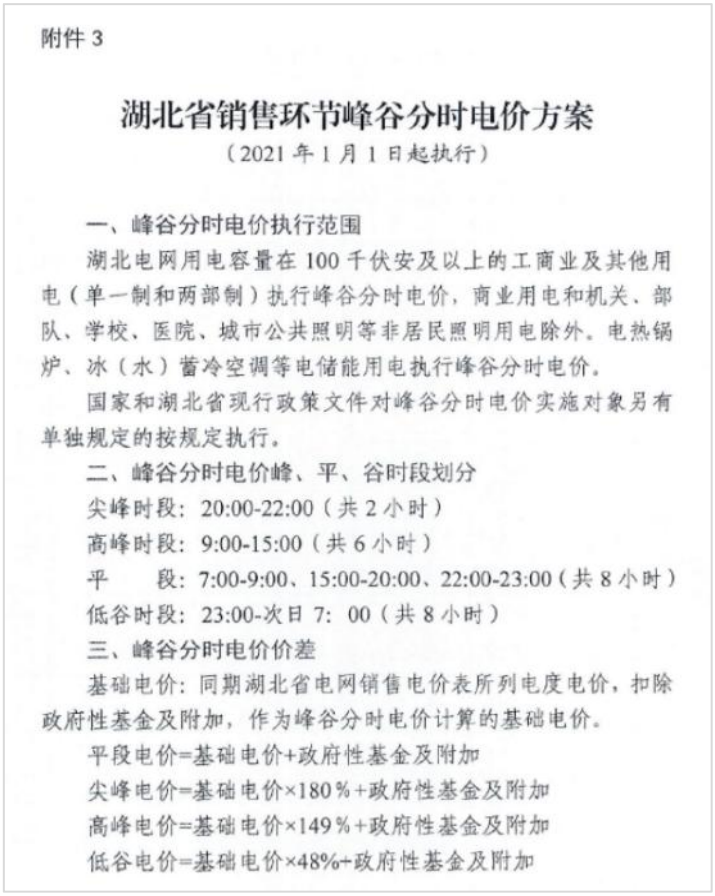
国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 3 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		–	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.711333	0.372957	0.019760	0.2103	0.0452	0.063116	1.025507	0.903764	0.711333	0.507120	–	
		1~10（20）千伏	0.691333			0.1903			1.005507	0.883764	0.691333	0.487120		
		35 千伏	0.671333			0.1703			0.985507	0.863764	0.671333	0.467120		
	两部制	1~10（20）千伏	0.627333			0.1263			0.941507	0.819764	0.627333	0.423120	42	26.3
		35 千伏	0.607533			0.1065			0.921707	0.799964	0.607533	0.403320		
		110 千伏	0.589433			0.0884			0.903607	0.781864	0.589433	0.385220	39	24.4
		220 千伏及以上	0.570433			0.0694			0.884607	0.762864	0.570433	0.366220		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段:7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。



附件 3

湖北省销售环节峰谷分时电价方案

（2021 年 1 月 1 日起执行）

一、峰谷分时电价执行范围

湖北电网用电容量在 100 千伏安及以上的工商业及其他用电（单一制和两部制）执行峰谷分时电价，商业用电和机关、部队、学校、医院、城市公共照明等非居民照明用电除外。电热锅炉、冰（水）蓄冷空调等电储能用电执行峰谷分时电价。

国家和湖北省现行政策文件对峰谷分时电价实施对象另有单独规定的按规定执行。

二、峰谷分时电价峰、平、谷时段划分

尖峰时段：20:00-22:00（共 2 小时）

高峰时段：9:00-15:00（共 6 小时）

平　　段：7:00-9:00、15:00-20:00、22:00-23:00（共 8 小时）

低谷时段：23:00-次日 7：00（共 8 小时）

三、峰谷分时电价价差

基础电价：同期湖北省电网销售电价表所列电度电价，扣除政府性基金及附加，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

平段电价=基础电价+政府性基金及附加

尖峰电价=基础电价×180％+政府性基金及附加

高峰电价=基础电价×149％+政府性基金及附加

低谷电价=基础电价×48%+政府性基金及附加

（3）维修费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-6.修理费”。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

本项目根据行业状况和实际项目情况，通常采用建筑物日常维修保养费用的常规水平，维护修理费暂按年固定资产折旧费的 5%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

（4）管理费用

本次测算中管理费用参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）以及根据本项目的实际情况，维修费为营业收入的1%—3%，本项目的年管理费取年营业收入的2%。

（5）充电桩更换成本费

一般充电桩寿命在10年,需要在10年后整体更换充电桩来保障充电安全和充电损耗，本项目安装163个充电桩，7kw充电桩144个，30kw充电桩19个。参考市场案例，7kw充电桩市场价约1000-3000元/个，30kw充电桩单价在20000-30000元/个。(https://zzszj.cn/qygysDetail.asp?id=1302&sort=102/https://www.afzhan.com/chanpin/13995240.html）。本项目7kw充电桩换新暂按2000元/个、30kw充电桩暂按25000元/个，充电桩更换成本费为76.30 万元。

（6）折旧摊销费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为20年。其他生产设备折旧的最低年限为10年。企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在5%以内。

本项目所形成的固定资产为建筑物，折旧年限按照20年；设备折旧年限10年，采用直线折旧法、残值率5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，债券存续期内累计折旧摊销9,958.42万元。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内运营成本共计15,579.94万元，其中付现运营成本为2,254.52万元，固定资产折旧为9,958.42万元，财务费用为3,367.00万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1.工资及福利费	48.00	48.43	48.87	49.31	49.75	50.20
2.外购燃料及动力费	13.54	14.71	15.88	17.06	17.06	18.77
3.维修费用	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88
4.管理费用	20.87	24.69	25.61	25.87	25.87	26.58
5.充电桩更换成本费						
一、运营成本（1+2+3+4）	**110.29**	**115.71**	**118.24**	**120.12**	**120.56**	**123.43**
二、折旧摊销费	**557.67**	**557.67**	**557.67**	**557.67**	**557.67**	**557.67**
三、财务费用	**259.00**	**259.00**	**259.00**	**259.00**	**259.00**	**259.00**
四、总成本费用（一+二+三）	**926.96**	**932.38**	**934.91**	**936.79**	**937.23**	**940.10**

（续）

项目　　年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1.工资及福利费	50.65	51.11	51.57	52.03	52.50	52.97
2.外购燃料及动力费	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77
3.维修费用	27.88	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
4.管理费用	26.58	26.58	26.92	26.92	26.92	27.26
5.充电桩更换成本费				76.30		
一、运营成本（1+2+3+4）	**123.88**	**123.98**	**124.78**	**201.54**	**125.71**	**126.52**
二、折旧摊销费	**557.67**	**550.43**	**550.43**	**550.43**	**550.43**	**550.43**
三、财务费用	**259.00**	**259.00**	**246.05**	**220.15**	**194.25**	**168.35**
四、总成本费用（一+二+三）	**940.55**	**933.41**	**921.26**	**972.12**	**870.39**	**845.30**

（续）

项目　　年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计

1.工资及福利费	53.45	53.93	54.42	54.91	55.40	27.95	905.45
2.外购燃料及动力费	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	9.40	312.89
3.维修费用	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52	497.88
4.管理费用	27.26	27.26	27.61	27.61	27.61	13.98	462.00
5.充电桩更换成本费							76.30
一、运营成本（1+2+3+4）	**127.00**	**127.48**	**128.32**	**128.81**	**129.30**	**78.85**	**2,254.52**
二、折旧摊销费	**550.43**	**550.43**	**550.43**	**550.43**	**550.43**	**550.43**	**9,958.42**
三、财务费用	**142.45**	**116.55**	**90.65**	**64.75**	**38.85**	**12.95**	**3,367.00**
四、总成本费用（一+二+三）	**819.88**	**794.46**	**769.40**	**743.99**	**718.58**	**642.23**	**15,579.94**

4.应付本息情况

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债券10,000.00万元，债券期限为20年期。本次债券发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（三期）20年发行利率2.49%，并上浮10个BP，按2.59%计算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为14,014.50万元，专项债券利息合计为4,014.50万元，其中建设期内专项债券利息647.50万元；运营期内专项债券利息为3,367.00万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.8%进行估算，约为8.00万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	10,000.00		10,000.00	129.50	129.50
2027年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2028年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2029年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00

2030 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	259.00	259.00
2037 年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	246.05	1,246.05
2038 年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	220.15	1,220.15
2039 年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	194.25	1,194.25
2040 年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	168.35	1,168.35
2041 年	6,000.00		1,000.00	5,000.00	142.45	1,142.45
2042 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	116.55	1,116.55
2043 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	90.65	1,090.65
2044 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	64.75	1,064.75
2045 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	38.85	1,038.85
2046 年	1,000.00		1,000.00	-	12.95	1,012.95
合计	--	10,000.00	10,000.00	--	4,014.50	14,014.50

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 21,082.26 万元，预测总成本费用（不含税）合计 14,517.32 万元，税金及附加合计 1,752.12 万元，利润总额合计 4,812.82 万元，所得税合计 1,217.68 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	956.06	1,127.30	1,168.94	1,180.53	1,180.53	1,212.55
减：税金及附加	83.64	88.86	90.65	90.65	90.65	92.45
减：不含税运营成本	839.64	825.15	823.47	823.84	824.28	823.59
利润总额	32.78	213.29	254.82	266.04	265.60	296.51

减：所得税费用	8.20	53.32	63.71	66.51	66.40	74.13
净利润	24.58	159.97	191.11	199.53	199.20	222.38

（续）

项目　　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	1,212.55	1,212.55	1,227.92	1,227.92	1,227.92	1,243.60
减：税金及附加	92.45	92.45	94.31	105.70	107.83	109.87
减：不含税运营成本	824.04	816.90	803.37	949.10	865.15	840.04
利润总额	296.06	303.20	330.24	173.12	254.94	293.69
减：所得税费用	74.02	75.80	82.56	43.28	63.74	73.42
净利润	222.04	227.40	247.68	129.84	191.20	220.27

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	1,243.60	1,243.60	1,259.58	1,259.58	1,259.58	637.95	21,082.26
减：税金及附加	109.87	109.87	111.97	111.97	111.97	56.96	1,752.12
减：不含税运营成本	814.62	789.20	764.12	738.71	713.30	638.80	14,517.32
利润总额	319.11	344.53	383.49	408.90	434.31	-57.81	4,812.82
减：所得税费用	79.78	86.13	95.87	102.23	108.58	0.00	1,217.68
净利润	239.33	258.40	287.62	306.67	325.73	-57.81	3,595.14

6.本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入	**11,685.27**	**1,617.56**	**938.28**	**1,043.38**	**1,234.53**
资本金流入	1,685.27	1,617.56	938.28		
债券资金流入	10,000.00				
运营期现金流入				1,043.38	1,234.53
现金流入总额	**11,685.27**	**1,617.56**	**938.28**	**1,043.38**	**1,234.53**
二、现金流出	**11,685.27**	**1,617.56**	**938.28**	**461.13**	**516.89**
建设期资金流出	11,547.77	1,358.56	679.28		-
运营期现金流出				202.13	257.89

债券发行费用	8.00		-	-	-
债券还本付息	129.50	259.00	259.00	259.00	259.00
现金流出总额	**11,685.27**	**1,617.56**	**938.28**	**461.13**	**516.89**
三、净现金流量	**-**	**-**	**-**	**582.25**	**717.64**
四、累计盈余资金	**-**	**-**	**-**	**582.25**	**1,299.89**
五、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**
一、现金流入	**1,280.38**	**1,293.48**	**1,293.48**	**1,329.06**	**1,329.06**
资本金流入					
债券资金流入					
运营期现金流入	1,280.38	1,293.48	1,293.48	1,329.06	1,329.06
现金流入总额	**1,280.38**	**1,293.48**	**1,293.48**	**1,329.06**	**1,329.06**
二、现金流出	**531.60**	**536.28**	**536.61**	**549.01**	**549.35**
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	272.60	277.28	277.61	290.01	290.35
债券发行费用	-	-	-	-	-
债券还本付息	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00
现金流出总额	**531.60**	**536.28**	**536.61**	**549.01**	**549.35**
三、净现金流量	**748.78**	**757.20**	**756.87**	**780.05**	**779.71**
四、累计盈余资金	**2,048.67**	**2,805.87**	**3,562.74**	**4,342.79**	**5,122.50**
五、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
一、现金流入	**1,329.06**	**1,345.81**	**1,345.81**	**1,345.81**	**1,362.90**	**1,362.90**
资本金流入						
债券资金流入						
运营期现金流入	1,329.06	1,345.81	1,345.81	1,345.81	1,362.90	1,362.90
现金流入总额	**1,329.06**	**1,345.81**	**1,345.81**	**1,345.81**	**1,362.90**	**1,362.90**
二、现金流出	**551.23**	**1,547.70**	**1,665.54**	**1,604.18**	**1,592.20**	**1,573.14**
建设期资金流出	-	-	-			
运营期现金流出	292.23	301.65	445.39	409.93	423.85	430.69

债券发行费用	-	-	-			
债券还本付息	259.00	1,246.05	1,220.15	1,194.25	1,168.35	1,142.45
现金流出总额	**551.23**	**1,547.70**	**1,665.54**	**1,604.18**	**1,592.20**	**1,573.14**
三、净现金流量	**777.83**	**-201.89**	**-319.73**	**-258.37**	**-229.30**	**-210.24**
四、累计盈余资金	**5,900.33**	**5,698.44**	**5,378.71**	**5,120.34**	**4,891.04**	**4,680.80**
五、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**合计**
一、现金流入	**1,362.90**	**1,380.32**	**1,380.32**	**1,380.32**	**699.06**	**37,339.69**
资本金流入						4,241.11
债券资金流入						10,000.00
运营期现金流入	1,362.90	1,380.32	1,380.32	1,380.32	699.06	23,098.58
现金流入总额	**1,362.90**	**1,380.32**	**1,380.32**	**1,380.32**	**699.06**	**37,339.69**
二、现金流出	**1,554.07**	**1,542.27**	**1,523.22**	**1,504.16**	**1,206.44**	**33,786.13**
建设期资金流出						13,585.61
运营期现金流出	437.52	451.62	458.47	465.31	193.49	6,178.02
债券发行费用						8.00
债券还本付息	1,116.55	1,090.65	1,064.75	1,038.85	1,012.95	14,014.50
现金流出总额	**1,554.07**	**1,542.27**	**1,523.22**	**1,504.16**	**1,206.44**	**33,786.13**
三、净现金流量	**-191.17**	**-161.95**	**-142.90**	**-123.84**	**-507.38**	**3,553.56**
四、累计盈余资金	**4,489.63**	**4,327.68**	**4,184.78**	**4,060.94**	**3,553.56**	
五、本息覆盖倍数						**1.21**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.21，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 16,920.56 万元，

且在2046年债券本金偿还后仍有3,553.56万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率按2026年湖北省政府专项债券（三期）20年发行利率2.49%，并上浮10个BP进行测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下:

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当;项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，且在债券本金偿还后仍有3,553.56万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

报告附件章

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

报告附件章

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂亿华评字[2026]第 102 号

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目　录

一、资金平衡测算说明 3
（一）收入来源 3
（二）债券年利率 3
（三）收入覆盖债券本息 3
二、项目资金平衡测算 3
（一） 项目概况 3
（二） 基本情况 5
1、项目基本信息 5
2、市场化融资情况 5
3、项目资产、收益抵押、质押情况 5
（三） 收益预测 5
1、收支来源及计算过程 5
2、成本测算明细表 22
3、相关税费 30
4、 利润测算明细表 35
（四） 债券还本付息情况 37
（五） 项目现金流量表 39
（六） 风险分析 43
三、结论 43

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目

收入与融资资金平衡财务评估报告

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的收入来源为：

（1）保障性住房租赁收入；

（2）配套服务用房租赁收入；

（3）物业费收入；

（4）停车位收入；

（5）充电桩收入。

（二）债券年利率

本项目拟申请专项债券12000.00万元，本次拟发行5,000.00万元，年利率暂按2.41%确定（参考2026年湖北省政府专项债券(二十八期)利率2.31%上浮10BP）。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目概况

本项目总投资为16,626.23万元，其中：工程建设费用成本为14,190.40万元，工程建设其他费用1,121.98万元，工程建设预备费为765.62万元，专项债券费用548.23万元。

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	投资	资金来源	
			占比	专项债券	自筹资金
一	工程费用	14,190.40	85.35%	12,000.00	2,190.40
二	工程建设其它费用	1,121.98	6.75%	0	1,121.98
三	预备费	765.62	4.60%	0	765.62
四	**静态投资总额(一+二+三)**	**16,078.00**	**96.70%**	**12,000.00**	**4,078.00**
五	专项债券费用	548.23	3.30%	0	548.225
六	**项目总投资**	**16,626.23**	**100.00%**	**12,000.00**	**4,626.23**

项目资本金筹措方式为单位自筹4,626.23万元（占比27.82%），申请地方政府专项债券12,000.00万元（占比72.18%），专项债券预计2026年发行5,000.00万元，2027年发行7,000.00万元。

项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026.10-12	2027	2028.1-9	合计
1	资本金	2,535.13	1,796.20	294.90	4,626.23
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	2,535.13	1,796.20	294.90	4,626.23
1.3	申请银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	5,000.00	7,000.00	0.00	12,000.00
2.1	专项债券资金	5,000.00	7,000.00	0.00	12,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	资金来源	2026.10-12	2027	2028.1-9	合计
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	7,535.13	8,796.20	294.90	16,626.23

（二）基本情况

1、项目基本信息

项目名称：随县经济开发区保障性租赁住房建设项目

业主单位：随县经济开发区管理委员会

项目简介及建设内容：本项目静态投资16,078.00万元，项目规划总用地面积21773.33平方米（约32.66亩），总建筑面积41741.11平方米，计容建筑总面积33986.11平方米，其中:保障性住房面积27750.00平方米,物业等公共服务设施用房建筑面积6185.11平方米，公厕建筑面积50平方米，不计容建筑面积7756平方米。总户数396户，总停车位310个，充电桩93个，项目配套建设给排水、供配电、消防、内部道路等。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、项目资产、收益抵押、质押情况

本次发行对应项目资产、收益不存在抵押、质押情况。

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

项目主要收入来源为：

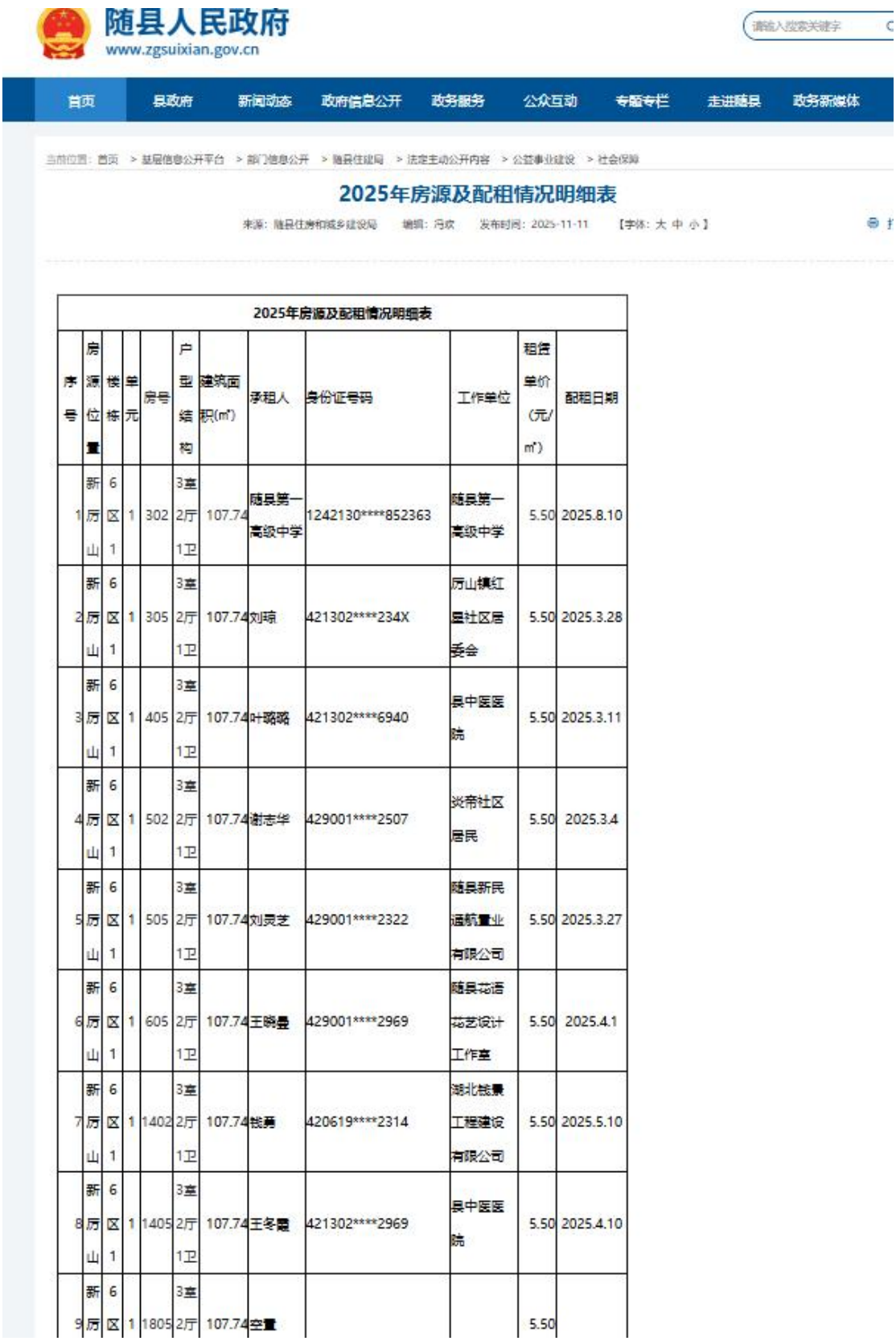
（1）保障性住房租赁收入：本项目出租价格按随县保障性租赁住房租金标准（5.5 元 /㎡·月）确定出租率参考随州统建公租房 98%配租率，略低贴合培育规律，按第 1 年 82%、第 2 年 88%、第 3 年及以后 96%测算，保障性住房待出租面积为总住宅建面（27750.00 ㎡）×当年出租率进行测算。

年保障性住房租金收入=总待出租保障性住房面积*出租率*出租价格（元/㎡/月）*12（月数）/10000

经测算，运营计算期内保障性住房出租收入 2,577.89 万元。

（网址：

http://www.zgsuixian.gov.cn/jcxxgk/bmxxgk/xzjj/fdzdgknr_15756/gysyjs_55965/shbz_55969/202511/t20251111_1382737.shtml



随县人民政府
www.zgsuixian.gov.cn

首页 | 县政府 | 新闻动态 | 政府信息公开 | 政务服务 | 公众互动 | 专题专栏 | 走进随县 | 政务新媒体

当前位置：首页 > 基层信息公开平台 > 部门信息公开 > 随县住建局 > 法定主动公开内容 > 公益事业建设 > 社会保障

2025年房源及配租情况明细表

来源：随县住房和城乡建设局　编辑：冯欢　发布时间：2025-11-11　【字体：大 中 小】

2025年房源及配租情况明细表

序号	房源位置	楼栋	单元	房号	户型结构	建筑面积(㎡)	承租人	身份证号码	工作单位	租赁单价(元/㎡)	配租日期
1	新厉山	6区1	1	302	3室2厅1卫	107.74	随县第一高级中学	1242130****852363	随县第一高级中学	5.50	2025.8.10
2	新厉山	6区1	1	305	3室2厅1卫	107.74	刘琼	421302****234X	厉山镇红星社区居委会	5.50	2025.3.28
3	新厉山	6区1	1	405	3室2厅1卫	107.74	叶晓晓	421302****6940	县中医医院	5.50	2025.3.11
4	新厉山	6区1	1	502	3室2厅1卫	107.74	谢志华	429001****2507	炎帝社区居民	5.50	2025.3.4
5	新厉山	6区1	1	505	3室2厅1卫	107.74	刘灵芝	429001****2322	随县新民通航置业有限公司	5.50	2025.3.27
6	新厉山	6区1	1	605	3室2厅1卫	107.74	王晓曼	429001****2969	随县花语花艺设计工作室	5.50	2025.4.1
7	新厉山	6区1	1	1402	3室2厅1卫	107.74	钱勇	420619****2314	湖北钱景工程建设有限公司	5.50	2025.5.10
8	新厉山	6区1	1	1405	3室2厅1卫	107.74	王冬霞	421302****2969	县中医医院	5.50	2025.4.10
9	新厉	6区	1	1805	3室2厅	107.74	空置			5.50	

（2）配套服务用房租赁收入：本项目配套面积为 **6185.11** ㎡（社区便民型，非销售商铺）；单位面积月租金为 **23** 元/㎡（取整数），根据同地段底商租金均价来确定，租金每 **3** 年增幅 **5%**;，单位面积月租金为 **23** 元/㎡，出租率第 **1** 年 **80%**、第 **2** 年 **90%**、第 **3** 年及以后 **95%**贴合随县社区商业培育周期。

附近小区底商租赁案例汇总表

商铺位置	面积（㎡）	月租金（元）	月单价（元/㎡）	均价
新厉山（骨汤砂锅粉旺铺）	70	1500	21.43	22.76
新厉山（50 平卤味店）	50	2000	40	
随县市区香榭路南侧（近学校菜场医院）	70	1500	21.43	
随县航天嘉园（厉封线）临街门面	145	820	5.66	
随县华玉医院楼下一面之缘门面	80	1500	18.75	
随县城区主街兴成烧烤（瑞鑫名居店）	108	3160	29.26	
合计	523	10480	136.53	



新厉山临街餐饮旺铺招租
随县城区· 新厉山
临街门面 可餐饮 可明火 上水
1500元/月 70㎡ 广告



新厉山50平卤味店转让
随县城区· 新厉山
商业街店铺 临街 可餐饮
2000元/月 50㎡



附近有学校、菜场、医院。门…
随县市区· 香榭路南侧临时停车点
商业街店铺 临街 可餐饮
1500元/月 70㎡



随县航天嘉园临街门面出租
随县城区· 航天嘉园(厉封线)
临街门面 临街 可餐饮
820元/月 145㎡



华玉医院楼下 一面之缘

随县市区· 华玉医院

临街门面 可餐饮 可明火

1500元/月 80㎡



本店位于随县县城主街，门口…

随县城区· 兴成烧烤(瑞鑫名居店)

临街门面 可餐饮 可明火 上水

3160元/月 108㎡

配套服务用房租赁收入=总待出租商铺面积*出租率*出租价格（元/㎡/月）*12（月数）/10000

经测算，运营计算期内商铺租金收入 3,335.70 万元。

（3）物业费收入，本项目物业服务收费参照随县住房和城乡建设局《关于公布随县城区住宅前期物业服务收费标准和住宅物业服务等级标准的通知》（2024 年 9 月 19 日）相关规定，文件明确高层带电梯住宅一级物业服务基准收费标准为 1.20 元 /㎡·月；结合本项目为保障性租赁住房属性，按住宅等级收费基准价下浮 10% 执行，实际物业服务收费标准按 1.00 元 /㎡·月计取，严格落实随县保障性住房物业服务政府指导价管理要求。物业服务计费面积按本项目保障性租赁住房建筑面积 41741.11 ㎡ 核定，物业服务收费标准每五年在上一期收费单价基础上递增 5%。

年物业费收入=服务面积*物业费收费标准*12（月数）/10000

经测算，运营计算期内物业管理费收 993.43 万元。（网址：http://www.zgsuixian.gov.cn/jcxxgk/bmxxgk/xzjj/zc_18883/qtzdgkwj_18884/tzgg/202409/t20240919_1255476.shtml）

县城区住宅前期物业服务收费标准

服务等级	收费标准（元/m²）		备　注
	有电梯（高层）	无电梯（多层）	
一级	1.2	0.75	多层住宅指七层（含七层）以下。高层住宅（八层及以上），此标准含电梯电费等运行维护费用。二次供水加压费用据实分摊。
二级	1.0	0.6	
三级	0.8	0.45	
保障性住房	按住宅等级收费基准价下降10%收取		

武汉市发展和改革委员会
武汉市住房保障和房屋管理局 文件

武发改价格〔2019〕298号

市发展改革委 市住房保障和房屋管理局
关于印发武汉市物业服务收费管理
实施细则的通知

各区发改局、房管局（住建局）：

现将《武汉市物业服务收费管理实施细则》印发给你们，请遵照执行。

武汉市发展和改革委员会　　武汉市住房保障和房屋管理局

2019年6月20日

附件

武汉市中心城区住宅前期物业服务收费政府指导价标准

物业服务等级	基准价（元/米²·月）	
	有电梯	无电梯
五级	3.2	2.7
四级	2.6	2.1
三级	2.1	1.6
二级	1.6	1.1
一级	1.2	0.7

注：上述标准最高可上浮20%，下浮不限。

（4）停车位收入：本项目建设机动车停车 310 个。根据湖北省发展和改革委员会发布的《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4 号），项目采用月租车位 + 临时计时停车双运营模式。其中设置 110 个长期月租车位，月租定价 120 元 / 个·月；定价依据分两层：①政策依据：《随州市住宅小区物业服务收费管理实施细则》明确保障性住房地下包月停车政府指导价 90-150 元 / 月；②市场依据：58 同城随县小区车位租赁公示（https://suixia.58.com/fangjia/chekuzujin/），经开区安置小区同类地下车位月租区间 110-130 元，本项目取保守中间值 120 元 / 月；剩余 200 个车位按 2.00 元 / 小时收取临时停车费，停车场营业时间为 24 小时 / 天，一年按 365 天测算。项目运营期首年车位综合使用率为 55%，每年增长 5%，增长到 75% 后保持不变。

经测算，运营计算期内停车位收入 4,584.36 万元。

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有盈利经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服（2016）151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格（2017）51号、黄价工服发（2017）47号、十价工服规（2017）17号、襄价服规（2017）5号、宜价服（2017）53号、荆价房服（2018）50号、荆价发（2017）46号、鄂州价服（2017）64号、孝价发（2017）88号、黄价工服（2017）152号、咸价费规（2017）1号、随价工服（2017）14号、仙价工服（2017）2号、潜价工服（2017）33号、神物价规（2017）1号	市（州）、县人民政府

案例 1：襄阳老河口长投正荣府住宅小区地下车位（湖北县域商品房小区）

公示平台：58 同城襄阳站 房源链接：https://m.58.com/xf/fangchan/87776521977436x.shtml 房源情况：县域刚需住宅地下近电梯产权车位，业主挂牌原价 180 元 / 月，长租给常住住户优惠后月租 120 元，与本项目定价完全一致。

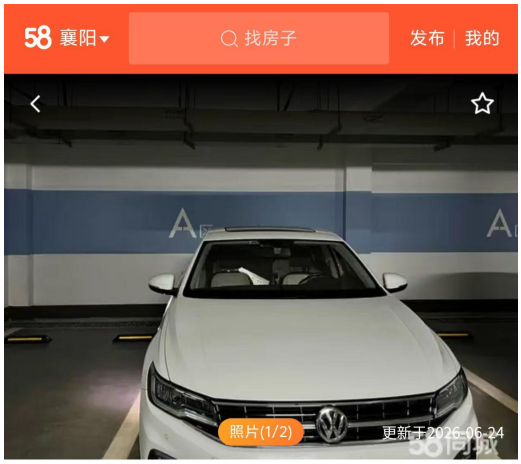
案例 2：黄石阳新碧桂园云境地下车位（湖北县域住宅配套车位）

公示平台：58 同城黄石站 房源链接：https://hshi.58.com/fangchan/86844011674074x.shtml 房源情况：县城商品住宅小区地下车库车位，个人业主直租挂牌租金 120 元 / 月，长租价格可协商，民生类小区车位基准月租为 120 元。

案例 3：孝感黄麦岭别苑县域安置小区（保留可正常访问房源）

公示平台：58 同城孝感站 房源链接：https://m.58.com/xiaogan/fangchan/87394427111517x.shtml 房源情况：县域还建安置小区地下车位长租挂牌 100 元 / 月，结合鄂北多

地县域小区行情，保障性住房车位月租合理区间为 **100-130** 元。

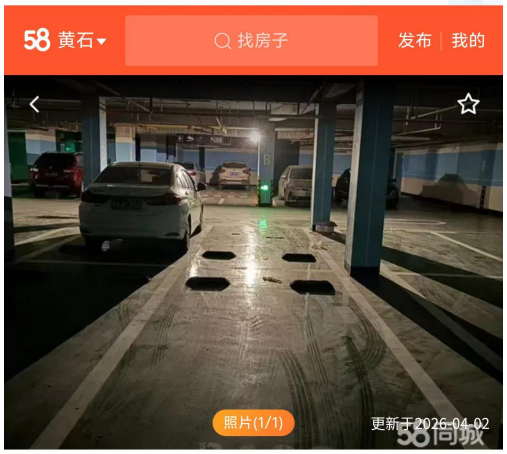


出租丨12号楼A区车位，离电梯近，停车方便

樊城・吾悦广场 长投正荣府

随时入驻 随时可看 转让费可面议

180元/月	0.4元/㎡/天	15m²
面议	日租金	面积



出租丨碧桂园云境地下车位，价格实惠

阳新・喜临门广场 碧桂园云境

租金含物业费

120元/月	0.22元/㎡/天	18m²
面议	日租金	面积



（5）充电桩收入：本项目建设新能源充电桩 93 个，选用功率为 120kwh 的充电桩。日使用时长为 8h，年可对外运营天数为 360 天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943 号）等文件精神，充电服务费设为 0.5 元/度，出于谨慎性考虑，项目运营期首年使用率为 50%，每年增长 5%，增长到 80%后保持不变。

经测算，运营计算期内充电桩收入 21,574.49 万元。

案例 1：新疆乌恰县城区安置小区 + 工业园区公共快充站（县

域民生配套，政府调价公告）

公示网址：

https://xjwqx.gov.cn/xjwqx/c102830/202605/8b0887ba2121480eb245fd90b936a3e5.shtml

项目属性：县城安置小区、政务停车场、工业园区配套 120kW 快充桩，面向居民、企业务工人员；

收费标准：全县所有民生类配套充电站统一下调充电服务费至 0.5 元 / 度，文件原文明确标注单价；

案例 2：江西崇义县清水湾安置小区直流快充充电桩（县城安置社区，政府价格公示表）

公示网址：

http://www.chongyi.gov.cn/cyxxxgk/cy8361/202511/3228d716bfd049d7bd40cc3a4db0c8d5.shtml

项目属性：县域安置商品房小区配套直流快充桩，服务常住居民；

收费标准：政府价格公示表格明确小区快充桩充电服务费 0.5 元 / 度，与本项目取值完全一致；

案例 3：江苏兴化市县域乡镇产业园区配套充电站（全国县域交投国企运营，政府宣传公示）

公示网址：

https://www.xinghua.gov.cn/xwzx/xhxc/art/2025/art_50e13c83eb5c4d4ca1ceadb025d57c13.html

项目属性：县级国企交投运营，覆盖城区、乡镇工业园区、安置

小区的普惠快充场站，120kW 直流快充为主；

收费标准：官方公示惠民充电统一服务费 0.5 元 / 度，面向园区职工、小区住户，属于县域民生配套场站。

关于下调乌恰县城内新能源汽车充电费率的通知

发布时间：2026-05-20 10:13　来源：乌恰零距离　阅读：*1842*

各位新能源车主、广大用户：

为积极响应国家关于调整充电服务费的部署，降低群众绿色出行成本，提升新能源车主充电体验，经公司批准，现对县城内由我公司运营的新能源充电站点的充电服务费率进行下调优化。具体事宜通知如下：

一、调整范围

我公司在县城范围内所有对外开放的公共充电站点（含快充、慢充充电桩）。

具体停车场包括：县政府停车场、农行停车场、实验中学停车场、实验小学停车场、团结小区停车场、黑孜苇中学停车场、工业园区幼儿园停车场、西极大巴扎停车场，全部纳入本次服务费率调整范围。

二、费率调整内容

在执行原有平峰谷电价基础上，下调充电服务费：原有执行每度1.2元的充电服务费下调至每度0.5元充电服务费。本次调价后，所有站点计费规则公开透明，无隐形消费、无捆绑收费、无阶梯加价。

崇义县居民小区电动自行车集中充电桩收费情况公示表

访问量：31

13	崇义县	松山家苑小区	住宅	江西省赣州市崇义县横水镇章源大道629号	是	是	/	按电量收费	0.5元/度
14	崇义县	松山西巷小区	住宅	江西省赣州市崇义县横水镇松山西巷91-93号	是	是	/	按电量收费	0.5元/度
15	崇义县	竹乡安居苑	住宅	江西省赣州市崇义县横水镇章源大道309号-363号	是	是	/	按电量收费	0.5元/度
16	崇义县	金庭园	住宅	江西省赣州市崇义县横水镇章源大道949号	是	是	/	按电量收费	0.5元/度



经计算，项目在经营期内营业收入合计 33,065.87 万元。

表 3-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	33,065.87	290.48	1,430.47	1,548.98	1,655.05	1,755.52	1,755.52	1,764.04	1,924.74	1,927.37
1	**保障性住房租赁收入**	**2,577.89**	**30.79**	**132.16**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**
1.1	出租单价（元/月/m2）	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
1.2	总可出租面积	27750.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00
1.3	出租率		82.00%	88.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
1.4	出租面积		18659.10	20024.40	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80
2	**配套服务用房租赁收入**	**3,335.70**	**34.14**	**153.64**	**162.17**	**170.28**	**170.28**	**170.28**	**178.80**	**178.80**	**178.80**
2.1	出租单价（元/月/m2）	23.00	23.00	23.00	23.00	24.15	24.15	24.15	25.36	25.36	25.36
2.2	出租率		0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.3	面积	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11
3	**物业费收入**	**993.43**	**12.52**	**50.09**	**50.09**	**50.09**	**52.59**	**52.59**	**52.59**	**52.59**	**55.22**
3.1	物业费标准（元/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.10
3.2	面积（m2）	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11
4	**停车位收入**	**4,584.36**	**12.14**	**210.72**	**228.32**	**245.93**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**
4.1	单价（元/个/年）	319740.00	4380.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00

序号	项目	合计	运营期								
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
4.2	数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4.3	停车率		0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
4.4	单价（元/个/月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.5	数量	110	61	66	72	77	83	83	83	83	83
4.6	出租率（%）		0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
5	**充电桩收入**	**21,574.49**	**200.88**	**883.87**	**964.22**	**1,044.58**	**1,124.93**	**1,124.93**	**1,124.93**	**1,285.63**	**1,285.63**
5.1	数量（根）	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00
5.2	平均充电利用率（%）		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80
5.3	服务费（元）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
5.4	充电桩标准功率（万度/小时）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
5.5	时间（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
二	收入总额	33,065.87	290.48	1,430.47	1,548.98	1,655.05	1,755.52	1,755.52	1,764.04	1,924.74	1,927.37

续表：

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一	**经营收入**	**1,936.31**	**1,936.31**	**1,936.31**	**1,948.46**	**1,948.46**	**1,948.46**	**1,958.31**	**1,961.21**	**1,961.21**	**1,478.67**
1	**保障性住房租赁收入**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**144.18**	**108.13**
1.1	出租单价（元/月/m2）	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
1.2	总可出租面积	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00	22755.00
1.3	出租率	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
1.4	出租面积	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80	21844.80
2	**配套服务用房租赁收入**	**187.74**	**187.74**	**187.74**	**197.12**	**197.12**	**197.12**	**206.98**	**206.98**	**206.98**	**163.00**
2.1	出租单价（元/月/m2）	26.63	26.63	26.63	27.96	27.96	27.96	29.35	29.35	29.35	30.82
2.2	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.3	面积	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11	6185.11
3	**物业费收入**	**55.22**	**55.22**	**55.22**	**57.98**	**57.98**	**57.98**	**57.98**	**60.88**	**60.88**	**45.66**
3.1	物业费标准（元/月）	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
3.2	面积（m2）	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11	41,741.11
4	**停车位收入**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**263.54**	**197.66**
4.1	单价（元/个/年）	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00
4.2	数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4.3	停车率	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
4.4	单价（元/个/月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.5	**数量**	**83**	**83**	**83**	**83**	**83**	**83**	**83**	**83**	**83**	**83**
4.6	出租率（%）	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
5	充电桩收入	1,285.63	1,285.63	1,285.63	1,285.63	1,285.63	1,285.63	1,285.63	1,285.63	1,285.63	964.22
5.1	数量（根）	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00
5.2	平均充电利用率（%）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
5.3	服务费（元）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
5.4	充电桩标准功率（万度/小时）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
5.5	时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
二	**收入总额**	**1,936.31**	**1,936.31**	**1,936.31**	**1,948.46**	**1,948.46**	**1,948.46**	**1,958.31**	**1,961.21**	**1,961.21**	**1,478.67**

根据上述各项运营收入的预测假设，项目运营期2028年-2046年收入合计33,065.87万元。

2、成本测算明细表

项目债券存续期内总运营成本共计 12,404.70 万元，工资及福利费 582.84 万元，动力费用 534.95 万元，维修费用 222.62 万元，运营管理费用 326.96 万元，充电桩更换成本 558.00 万元，电梯设备更换成本 336.00 万元，园区监控、安防系统更换成本 36.92 万元，电气、给排水、消防、强弱电、通风机电配套设备更换成本 1,377.51 万元，折旧摊销费 4,452.40 万元，财务费用 3,976.50 万元，具体测算如下：

（1）工资及福利费用：湖北省政府 2021 年 7 月 8 日下发《关于调整全省最低工资标准的通知》，随县最低工资标准为 1.82 万元/年；参考随州市 2021 年统计年鉴随县 2020 年在岗职工年平均工资分别为 5.82 万元，本项目人力资源配置 6 人，人均工资及福利为 5 万元/年/人计算，即运营期第一年工资及福利费 15.00 万元。经测算，运营计算期工资及福利费用总计为 582.84 万元。



1520 元/月 15 元/小时	阳新县；十堰市郧阳区，丹江口市，郧西县，竹山县，竹溪县，房县；南漳县，保康县，宜城市，谷城县；当阳市，远安县，兴山县，秭归县，长阳县，五峰县；江陵县，松滋市，公安县，石首市，监利市，洪湖市；沙洋县，荆门市屈家岭管理区；云梦县，安陆市，大悟县，孝昌县；团风县，红安县，麻城市，罗田县，英山县，浠水县，蕲春县，武穴市，黄梅县；通城县，崇阳县，通山县；随县，广水市；利川市，建始县，巴东县，宣恩县，咸丰县，来凤县，鹤峰县；神农架林区。

（2）动力费用：本项目动力费用主要依据园区综合配电、新能源充电桩、园区照明、安防监控、给排水泵、弱电智能化等设备额定功率测算用电量。园区配套管网及机电设备按项目常规负荷测算，年均用电量约 12.0 万 kWh；93 个新能源汽车充电桩，按日均用电量及合理运营利用率测算，年均用电量约 21.2 万 kWh；园区道路照明、5G 综合杆及景观附属设施用电，年均用电量约 7.0 万 kWh；地下车库通风排水、安防监控、弱电机房及其他附属设施用电，年均用电量约 3.3 万 kWh；项目合计年用电量为 43.5 万 kWh；电费收费标准依据《国网湖北电力有限公司代购电工商业用户电价表》（2026 年 4 月）不满 1kv 电压等级，按照 0.6832 元 /kWh 计取。经测算，运营计算期水、电等动力费用总计为 534.95 万元。



国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 4 月 1 日-2026 年 4 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.703180	0.378856	0.016896	0.2103	0.0452	0.051928	1.019782	0.897098	0.703180	0.497389	-	
		1~10（20）千伏	0.683180			0.1903			0.999782	0.877098	0.683180	0.477389		
		35 千伏	0.663180			0.1703			0.979782	0.857098	0.663180	0.457389		
	两部制	1~10（20）千伏	0.619180			0.1263			0.935782	0.813098	0.619180	0.413389	42	26.3
		35 千伏	0.599380			0.1065			0.915982	0.793298	0.599380	0.393589		
		110 千伏	0.581280			0.0884			0.897882	0.775198	0.581280	0.375489	39	24.4
		220 千伏及以上	0.562280			0.0694			0.878882	0.756198	0.562280	0.356489		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中抗备农网维价资金 0.02 元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时，可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价按照《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成，时段划分：尖峰时段 7 月、8 月 20:00-22:00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已按电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，因有关发电企业机组、电网企业保障性收购电量、参与辅助服务等产生的费用，代理购电价格按上表中的 15 倍执行。

（3）维修费：是为保持固定资产正常运转和使用而发生的必要修理费，因修理范围的大小和修理时间间隔的长短不同，根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》计算区间，结合本项目实际特点，项目日常维修养护费用按固定资产年折旧额的 5% 测算，涵盖房屋建筑、机电设备、给排水管网、照明安防、充电桩及室外配套设施日常维修、保养、零星更换等全部费用，运营期内维持该计提比例不变。经测算，运营计算期维修费用总计为 222.62 万元。

（4）运营管理费用：根据项目行业运营平均比例，结合本项目实际情况，本项目运营管理费用按总收入的 1%估算。经测算，运营计算期运营管理费总计为 326.96 万元。

（5）充电桩更换成本：本项目 2028 年 10 月投入运营，债券存续至 2046 年 9 月，运营周期 18 年。120kW 直流快充桩经济使

用年限按 8 年测算，以项目概算中单台 3 万元的购置安装价作为重置成本。

项目共布设充电桩 93 台，单次更换总成本：93×3=279 万元。周期内需在 2036 年 6 月、2044 年 6 月完成 2 次更换，合计更新费用 558.00 万元。

为平滑年度现金流，从 2028 年运营起逐年预提设备更新准备金计入经营成本，年均计提：558÷18=31 万元 / 年，计提资金专项用于充电桩整机更换与设施改造，测算审慎合规。

（6）电梯设备更换成本：本项目 2028 年 10 月投入运营，债券存续至 2046 年 9 月，运营周期 18 年。电梯整机经济使用年限按 15 年测算，以项目概算设备购置安装总价 336.00 万元作为重置成本。单次更换总成本 336.00 万元，周期内需在 2043 年 10 月完成 1 次更换，合计更新费用 336.00 万元。为平滑年度现金流，从 2028 年运营起逐年预提设备更新准备金计入经营成本，年均计提：336.00÷18=18.67 万元 / 年，计提资金专项用于电梯整机更换、曳引系统及控制柜改造，测算审慎合规。

（7）园区监控、安防系统更换成本：本项目 2028 年 10 月投入运营，债券存续至 2046 年 9 月，运营周期 18 年。监控、安防电子设备经济使用年限按 10 年测算，以项目概算设备购置安装总价 36.92 万元作为重置成本。单次更换总成本 36.92 万元，周期内需在 2038 年 10 月完成 1 次更换，合计更新费用 36.92 万元。为平滑年度现金流，从 2028 年运营起逐年预提设备更新准备金计入经营成

本，年均计提：36.92÷18=2.05 万元 / 年，计提资金专项用于摄像头、服务器、道闸、报警设备等整套安防设施更新改造，测算审慎合规。

（8）电气、给排水、消防、强弱电、通风机电配套设备更换成本：本项目 2028 年 10 月投入运营，债券存续至 2046 年 9 月，运营周期 18 年。园区成套机电配套设施经济使用年限按 10 年测算，以项目概算全套设备购置安装总价 1377.51 万元作为重置成本。单次更换总成本 1377.51 万元，周期内需在 2038 年 10 月完成 1 次更换，合计更新费用 1377.51 万元。为平滑年度现金流，从 2028 年运营起逐年预提设备更新准备金计入经营成本，年均计提：1377.51 ÷18=76.53 万元 / 年，计提资金专项用于高低压配电、给排水泵组、消防主机、通风风机、综合管线强弱电成套设备更换改造，测算审慎合规。

（9）折旧费：本项目主要为保障性住房，项目折旧及摊销资产原值 13,018.72 万元，残值率 5%，综合折旧年限暂按 50 年预测，每年折旧金额为 247.36 万元。经测算，运营计算期内折旧费为 4,452.40 万元。

（10）财务费用：本项目专项债券发行利率参考 2026 年 20 年期湖北省政府专项债券(二十八期)地方债利率 2.31%上浮 10BP 测算，即本次债券发行利率为 2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。债券发行期限为 20 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，第 11 至 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。经测算，债券存续期利息总

额为 4,512.73 万元，其中：建设期利息为 536.23 万元，经营期利息为 3,976.50 万元。

经测算，经营计算期总成本费用为 12,404.70 万元。

成本费用明细表如下：

表 3-2 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**经营成本**	**3,975.80**	**52.99**	**214.64**	**215.82**	**217.78**	**218.79**	**218.79**	**219.80**	**221.41**	**221.43**
1	工资及福利费	582.84	7.50	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83
1.1	人数	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2	工资及福利标准（万/人/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30
2	动力费	534.95	7.43	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72
2.1	用电量（万 kWh）		43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
2.2	电价（元/kWh）		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
3	维修费	222.62	3.09	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37
4	运行管理费	326.96	2.90	14.30	15.49	16.55	17.56	17.56	17.64	19.25	19.27
5	充电桩更换成本	558.00	7.75	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
6	电梯设备更换成本	336.00	4.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
7	园区监控、安防系统更换成本	36.92	0.51	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
8	电气、给排水、消防、强弱电、通风机电配套设备更换成本	1,377.51	19.13	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53
二	折旧摊销费	4,452.40	61.84	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36
三	财务费用	3,976.50	72.30	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20
四	**总成本费用（一+二+三）**	**12,404.70**	**187.13**	**751.19**	**752.38**	**754.34**	**755.34**	**755.34**	**756.36**	**757.96**	**757.99**

续表：

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一	**经营成本**	**222.48**	**222.48**	**222.48**	**223.58**	**223.58**	**223.58**	**224.69**	**224.72**	**224.72**	**162.03**
1	工资及福利费	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77	34.78	34.78	34.78	23.19
1.1	人数	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2	工资及福利标准（万/人/年）	5.46	5.46	5.46	5.63	5.63	5.63	5.80	5.80	5.80	5.80
2	动力费	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	22.29
2.1	用电量（万 kWh）	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
2.2	电价（元/kWh）	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
3	维修费	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	12.37	9.28
4	运行管理费	19.36	19.36	19.36	19.48	19.48	19.48	19.58	19.61	19.61	11.09
5	充电桩更换成本	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	23.25
6	电梯设备更换成本	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	14.00
7	园区监控、安防系统更换成本	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	1.54
8	电气、给排水、消防、强弱电、通风机电配套设备更换成本	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	76.53	57.40
二	折旧摊销费	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	185.52
三	财务费用	289.20	260.28	231.36	202.44	173.52	144.60	115.68	86.76	57.84	28.92
四	**总成本费用（一+二+三）**	**759.03**	**730.11**	**701.19**	**673.38**	**644.46**	**615.54**	**587.73**	**558.84**	**529.92**	**376.46**

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目运营成本费用合计 12,404.70 万元。

3、相关税费

债券存续期内税费合计预计6,884.01万元。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号）文，明确了自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

2019年3月21日，财政部、国税总局、海关总署三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部国税总局海关总署公告2019年第39号），明确了：4月1日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、印花税、土地增值税、房产税；

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目房屋出租、停车位出租收入按照9%税率计算销项税;物业综合管理费收入按照6%税率计算销项税，充电桩收入按照13%税率计算销项税。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费用进项税以6%的税率计算。运营期产生的电按13%计算，维修费按9%计算，运行管理费按6%计算。

2.城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按应纳增值税额的5%计征。

3.教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（第三次修订）按应纳增值税额的3%计征。

4.地方教育费附加：《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》按应纳增值税额的2%计征。

5.企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》及有关税法规定，本项目为政府投资公益性项目，所得税暂按25%计算。

6.印花税：根据《印花税法》，本项目为政府公益性项目印花税免征；本项目无需缴纳印花税。

7.土地增值税：根据《土地增值税》安置房相关税收优惠政策，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房或建造住房作为安置住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

8.房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）第四条，房产出租依照租金收入计征房产税基准税率为 12%；根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号》第二条、第三条规定，企事业单位向个人出租住房、取得保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房，可减按 4% 征收房产税。项目配套服务用房租赁收入按 12% 计征房产税；保障性住房租赁收入按 4% 计征房产税。

表 3-3 项目税费测算表

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	销项税合计	—	3,405.06	30.18	145.52	157.91	169.28	180.12	180.12	180.82	199.31	199.46
1.1	充电桩收入	13%	19,092.47	177.77	782.19	853.29	924.41	995.51	995.51	995.51	1,137.73	1,137.73
	销项税额		2,482.02	23.11	101.68	110.93	120.17	129.42	129.42	129.42	147.90	147.90
1.2	房屋出租收入	9%	5,425.31	59.57	262.20	281.05	288.49	288.49	288.49	296.30	296.30	296.30
	房屋出租销项税额		488.28	5.36	23.60	25.29	25.96	25.96	25.96	26.67	26.67	26.67
1.3	物业费收入	6%	937.20	11.81	47.25	47.25	47.25	49.62	49.62	49.62	49.62	52.10
	物业费收入销项税额		56.23	0.71	2.84	2.84	2.84	2.98	2.98	2.98	2.98	3.13
1.4	停车位收入	9%	4,205.83	11.14	193.32	209.47	225.62	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78
	停车位收入销项税额		378.52	1.00	17.40	18.85	20.31	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
1.5	含税总收入		33,065.87	290.48	1,430.47	1,548.98	1,655.05	1,755.52	1,755.52	1,764.04	1,924.74	1,927.37
	不含税收入		29,660.81	260.29	1,284.96	1,391.07	1,485.78	1,575.41	1,575.41	1,583.22	1,725.43	1,727.91
二	运营期进项税合计		67.17	0.84	3.51	3.58	3.64	3.70	3.70	3.70	3.79	3.79
2	不含税进项成本		1,017.36	12.59	52.88	54.00	55.00	55.95	55.95	56.03	57.54	57.57
2.1	水、电等动力费	6%	504.67	7.01	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04
	水、电等动力费进项税额		30.28	0.42	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
2.2	维修费	9%	204.24	2.84	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35
	维修费进项税额		18.38	0.26	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
2.3	运行管理费	6%	308.45	2.74	13.50	14.61	15.61	16.56	16.56	16.64	18.16	18.18
	运行管理费进项税额		18.51	0.16	0.81	0.88	0.94	0.99	0.99	1.00	1.09	1.09
三	应缴增值税		3,337.89	29.34	142.00	154.33	165.64	176.42	176.42	177.12	195.52	195.66

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
四	待抵扣资产进项税额		1,298.41	1,269.07	1,127.06	972.73	807.10	630.67	454.25	277.13	81.62	0.00
4.1	建设期进项抵扣		1,298.41	29.34	142.00	154.33	165.64	176.42	176.42	177.12	195.52	81.62
4.2	建设期进项余额		0.00	1,269.07	1,127.06	972.73	807.10	630.67	454.25	277.13	81.62	0.00
五	实缴增值税		2,039.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	114.04
六	计算附加税		707.35	5.33	23.72	25.23	26.20	26.20	26.20	27.22	27.22	38.63
6.1	城市建设维护税	5%	101.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.70
6.2	教育费附加	3%	61.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.42
6.3	地方教育附加费	2%	40.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.28
6.4	房产税	12%/4%	503.40	5.33	23.72	25.23	26.20	26.20	26.20	27.22	27.22	27.22
七	企业所得税	25%	4,137.19	16.96	127.51	153.36	176.31	198.47	198.47	199.91	235.06	232.82
八	**合计**		**6,884.01**	**22.29**	**151.23**	**178.59**	**202.51**	**224.67**	**224.67**	**227.13**	**262.28**	**385.49**

续表：

序号	项目	税率	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一	**销项税合计**	**—**	**200.20**	**200.20**	**200.20**	**201.13**	**201.13**	**201.13**	**201.94**	**202.11**	**202.11**	**152.22**
1.1	充电桩收入	13%	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,137.73	853.29
	销项税额		147.90	147.90	147.90	147.90	147.90	147.90	147.90	147.90	147.90	110.93
1.2	房屋出租收入	9%	304.51	304.51	304.51	313.12	313.12	313.12	322.16	322.16	322.16	248.74
	房屋出租销项税额		27.41	27.41	27.41	28.18	28.18	28.18	28.99	28.99	28.99	22.39
1.3	物业费收入	6%	52.10	52.10	52.10	54.70	54.70	54.70	54.70	57.44	57.44	43.08
	物业费收入销项税额		3.13	3.13	3.13	3.28	3.28	3.28	3.28	3.45	3.45	2.58
1.4	停车位收入	9%	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78	241.78	181.34

序号	项目	税率	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
	停车位收入销项税额		21.76	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76	16.32
1.5	含税总收入		1,936.31	1,936.31	1,936.31	1,948.46	1,948.46	1,948.46	1,958.31	1,961.21	1,961.21	1,478.67
	不含税收入		1,736.11	1,736.11	1,736.11	1,747.33	1,747.33	1,747.33	1,756.37	1,759.11	1,759.11	1,326.45
二	运营期进项税合计		3.80	3.80	3.80	3.81	3.81	3.81	3.81	3.81	3.81	2.66
2	不含税进项成本		57.65	57.65	57.65	57.77	57.77	57.77	57.86	57.89	57.89	40.00
2.1	水、电等动力费	6%	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	21.03
	水、电等动力费进项税额		1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.26
2.2	维修费	9%	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	8.51
	维修费进项税额		1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	0.77
2.3	运行管理费	6%	18.27	18.27	18.27	18.38	18.38	18.38	18.47	18.50	18.50	10.46
	运行管理费进项税额		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11	1.11	0.63
三	应缴增值税		196.40	196.40	196.40	197.32	197.32	197.32	198.13	198.29	198.29	149.56
四	待抵扣资产进项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	建设期进项抵扣		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	建设期进项余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	实缴增值税		196.40	196.40	196.40	197.32	197.32	197.32	198.13	198.29	198.29	149.56
六	计算附加税		47.94	47.94	47.94	49.15	49.15	49.15	50.42	50.43	50.43	38.84
6.1	城市建设维护税	5%	9.82	9.82	9.82	9.87	9.87	9.87	9.91	9.91	9.91	7.48
6.2	教育费附加	3%	5.89	5.89	5.89	5.92	5.92	5.92	5.94	5.95	5.95	4.49
6.3	地方教育附加费	2%	3.93	3.93	3.93	3.95	3.95	3.95	3.96	3.97	3.97	2.99
6.4	房产税	12%/4%	28.30	28.30	28.30	29.42	29.42	29.42	30.60	30.60	30.60	23.88
七	企业所得税	25%	232.29	239.52	246.75	256.20	263.43	270.66	279.56	287.46	294.69	227.79
八	**合计**		**476.62**	**483.85**	**491.08**	**502.67**	**509.90**	**517.13**	**528.10**	**536.18**	**543.41**	**416.19**

4、利润测算明细表

经测算，项目运营期可产生净利润 12,411.57 万元。

表 3-4 项目模拟利润表

序号	项目	合计	运营期								
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营收入	29,660.81	260.29	1,284.96	1,391.07	1,485.78	1,575.41	1,575.41	1,583.22	1,725.43	1,727.91
2	税金及附加	707.35	5.33	23.72	25.23	26.20	26.20	26.20	27.22	27.22	38.63
3	经营成本	3,975.80	52.99	214.64	215.82	217.78	218.79	218.79	219.80	221.41	221.43
4	折旧摊销费用	4,452.40	61.84	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36
5	财务费用	3,976.50	72.30	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20	289.20
6	利润总额（1-2-3-4-5）	16,548.77	67.84	510.04	613.46	705.24	793.86	793.86	799.64	940.24	931.29
7	所得税(25%)	4,137.19	16.96	127.51	153.36	176.31	198.47	198.47	199.91	235.06	232.82
8	净利润（6-7）	12,411.57	50.88	382.53	460.09	528.93	595.40	595.40	599.73	705.18	698.47
9	息税前利润	20,525.27	140.14	799.24	902.66	994.44	1,083.06	1,083.06	1,088.84	1,229.44	1,220.49
10	息税折旧摊销前利润	24,977.67	201.98	1,046.60	1,150.02	1,241.79	1,330.42	1,330.42	1,336.19	1,476.80	1,467.85

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
1	经营收入	29,660.81	1,736.11	1,736.11	1,736.11	1,747.33	1,747.33	1,747.33	1,756.37	1,759.11	1,759.11	1,326.45
2	税金及附加	707.35	47.94	47.94	47.94	49.15	49.15	49.15	50.42	50.43	50.43	38.84
3	经营成本	3,975.80	222.48	222.48	222.48	223.58	223.58	223.58	224.69	224.72	224.72	162.03
4	折旧摊销费用	4,452.40	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	247.36	185.52
5	财务费用	3,976.50	289.20	260.28	231.36	202.44	173.52	144.60	115.68	86.76	57.84	28.92
6	利润总额（1-2-3-4-5）	16,548.77	929.14	958.06	986.98	1,024.80	1,053.72	1,082.64	1,118.22	1,149.83	1,178.75	911.15
7	所得税(25%)	4,137.19	232.29	239.52	246.75	256.20	263.43	270.66	279.56	287.46	294.69	227.79
8	净利润（6-7）	12,411.57	696.86	718.55	740.24	768.60	790.29	811.98	838.67	862.37	884.06	683.36
9	息税前利润	20,525.27	1,218.34	1,218.34	1,218.34	1,227.24	1,227.24	1,227.24	1,233.90	1,236.59	1,236.59	940.07
10	息税折旧摊销前利润	24,977.67	1,465.70	1,465.70	1,465.70	1,474.59	1,474.59	1,474.59	1,481.26	1,483.95	1,483.95	1,125.58

（四）债券还本付息情况

本次通过发行专项债券满足项目建设的融资需求，本项目专项债券发行利率参考湖北省政府专项债券(二十八期)地方债利率2.31%上浮10BP测算，即本次债券发行利率为2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。在债券存续期内每半年付息一次，第11至20年，每年等额偿还发行金额的10%。债券存续期利息总额为4,512.73万元，其中：建设期利息为536.23万元，经营期利息为3,976.50万元。详见下表：

表4-1项目专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026.10-12	0.00	5,000.00		5,000.00	30.13	30.13
2027	5,000.00	7,000.00		12,000.00	289.20	289.20
2028	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	289.20	289.20
2029	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2030	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2031	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2032	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2033	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2034	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2035	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2036	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2037	12,000.00		1,200.00	10,800.00	289.20	1,489.20
2038	10,800.00		1,200.00	9,600.00	260.28	1,460.28
2039	9,600.00		1,200.00	8,400.00	231.36	1,431.36
2040	8,400.00		1,200.00	7,200.00	202.44	1,402.44
2041	7,200.00		1,200.00	6,000.00	173.52	1,373.52

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2042	6,000.00		1,200.00	4,800.00	144.60	1,344.60
2043	4,800.00		1,200.00	3,600.00	115.68	1,315.68
2044	3,600.00		1,200.00	2,400.00	86.76	1,286.76
2045	2,400.00		1,200.00	1,200.00	57.84	1,257.84
2046.9	1,200.00		1,200.00	0.00	28.92	1,228.92
合计		12,000.00	12,000.00	0.00	4,512.73	17,741.83

（五）项目现金流量表

经初步测算，债券存续期内，期末债券本金偿还后仍有 7,732.80 万元现金结余，本项债券本息覆盖倍数为 1.47。项目偿债能力较强。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量表如下：

表 5-1 项目现金流量表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期										
			2026.10-12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	现金收入	49,692.10	7,535.13	8,796.20	585.38	1,430.47	1,548.98	1,655.05	1,755.52	1,755.52	1,764.04	1,924.74	1,927.37
1.1	营业收入	33,065.87			290.48	1,430.47	1,548.98	1,655.05	1,755.52	1,755.52	1,764.04	1,924.74	1,927.37
1.2	补贴收入	0.00											
1.3	回收资产余值	0.00											
1.4	回收流动资金	0.00											
1.5	项目资本金投入	4,626.23	2,535.13	1,796.20	294.9								
1.6	贷款资金投入	12,000.00	5,000.00	7,000.00	0								
2	现金流出	41,959.30	7,565.26	9,085.40	659.38	655.07	683.61	709.49	732.66	732.66	736.13	772.89	782.08
2.1	建设投资（含建设期利息）	16,626.23	7,535.13	8,796.20	294.9								
2.2	偿还本息	16,512.73	30.13	289.2	289.2	289.2	289.2	289.2	289.2	289.2	289.2	289.2	289.2
2.3	经营成本	3,975.80			52.99	214.64	215.82	217.78	218.79	218.79	219.8	221.41	221.43
2.4	主营业务税金及附加	707.35			5.33	23.72	25.23	26.2	26.2	26.2	27.22	27.22	38.63
2.5	所得税	4,137.19			16.96	127.51	153.36	176.31	198.47	198.47	199.91	235.06	232.82
3	净现金流量	0.00											

序号	项目	合计	计算期										
			2026.10-12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.1	当年净现金流量	7,732.80	-30.13	-289.2	-74	775.4	865.37	945.56	1022.86	1022.86	1027.91	1151.85	1145.29
3.2	累计盈余资金	7,732.80	-30.13	-319.33	-393.33	382.07	1247.44	2193	3215.86	4238.72	5266.63	6418.48	7563.77
3.3	经营性现金净流量	24,245.53			215.2	1064.6	1154.57	1234.76	1312.06	1312.06	1317.11	1441.05	1434.49
4	所得税前净现金流量（动态）	5,982.34			-65.79	662.81	711.24	747.28	777.28	747.41	722.21	778.19	743.98
5	所得税后净现金流量（动态）	1,717.39			-361.79	457.58	458.52	451.24	439.84	401.11	366.97	366.94	332.04

续表

序号	项目	计算期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
1	现金收入	1,936.31	1,936.31	1,936.31	1,948.46	1,948.46	1,948.46	1,958.31	1,961.21	1,961.21	1,478.66
1.1	营业收入	1,936.31	1,936.31	1,936.31	1,948.46	1,948.46	1,948.46	1,958.31	1,961.21	1,961.21	1,478.66
1.2	补贴收入										
1.3	回收资产余值										
1.4	回收流动资金										
1.5	项目资本金投入										

序号	项目	计算期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
1.6	贷款资金投入										
2	现金流出	1,991.91	1,970.22	1,948.53	1,931.37	1,909.68	1,887.99	1,870.35	1,849.37	1,827.68	1,657.57
2.1	建设投资（含建设期利息）										
2.2	偿还本息	1,489.20	1,460.28	1,431.36	1,402.44	1,373.52	1,344.60	1,315.68	1,286.76	1,257.84	1,228.92
2.3	经营成本	222.48	222.48	222.48	223.58	223.58	223.58	224.69	224.72	224.72	162.04
2.4	主营业务税金及附加	47.94	47.94	47.94	49.15	49.15	49.15	50.42	50.43	50.43	38.85
2.5	所得税	232.29	239.52	246.75	256.2	263.43	270.66	279.56	287.46	294.69	227.76
3	净现金流量										
3.1	当年净现金流量	-55.6	-33.91	-12.22	17.09	38.78	60.47	87.96	111.84	133.53	-178.91
3.2	累计盈余资金	7508.17	7474.26	7462.04	7479.13	7517.91	7578.38	7666.34	7778.18	7911.71	7732.8
3.3	经营性现金净流量	1433.6	1426.37	1419.14	1419.53	1412.3	1405.07	1403.64	1398.6	1391.37	1050.01
4	所得税前净现金流量（动态）	-34.72	-20.36	-7.05	9.48	20.7	31.04	43.42	53.08	62.14	0
5	所得税后净现金流量（动态）	-166.77	-156.08	-146.57	-137	-129.59	-123.02	-116.56	-111.24	-108.23	0

（六）风险分析

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.28	1.47	1.47	1.57
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.49	1.47	1.45	1.43

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、业务成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

经上述测算，随县经济开发区保障性租赁住房建设项目在债券存续期内产生净收益 12,411.57 万元，可用于支付项目本息平衡的经营性现金流量为 24,245.53 万元，累计偿还债券本息共计 16,512.73 万元，偿还本息后累计盈余资金 7,732.80 万元，债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。因此，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 18 日

统一社会信用代码

91421303MA49RFWY23

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　洪文魁

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出 资 额　壹佰万圆人民币

成立日期　2021年5月17日

主要经营场所　随州市曾都区东城文峰佳苑10号楼D区二楼2088室（集群注册）

登记机关　随州市曾都区市场监督管理局

2023 年 12 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：洪文魁

主任会计师：

经营场所：随州市曾都区东城文峰佳苑10号楼D区一楼2088室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42130233

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕12号

批准执业日期：2021年7月22日

证书序号：0017809

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年十二月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　名
Full name　洪文魁

性　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1966-04-11

工作单位
Working unit　武汉市民兴会计师事务所

身份证号码（普通合伙）
Identity card No.　420107196604110514

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

协会代管转入
湖北亿华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年　月　日
/y　/m　/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北亿华会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年　月　日
/y　/m　/d

湖北省注册会计师协会 CPA 转所专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

洪文魁 420000224244

日
/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　龚杰

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1972-11-18

工作单位 Working unit　湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　420011972111180951



证书编号：No. of Certificate　421702370001

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 07 月/m 09 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

龚杰　421702370001

日/d

汉川市 2025 年老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡
财务评价报告

湖北华莱士会计师事务有限公司

2026 年 8 月

报 告 说 明

我们接受汉川市住房和城乡建设局的委托，对汉川市 2025 年老旧小区改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告，

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些假设的证据的审核，没有注意到任何事项使我们认为这些预测假设没有合理基础。而且，认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报，

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关委托单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次申报的汉川市 2025 年老旧小区改造项目的经营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北华莱士会计师事务有限公司

2026 年 8 月

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

目　录

一、项目概况 1

（一） 区域概况 1

（二） 建设内容与规模 1

（三） 项目工期及报批手续 2

（四） 项目建设现状 3

二、项目收益及现金流入预测 3

（一） 资金充足性 3

（二） 收益预测 6

（三） 总成本费用 20

（四） 税费预测 29

（五） 利润测算 32

三、项目收益和融资自求平衡测算 34

（一） 项目现金流量测算 34

（二） 项目资金平衡分析 38

（三） 压力测试 38

四、风险分析 38

（一） 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 38

（二） 影响项目收益的风险及控制措施 40

（三） 偿债风险及控制措施 41

五、结论 41

汉川市2025年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

一、项目概况

（一）区域概况

汉川市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉市，为武汉城市圈重要组成部分。全市国土面积1663平方公里，辖25个乡镇场街道、1个国家级经济技术开发区。近年来，汉川全力推进经济社会高质量发展，连续五年进入全国县域经济百强，居全国第81位。2024年，完成地区生产总值940.05亿元，增长6.8%，年末常住人口87.80万人。

随着城市现代化建设的进程的加快，汉川市老城区的基础设施建设渐渐呈现滞后状态，一些建成于2000年以前的老旧小区因为配套设施的缺失或年久失修，私搭乱建现象严重，违章建筑和设施堵塞消防通道、占压市政管线，给小区的安全造成了隐患，给居民生活也带来严重影响；同时还存在原有绿地失修失养，斑秃、毁损、杂草丛生情况突出；道路毁损、高低不平；小区内路灯缺失，设施不完善；地下空间不符合规定条件使用、出租，存在安全隐患和扰民等情形。

汉川市人民政府尤为重视老旧小区居民的急迫需求，全面推进全市老旧小区的升级改造，将老城区居民提升生活品质，推进城市更新落到实处。借鉴“当阳模式”，深入实施“三个革命”，通过“片区化谋划，打造完整社区；项目化推进，破解资金难题；深化共同缔造，打造十全十美品牌。”等三个方面着力，全面推进全域老旧小区改造。

（二）建设内容与规模

该项目主要对4个社区6个小区进行老旧小区改造提升，涉及建筑14栋，改造总建筑面积4.88万平方米，改造总户数377户，主要建设内容包括老旧建筑主体修缮工程、红线内配套基础设施提升改造以及小区管网工程的建设，具体如下：

1.老旧小区建筑物主体修缮工程

屋面防水改造12962m²（其中：瓦屋面8705m²、平屋面4257m²）；楼栋墙面修补750m²；楼栋落水管更换2826m；楼梯间墙面粉刷11556m²、楼梯间天棚粉刷3311m

²、楼梯间窗户更换 361.8m²、楼梯扶手刷油漆 2005m²、楼梯间楼道灯更换 228 盏、楼梯间踏步修复 492m²。

2.红线内配套设施改造提升工程

拆除构筑物 3802.3m²；新建沥青道路 1961.5m²，现状道路刷黑 9164m²，路面挖补 11023m²，沥青铺装蓝色面漆 373m²，停车位及路面划线 588.3m²，路缘石 471m；新建截水沟 33.1m，新建花坛外围砌体 633m；新建围墙 11.8m，围墙修补 556m；新建铁艺大门 56m²，建设大门垛柱 8 个，车行道闸 6 套；新建社区宣传栏 82.32m²，健身设施 4 套；新建电动车停车棚 81.65m²；环境改造 1807.4m²；安装庭院灯或太阳能路灯 78 盏；安装监控系统 38 套；餐饮烟道整改 1 项。

3.小区管网工程

新建雨水管道 1802m，现状污水沟渠清淤 1815m；配套土石方挖填 7266m³；新建给水管网 1460m，配套建设消火栓 9 个。

（三）项目工期及报批手续

项目建设期：本项目建设工期为 12 个月，2026 年 12 月 1 日至 2027 年 11 月 30 日。

截至 2026 年 6 月，本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复，用地规划选址意见书、用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件随项目进度办理。明细如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025 年 4 月 24 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目建议书的批复》	川发改行审资〔2025〕155 号
可研批复	2025 年 6 月 19 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	川发改行审资〔2025〕227 号
初设批复	2025 年 7 月 23 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目初步设计的批复》	川发改行审资〔2025〕266 号
用地预审	正在办理			随项目进度办理
环评批复	正在办理			随项目进度办理
用地规划	正在办理			随项目进度办理
土地使用证	正在办理			随项目进度办理
施工许可证	正在办理			随项目进度办理
建设工程规划许可证	正在办理			随项目进度办理

（四）项目建设现状

1.开工情况：本项目未开工。

2.项目现状：本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复，用地规划选址意见书、用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件随项目进度办理，积极推进项目开工。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.28，偿债基本可以保障。若运营期受其他因素影响，收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1、投资估算

根据《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目初步设计的批复》（川发改行审资〔2025〕266 号），项目概算总投资 1222.75 万元。其中：工程费用 1083.32 万元，工程建设其他费用 81.21 万元，预备费 58.22 万元。

根据项目发债额度及进度，实施方案阶段对项目总投资进行调整后，经计算项目总投资 1246.06 万元，其中工程费用 1083.32 万元，工程建设其他费用 81.21 万元，预备费 58.22 万元，静态总投资与初设批复一致，建设期利息 22.59 万元，债券发行兑付费用 0.72 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	1083.32			900.00		
1	西湖路社区-审计局宿舍	102.20			84.91		
2	西湖路社区-财保宿舍	63.11			52.43		
3	西湖路社区-运管所宿舍	220.37			183.08		
4	西门桥社区-种子公司宿舍	81.95			68.08		
5	六合社区-皮防所宿舍	59.08			49.08		
6	北桥社区-博发名苑	556.61			462.42		
二	工程建设其他费用	81.21					
1	建设单位管理费	10.62					
2	工程建设监理费	20.46					
3	建设项目前期工作咨询费	3.73					
4	工程勘察费	3.25					
5	工程设计费	20.76					
6	招标代理服务费	3.42					
7	造价咨询服务费	11.91					
8	施工图审查费	0.56					
9	场地准备及临时设施费	3.25					
10	工程保险费	3.25					
三	预备费	58.22					
	静态总投资	1222.75	322.75		900.00		
四	建设期利息	22.59	22.59				
五	债券发行费用	0.72	0.72				
	工程建设总投资	1246.06	346.06		900.00		

2、资金筹措

项目总投资 1246.06 万元，资金主要来源为申请地方专项债券及地方财政配套资金。其中资本金 346.06 万元，占总投资的 27.77%；发行专项债券 900 万元，占总投资的 72.23%。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	资金来源	合计	建设期	
			2026	2027
			1	2
1	资本金	346.06	80.80	265.26
1.1	财政安排资金	346.06	80.80	265.26
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	900.00	900.00	0.00
2.1	专项债券资金	900.00	900.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
	合计	1246.06	980.80	265.26

本项目拟申请发行 900 万元，本年度计划发行 900 万元。债券存续期为 20 年期，每半年计息一次，根据《2026 湖北省政府专项债券（二十三期）》实际发行利率 2.41%上浮 10 个 BP，即本次 20 年期债券发行利率为 2.51%（债券最终利率以市场价格为准），第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（二）收益预测

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2、项目收入预测

汉川市2025年老旧小区改造项目的收入主要来源于停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入，运营期为2027年12月至2046年11月。

（1）运营规模和单价

1）停车服务收入

停车服务收入=包月停车收入+临时停车收入

其中：

包月停车收入=包月车位数（个）×停车位使用率×包月年租单价（元/车/年）

临时停车收入=临时停车服务规模（次/年）×停车位使用率×临时停车单价（元/次）

①停车服务规模

项目停车位及路面划线588.3m²，按35m²/个车位，共计提供约16个车位。作为住宅区配套车位，月租停车需求相对较多，月租停车占比按60%预估，临时停车占比按40%预估。月租停车位约10个，临时停车位约6个。

临时停车车位日周转率为2次/车位/日，年运营天数按365天计，临时停车服务规模=6个车位×2次/车位/日×365天=4380次。

②停车位使用率

项目涉及的西湖路社区审计局宿舍、财保宿舍、运管所宿舍，西门桥社区种子公司宿舍，六合社区皮防所宿舍，北桥社区博发名苑等4个社区6个小区，均为人员密集的老旧小区，现状停车场地严重不足，缺乏管理，大量车辆随意停放于住宅门口及小区外公共道路。项目建成后，将为小区居民提供规范管理的停车车位，考虑老旧小区入住相对饱和，运营第一年停车位使用率达85%，且之后保持85%运营。

运营首年（2027年）的运营时长为1个月，运营首年使用率=实际使用率×运营月份负荷率=85%×8.33%，为7.08%；运营末年（2046年）的运营时长为11个月，运营末年使用率=实际使用率×运营月份负荷率=85%×91.67%，为77.92%。


人民大道
博发名苑
博发名苑
张安巷


体育馆路
皮防所宿舍
庙塔巷


审计局宿舍


种子公司宿舍
体育馆路


西湖大道



③停车单价

停车服务收费标准根据《湖北省定价目录》《湖北省机动车停放服务收费管理办法》等文件规定确定，参考《关于汉川市城区 14 个公共停车场机动车停放服务收费标准的批复》。根据谨慎性原则，结合项目实际情况，本项目包月停车按 200 元/车/月，2400 元/车/年预估（不含税价 2201.83 元/车/年）；临时停车按平均 5 元/次（不含税价 4.59 元/次）预估。考虑停车服务收费按相关文件要求，相对稳定，运营期内单价不考虑上涨。

关于汉川市城区14个公共停车场机动车停放服务收费标准的批复

发布日期:2025-08-22 浏览次数:242 字体：[大 中 小]

汉川市汉江国有资本投资运营有限公司:

为规范机动车停放服务收费行为，维护机动车停放者和经营者合法权益，根据《湖北省定价目录》《湖北省机动车停放服务收费管理办法》等文件规定，经研究，现将汉川市城区14个公共停车场机动车停放服务收费标准有关事宜批复如下:

一、收费范围

使用政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司全额投资建设的，汉川市城区14个停车场机动车停车泊位（明细附后）。

二、收费标准

1.白天8:00（含）—20:00（不含），停车在1小时（含）以内免费，超过1小时至2小时（含）以内收费2元，以后每小时收费1元（不足1小时按1小时计算），累计最高收费10元。

2.夜间20:00（含）—次日8:00（不含），中小型停车按白天时段标准收费，累计最高收费5元。

3.大型车按照中小型车的2倍收费。

4.停放时间超过24小时，按以上标准重新计算。

5.停车场可以采取包月的计费方式，中小型车不超过200元／车·月、大型车不超过400元／车·月。按月停放收费标准，由经营者与车主在上述规定的停车收费标准范围内协商约定收费标准，并签订协议。

6.以上收费标准为最高收费标准，不得上浮，下浮不限。

2）充电服务收入

充电服务收入=最大充电服务规模（万 kWh/年）×使用率×充电服务单价（元/kWh）

①最大充电服务规模

根据《汉川市 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目拟设置 16 个 120kw 充电桩。平均充电功率按额定功率的 85%预估，为 102kw，日最大运行时长为 8 小时，年运营 365 天。项目正常经营年，充电桩最大充电服务规模为 476.544 万 kwh/年。

4	路面挖补	220.47				220.47	m2	11023	200	破损路面挖补
5	沥青铺装盖色面漆	0.94				0.94	m2	373	25	人行道面漆
6	停车位及路面划线	3.81		76.60		80.41	万元			
6.1	停车位及路面标识标线	3.81				3.81	m2	588.3	65	
6.2	120kW 充电桩			76.60		76.60	万元			
其中	充电桩设备			64.00		64.00	台	16	40000	
	配套变压器（300kVA）			12.60		12.60	套	2	63000	
7	路缘石	7.07				7.07	m	471	150	
8	截水沟	2.63				2.63	m	33.1	795	

②运营负荷率

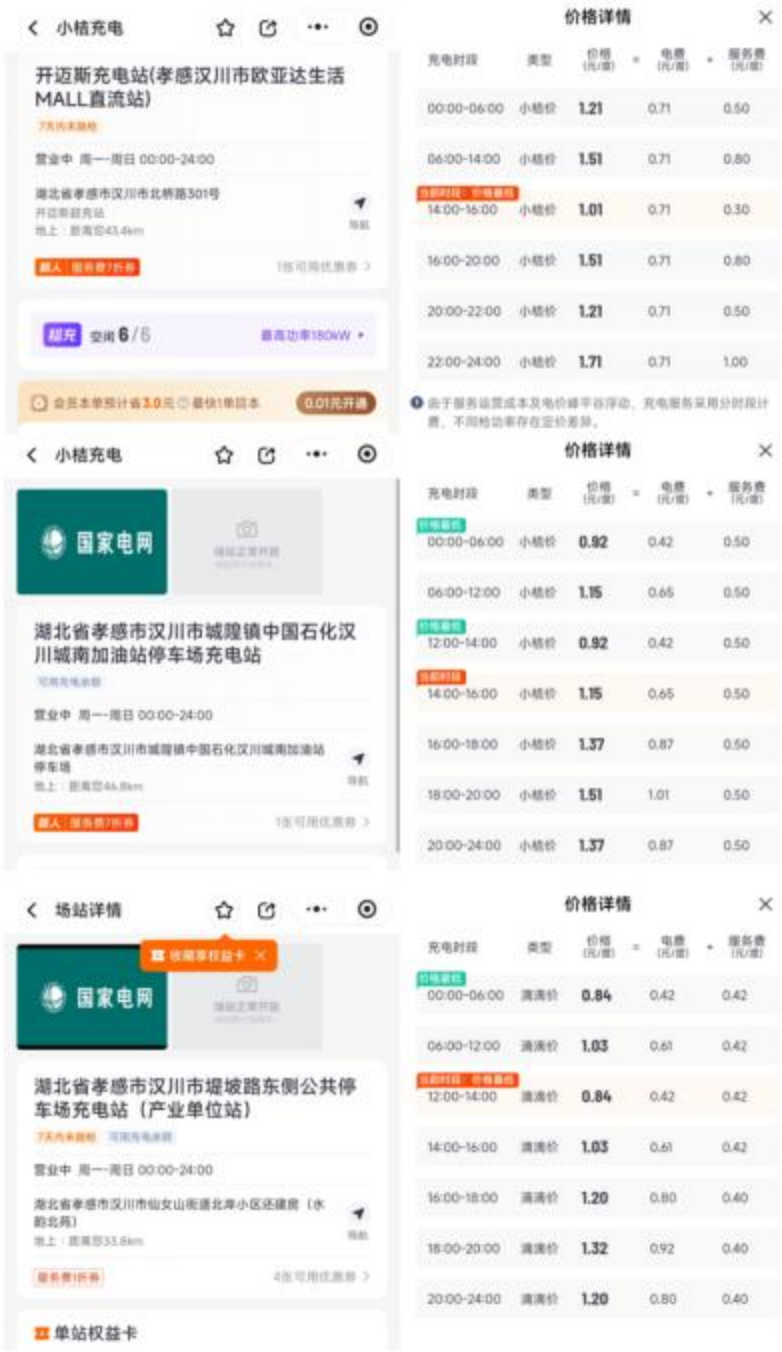
项目涉及的西湖路社区审计局宿舍、财保宿舍、运管所宿舍，西门桥社区种子公司宿舍，六合社区皮防所宿舍，北桥社区博发名苑等 4 个社区 6 个小区，均为人员密集的老旧小区，现状小区内无公共充电桩，居民需到小区外进行充电。项目建成后，将为小区居民提供便利的新能源汽车充电设施，考虑老旧小区入住相对饱和，运营第一年停车位使用率达 65%，且之后保持 65%运营。

运营首年（2027 年）的运营时长为 1 个月，运营首年使用率=实际使用率×运营月份负荷率=65%×8.33%，为 5.41%；运营末年（2046 年）的运营时长为 11 个月，运营末年负荷率=实际负荷率×运营月份负荷率=65%×91.67%，为 59.59%。

③充电服务单价

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电政策有关问题的通知》发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省充电设施建设运营管理办法》等相关文件精神，充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费用于弥补充换电设施运营成本。本项目收入部分仅计入充电服务费，电费直接用于抵扣用电成本。

参考全国知名充电服务品牌“小桔充电”和“国网 e 充电”在汉川市的运营单价（小程序查询），汉川市充电服务市场价在 0.3（低峰时段）-1.0（高峰时段）元/kwh 左右。按照审慎性原则，本项目充电服务费取 0.45 元/kwh（不含税价 0.40 元/kwh）。考虑充电服务收费按相关文件要求，相对稳定，运营期内单价不考虑上涨。



3）道闸广告收入

道闸广告收入=道闸广告位数量×广告位出租率×广告位出租单价

①道闸广告位数量

项目新建车行道闸 6 套，道闸广告位数量位 6 个，拟整体打包出租。

②广告位出租率

本项目道闸广告位均位于成熟小区，人员密集，广告位价值优良，需求较大。按保守原则，运营期第一年出租率 50%（3 个），第二年出租率 66.67%（4 个），第三年出租率 83.33%（5 个），出租率最高为 83.33%（5 个）。

运营首年（2027 年）的运营时长为 1 个月，运营首年使用率=实际出租率×运营月份负荷率=50%×8.33%，为 4.17%；运营末年（2046 年）的运营时长为 11 个月，运营末年负荷率=实际负荷率×运营月份负荷率=83.33%×91.67%，为 59.58%。

③广告位经营权出租单价

汉川市暂无公开的道闸广告出租参考汉川市户外广告位租赁单价，年租金在 3-8 万元/处。

序号	项目	总价	广告位数量	出租单价（处/年）	链接
1	汉川市 42 处优质户外广告设施经营权外包服务项目（仅参考 B 级（优质）点位）	-	20	3-8 万元	https://ctbpsp.com/#/bulletinDetail?uuid=f4a74597-9a26-43d2-9e28-2ef508882878
2	汉川市城区及开发区户外广告经营权项目	竞买保证金为人民币 1000 万元整	-	不低于 40 万元（全部广告位）	http://gonggao.zgswcn.com/details.html?id=113500
3	汉川市中医医院户外广告宣传采购项目（苗头黄家嘴村“T”牌投放宣传广告）	13.5 万元	1	4.5 万元	http://www.hanchuan.gov.cn/c/hcs/dylygszfcg/330993.jhtml?LMCL=Z_H_e4&LMCL=vlCQbu&LMCL=cFpdJ2&LMCL=HwwSCI&LMCL=AiNzwl&LMCL=FR25e0&LMCL=Yr5ygZ&LMCL=BhnCuO&LMCL=AEUSs4&LMCL=wqhJIz



湖北诚信拍卖：经营权拍卖公告

PDF打印

发布日期：2025-08-06　发布媒体：中国商报　拍卖企业：湖北诚信拍卖有限公司

受委托人委托，本公司定于2025年8月15日下午15:30在汉川市公共资源交易中心4楼拍卖厅，对如下标的进行公开整体拍卖，现将有关事项公告如下：

一、拍卖标的：汉川市城区及开发区户外广告经营权项目，经营期为25年，广告类型、位置、数量等信息详见拍卖文件及附件。

二、意向竞买人应具备的条件：

独立企业法人。本项目须为在中华人民共和国境内境外依法注册的、具有法人资格的、有能力经营户外广告的企业，其经营范围包括户外广告相关业务，注册资金不得少于人民币伍仟万元整。
具备良好的商业信誉和健全的财务制度。
无重大违法违规记录。未被相关行政管理部门责令停产停业、整改、吊销或暂停经营资格、财产被接管、冻结、破产清算等有可能影响《经营权转让协议》正常履行的情形。
具备履行合同所需的专业技术能力和资金实力。
本次不接受联合报名。

三、拍卖标的的详细资料和具体要求以《拍卖文件》为准。意向竞买人应于拍卖公告发布之日起至2025年8月14日上午12时前联系本公司有偿获取拍卖文件，每份售价人民币1000元（售出不退）。

四、意向竞买人按拍卖文件要求于2025年8月14日下午17时前提交报名资料，经拍卖人资格审核通过后并按要求于2025年8月15日中午12时前交纳竞买保证金和拍卖保证金（竞买保证金为人民币壹仟万元整，拍卖保证金为人民币叁万捌仟元整，均以实际到账为准），交纳后方能取得竞买资格。

汉川市中医医院户外广告宣传采购项目单一来源公示

发布日期:2023-01-13　字体：[大 中 小]

一、项目信息

1、采购人：汉川市中医医院

2、项目名称：汉川市中医医院户外广告宣传采购项目

3、拟采购的货物或服务的说明：

一标包采购内容：西门桥美食一条街彩屏、文化桥LED显示屏、马口供电所“T”牌投放宣传广告

采购金额：52.8万元

服务期：3年

二标包采购内容：马口火车站进出口彩屏、新河红星桥头“T”牌、汉川市汽车站处电子显示屏投放宣传广告

采购金额：58.8万元

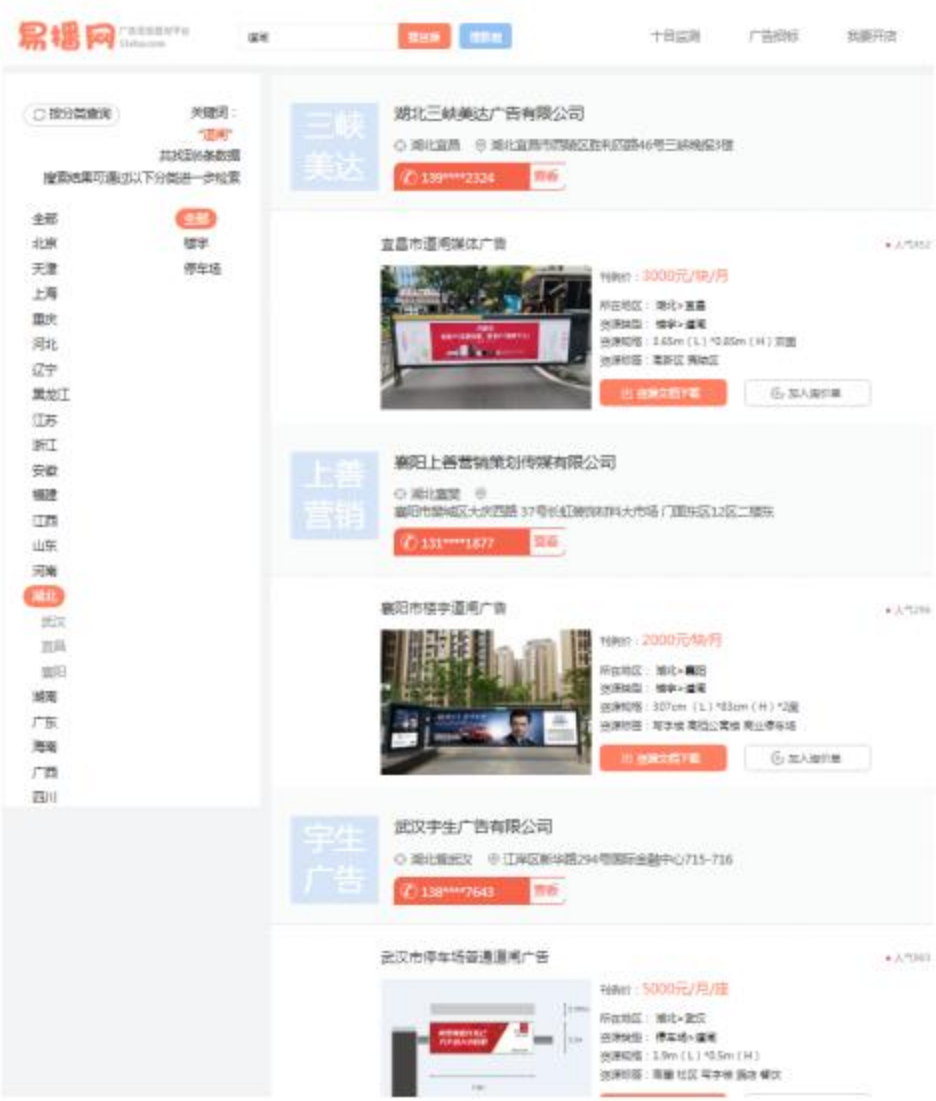
服务期：3年

三标包采购内容：苗头黄家嘴村“T”牌投放宣传广告

采购金额：13.5万元

服务期：3年

考虑户外广告位根据不同材质、类型差别较大，拟同时参考其湖北其他区域道闸广告出租价格。根据广告信息查询平台易播网的查询结果，湖北省道闸广告出租单价在 2000-5000 元/月/块。考虑汉川市作为县级市，出租单价应略低于参考的宜昌市、襄阳市、武汉市。



根据谨慎性原则，本项目道闸广告出租单价按 1500 元/月/块预估，即 18000 元/年/块（不含税价 15929.2 元/年/块）。本项目道闸广告整体打包出租，优先签订长周期广告位租赁合同，运营期内出租单价不考虑上涨。

（3）运营收入

本项目收入包括停车服务收入，充电服务收入，道闸广告收入。经计算，项目运营期内年均运营收入（不含税收入）135.35 万元。项目运营期内总运营收入（不含税收入）2571.62 万元，其中停车服务收入 68.03 万元，充电服务收入 2354.13 万元，道闸广告收入 149.46 万元。

1）停车服务收入（不含税收入）

停车服务收入包括包月停车收入，临时停车收入。经计算，项目运营期内年均停车服务收入 3.58 万元，项目运营期内总停车服务收入 68.03 万元，其中包月停车收入 35.56 万元，临时停车收入 32.47 万元。

2）充电服务收入（不含税收入）

经计算，项目运营期内年均充电服务收入 123.9 万元，项目运营期内总充电服务收入 2354.13 万元。

3）道闸广告收入（不含税收入）

经计算，项目运营期内年均道闸广告收入 7.87 万元，项目运营期内总道闸广告收入 149.46 万元。

项目运营收入预测如下所示：

项目运营收入及税金预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2026	2027	2028	2029	2030	2031
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入（不含税）		2571.62	0.00	11.01	133.85	135.45	135.45	135.45
1	停车服务收入	万元	68.03	0.00	0.30	3.58	3.58	3.58	3.58
1.1	包月停车	万元	35.56	0.00	0.16	1.87	1.87	1.87	1.87
	设计量	个		0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率			0%	7.08%	85%	85%	85%	85%
	单价（不含税价）	元/个/年		2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83
	增值税-销项税	9%	3.20	0.00	0.01	0.17	0.17	0.17	0.17
1.2	临时停车	万元	32.47	0.00	0.14	1.71	1.71	1.71	1.71
	设计量	元/次		0.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
	使用率			0%	7.08%	85%	85%	85%	85%
	单价（不含税价）	元		4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
	增值税-销项税	9%	2.92	0.00	0.01	0.15	0.15	0.15	0.15
2	充电服务收入	万元	2354.13	0.00	10.31	123.90	123.90	123.90	123.90
	设计量	万度		0.00	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54
	使用率			0%	5.41%	65%	65%	65%	65%
	单价（不含税价）	元/度		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	增值税-销项税	13%	306.04	0.00	1.34	16.11	16.11	16.11	16.11
3	道闸广告收入	万元	149.46	0.00	0.40	6.37	7.96	7.96	7.96
	设计量	个		0.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	道闸广告收入率			0%	4.17%	66.67%	83.33%	83.33%	83.33%
	单价（不含税价）	元/个/年		15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2026	2027	2028	2029	2030	2031
				1	2	3	4	5	6
	增值税-销项税	13%	19.43	0.00	0.05	0.83	1.04	1.04	1.04

续表

序号	项目	计算期							
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		7	8	9	10	11	12	13	14
一	项目总收入（不含税）	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45
1	停车服务收入	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58
1.1	包月停车	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87
	设计量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	单价（不含税价）	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83
	增值税-销项税	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
1.2	临时停车	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
	设计量	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	单价（不含税价）	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
	增值税-销项税	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
2	充电服务收入	123.90	123.90	123.90	123.90	123.90	123.90	123.90	123.90
	设计量	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54
	使用率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	单价（不含税价）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	增值税-销项税	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11
3	道闸广告收入	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96

序号	项目	计算期							
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		7	8	9	10	11	12	13	14
	设计量	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	道闸广告收入率	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%
	单价（不含税价）	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20
	增值税-销项税	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04

续表

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
一	项目总收入（不含税）	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	124.17
1	停车服务收入	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.28
1.1	包月停车	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.72
	设计量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	77.92%
	单价（不含税价）	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83	2201.83
	增值税-销项税	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.15
1.2	临时停车	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.57
	设计量	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	77.92%
	单价（不含税价）	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
	增值税-销项税	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.14
2	充电服务收入	123.90	123.90	123.90	123.90	123.90	123.90	113.59
	设计量	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54	476.54
	使用率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	59.59%

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
	单价（不含税价）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	增值税-销项税	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11	14.77
3	道闸广告收入	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	7.30
	设计量	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	道闸广告收入率	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	76.39%
	单价（不含税价）	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20	15929.20
	增值税-销项税	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	0.95

注：本表格中各分项数据之和与合计数据之间可能存在微小差异，系四舍五入所致。

（三）总成本费用

项目成本：项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。项目债券存续期内，合计总成本（不含税成本）1804.86 万元，经营成本（不含税成本）774.63 万元。

1.原辅材料及燃料动力成本

本项目建设的小区公共设施（楼道灯、庭院灯等），用能成本应由小区物业费覆盖，项目未计取物业费收入，此处不计入公共设施用能成本。本项目充电服务收入未计电费，收取电费直接用于抵扣电费成本，此处不再计算充电桩用电成本，仅考虑充电桩待机时自用电。

项目用能主要为停车场道闸用电、充电桩自用电。目前市场上停车场道闸电机功率在 60w-150w，本项目暂按 150w 考虑；根据《电动汽车供电设备能效限定值及能效等级》（GB 46519-2025），一体式直流供电设备待机功耗为 30w。项目电力消耗计算如下：

项目电力消耗计算

序号	设备名称	设备数量（套）	平均功率（w）	每天工作小时数（h）	年工作天数（d）	项目耗电量（kwh）
1	道闸	6	150	24	365	7884.00
2	充电桩自用电	16	30	24	365	4204.80
3	合计					12088.80





商品描述　价格说明　联系我们

电源	220	杆长	1-8米可选	功率	60W
重量	50KG	加工定制	是	驱动电机	变频电机，起落杆速度1-5秒
整体高度	335MM*250MM*1035MM	闸臂升降时间	1-8秒可选	显示屏	4行显示，自定义显示内容
开关类型	智能、自动	硬件配置	像机、主控机、闸盒卡、照明	工作温度	-25℃~+60℃
使用场景	小区 地库 单位 写字楼 商场...	可售卖地	北京 天津 河北	品牌	南天瑞森



GB 46519—2025

表 1　一体式直流供电设备能效等级

产品类型	能效等级					
	1 级		2 级		3 级	
	充电效率 %	待机功耗 W	充电效率 %	待机功耗 W	充电效率 %	待机功耗 W
一体式直流供电设备	96.5	30.0	95.5	30.0	94.5	30.0

根据《国网湖北省电力有限公司 2026 年 6 月代理购电工商业用户电价表》，工商业用电电价最高约 0.72 元/kwh（不含税价 0.64 元/kwh）。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 6 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.716610	0.364502	0.023131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.906550	0.716610	0.515041	-	
		1-10（20）千伏	0.696610			0.1903			1.006716	0.886550	0.696610	0.495041		
		35 千伏	0.676610			0.1703			0.986716	0.866550	0.676610	0.475041		
	两部制	1-10（20）千伏	0.632610			0.1263			0.942716	0.822550	0.632610	0.431041	42	26.3
		35 千伏	0.612810			0.1065			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110 千伏	0.594710			0.0884			0.904816	0.784650	0.594710	0.393141	39	24.4
		220 千伏及以上	0.575710			0.0694			0.885816	0.765650	0.575710	0.374141		

经计算，项目债券存续期内，合计总购耗材、燃料和动力费 14.7 万元。

2.工资及福利费

项目新增公共设施由小区物业负责日常巡检管理，本项目新增劳动定员 3 名，其中管理人员 1 人，负责与各小区物业对接基础设施维护管理工作；普通员工 2 人，负责停车位及充电桩的巡检和管理。

根据《2024 年孝感统计年鉴》，2024 年汉川市在岗职工平均工资为 67831 元，约 6.8 万元。项目管理人员平均年工资及福利费按此标准的 115%预计，为 7.82 万元/人/年；普通员工平均年工资及福利费按此标准的 85%预计，为 5.78 万元/人/年。

3-1　单位从业人员、在岗职工和工资情况

单位：人、万元、元

地　区	单位年末从业人员	在岗职工年末人数	年平均从业人员数	年平均在岗职工数	从业人员工资总额	在岗职工工资总额	从业人员平均工资	在岗职工平均工资
孝感市	842448	816940	831799	796075	5732176	5582078	68913	70120
孝南区	168053	157305	160990	151339	1076859	1033766	66890	68308
孝昌县	40770	39809	41553	39782	259049	254113	62342	63876
大悟县	63862	57860	63627	54860	407771	357825	64088	65225
云梦县	82352	80290	80740	76962	510048	495378	63172	64367
应城市	89492	88938	87545	86214	567588	566863	64834	65751
安陆市	91244	91093	90529	89035	579302	579252	63991	65059
汉川市	179853	179497	177779	176622	1205427	1198051	67805	67831
市　直	126822	122148	129036	121261	1126132	1074830	87273	88638

经计算，项目债券存续期内合计工资及福利费为 366.74 万元。

3.修理费

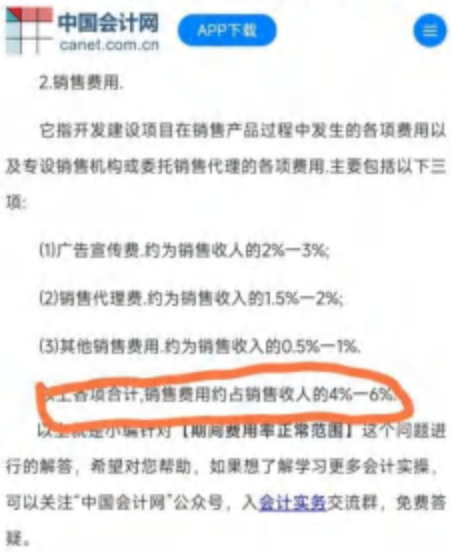
修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用。根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号），修理费可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。经计算，债券存续期内，修理费用合计为 113.57 万元。

4.其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用是指由营业费用中扣除工资及福利费、折旧费、修理费后的其他部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其他部分。

①其他营业费用

其他营业费用参考中国会计网发布的会计实务说明（http://m.canet.com.cn/view-827936-1.html），销售费用约占销售收入的 4%-6%。考虑本项目主营业务为停车位运营、充电桩运营、广告位出租等公共服务类业务，客户群体相对固定，以公共服务为主，无需投入大量广告宣传费用进行市场推广，其他营业费用不包含广告宣传费，暂按运营收入的 3%计提。


中国会计网 canet.com.cn APP下载

2.销售费用.

它指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用.主要包括以下三项:

(1)广告宣传费.约为销售收入的2%—3%;

(2)销售代理费.约为销售收入的1.5%—2%;

(3)其他销售费用.约为销售收入的0.5%—1%.

总上各项合计,销售费用约占销售收入的4%—6%.

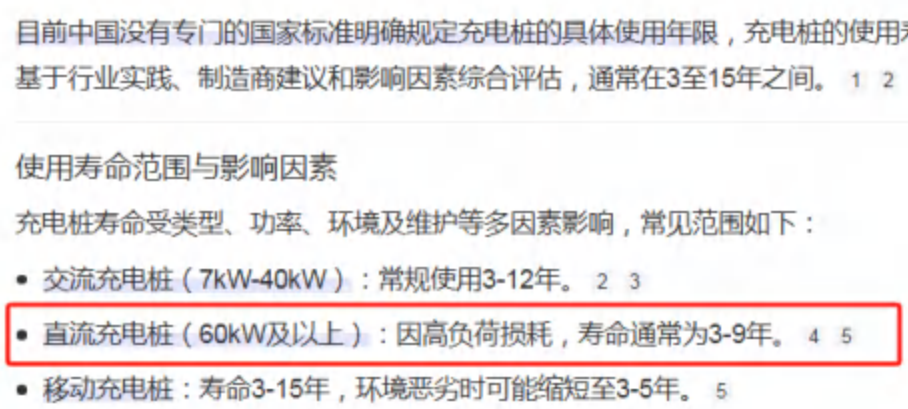
以上就是小编针对【期间费用率正常范围】这个问题进行的解答，希望对您帮助，如果想了解学习更多会计实操，可以关注"中国会计网"公众号，入会计实务交流群，免费答疑。

②其他管理费用

本项目其他管理费用主要用于核算办公、差旅、业务招待等企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用，与人员规模直接相关，因此暂按职工薪酬的 10%计提。

③其他相关费用

其他相关费用主要为充电桩更新费用。考虑到高功率直流充电桩的更新在 3-9 年，本项目每个充电桩考虑 5 年更新购置一次，运营首年仅运营 1 个月，因此从运营第二年开始计算。运营期第 6 年（2034 年）、第 11 年（2039 年）、第 16 年（2044 年）分别更新一次。


目前中国没有专门的国家标准明确规定充电桩的具体使用年限，充电桩的使用寿命主要基于行业实践、制造商建议和影响因素综合评估，通常在3至15年之间。 1 2

使用寿命范围与影响因素

充电桩寿命受类型、功率、环境及维护等多因素影响，常见范围如下：

- 交流充电桩（7kW-40kW）：常规使用3-12年。 2 3
- 直流充电桩（60kW及以上）：因高负荷损耗，寿命通常为3-9年。 4 5
- 移动充电桩：寿命3-15年，环境恶劣时可能缩短至3-5年。 5

充电桩购置费用与《汉川市 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告》中充电桩投资费用保持一致，单次购置费用为 64 万元（不含税价 56.64 万元）

4	路面挖补	220.47				220.47	m2	11023	200	破损路面挖补
5	沥青铺装蓝色面漆	0.94				0.94	m2	373	25	人行道面漆
6	停车位及路面划线	3.81		76.60		80.41	万元			
6.1	停车位及路面标识标线	3.81				3.81	m2	588.3	65	
6.2	120kW 充电桩			76.60		76.60	万元			
其中	充电桩设备			64.00		64.00	台	16	40000	
	配套变压器（300kVA）			12.60		12.60	套	2	63000	
7	路缘石	7.07				7.07	m	471	150	
8	截水沟	2.63				2.63	m	33.1	795	

经计算，本项目债券存续期内，其他费用合计为 279.62 万元。

5.项目设施折旧

项目每年需计提折旧摊销费。

固定资产在使用过程中会受到磨损，其价值损失通常是通过提取折旧的方式得以补偿。财务分析中，按生产要素法估算总成本费用时，固定资产折旧可直接列支于总成本费用。本项目固定资产折旧采用年限平均法。

年折旧额=固定资产原值×（1－残值率）÷折旧年限

项目建筑类固定资产原值 1017.18 万元，残值率 10%，按 30 年折旧，年折旧额 30.52 万元。项目其他固定资产原值 134.83 万元，残值率 0%，按 10 年折旧，年折旧额 13.48 万元。

6.财务费用

（1）专项债券

本项目拟发行地方政府专项债券 900 万元，其中 2026 年计划发行 900 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.51%，还本方式为第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2026	0.00	900.00	1.88	0.00	900.00	2.51%
2027	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2028	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2029	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2030	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2031	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2032	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2033	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2034	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2035	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2036	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2037	900.00	0.00	21.46	90.00	810.00	2.51%
2038	810.00	0.00	19.20	90.00	720.00	2.51%
2039	720.00	0.00	16.94	90.00	630.00	2.51%
2040	630.00	0.00	14.68	90.00	540.00	2.51%
2041	540.00	0.00	12.42	90.00	450.00	2.51%
2042	450.00	0.00	10.17	90.00	360.00	2.51%
2043	360.00	0.00	7.91	90.00	270.00	2.51%
2044	270.00	0.00	5.65	90.00	180.00	2.51%
2045	180.00	0.00	3.39	90.00	90.00	2.51%
2046	90.00	0.00	1.13	90.00	0.00	2.51%
合计		900.00	340.73	900.00		

（2）市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资。

综上，项目债券存续期内合计总成本（不含税成本）1804.86 万元，经营成本（不含税成本）774.63 万元。

项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7
一	运营成本（不含税）	774.63	0.00	2.66	31.87	31.92	31.92	31.92	88.56
1	耗材动力费	14.70	0.00	0.06	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
1.1	电力消耗	14.70	0.00	0.06	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
2	工资及福利费	366.74	0.00	1.61	19.38	19.38	19.38	19.38	19.38
3	修理费	109.94	0.00	0.98	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76
4	其他费用	283.74	0.00	0.49	5.95	6.00	6.00	6.00	62.64
	其中：其他营业费用	77.15	0.00	0.33	4.02	4.06	4.06	4.06	4.06
	其他管理费用	36.67	0.00	0.16	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
	其他相关费用	169.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.64
二	折旧摊销费	712.08	0.00	0.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	折旧费	712.08	0.00	0.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	318.14	0.00	1.88	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59
四	总成本费用	1804.86	0.00	4.54	98.46	98.50	98.50	98.50	155.14

续表

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
一	运营成本（不含税）	31.92	31.92	31.92	31.92	88.56	31.92	31.92
1	耗材动力费	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
1.1	电力消耗	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
2	工资及福利费	19.38	19.38	19.38	19.38	19.38	19.38	19.38
3	修理费	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76
4	其他费用	6.00	6.00	6.00	6.00	62.64	6.00	6.00
	其中：其他营业费用	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06
	其他管理费用	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	56.64	0.00	0.00
二	折旧摊销费	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	30.52	30.52
	折旧费	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	30.52	30.52
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	22.59	22.59	22.59	22.59	21.46	19.20	16.94
四	总成本费用	98.50	98.50	98.50	98.50	154.01	81.63	79.37

续表

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
一	运营成本（不含税）	31.92	31.92	88.56	31.92	31.92	31.92	27.63
1	耗材动力费	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.71
1.1	电力消耗	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.71
2	工资及福利费	19.38	19.38	19.38	19.38	19.38	19.38	16.29
3	修理费	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.28
4	其他费用	6.00	6.00	62.64	6.00	6.00	6.00	5.35
	其中：其他营业费用	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06	3.73
	其他管理费用	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.63

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
	其他相关费用	0.00	0.00	56.64	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	27.97
	折旧费	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	27.97
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	14.68	12.42	10.17	7.91	5.65	3.39	1.13
四	总成本费用	77.11	74.86	129.24	70.34	68.08	65.82	56.73

注：本表格中各分项数据之和与合计数据之间可能存在微小差异，系四舍五入所致。

（四）税费预测

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税法》和《中华人民共和国增值税法实施条例》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。停车服务收入增值税税率 9%，充电服务收入增值税税率 13%，道闸广告收入增值税税率 13%。所得税税率 25%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为 5%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号），增值税纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），可根据《中华人民共和国增值税法》的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。经计算，项目固定资产可抵扣进项税 94.05 万元。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 1083.32 万元，增值税率 9%；与项目建设相关的其他费 81.21 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 89.45 万元，与项目建设相关的其他费进项税 4.6 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 94.05 万元。

经计算，本项目计算期内增值税－销项税 331.59 万元，增值税－进项税 1.91 万元，可抵扣固定资产进项税额 94.05 万元，则实缴增值税 235.63 万元。城建税及教育费附加 23.56 万元。所得税 185.80 万元，运营税金合计 445.00 万元。

项目运营收入与运营成本使用不含增值税收入及成本计算，因此经营活动支付的税金为不含增值税的运营税金，合计为 209.36 万元。

项目运营税金预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7
小计	运营税金	445.00	0.00	1.62	8.85	9.24	9.24	9.24	0.00
1	实缴增值税	235.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税-销项税	331.59	0.00	1.42	17.26	17.46	17.46	17.46	17.46
1.2	增值税-进项税	1.91	0.00	0.01	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
1.3	固定资产进项税抵扣	94.05	0.00	1.41	17.16	17.36	17.36	17.36	17.36
2	城建税及教育费附加	23.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	所得税	185.80	0.00	1.62	8.85	9.24	9.24	9.24	0.00

续表

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
小计	运营税金	16.51	27.90	27.90	27.90	19.10	27.04	32.68
1	实缴增值税	11.34	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36
1.1	增值税-销项税	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46
1.2	增值税-进项税	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
1.3	固定资产进项税抵扣	6.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税及教育费附加	1.13	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	所得税	4.03	8.80	8.80	8.80	0.00	7.94	13.58

续表

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
小计	运营税金	33.25	33.81	20.22	34.94	35.51	36.07	33.97
1	实缴增值税	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36	15.92
1.1	增值税-销项税	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	16.01
1.2	增值税-进项税	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09
1.3	固定资产进项税抵扣	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税及教育费附加	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.59
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	所得税	14.15	14.71	1.12	15.84	16.41	16.97	16.46

注：本表格中各分项数据之和与合计数据之间可能存在微小差异，系四舍五入所致。

（五）利润测算

经计算，项目债券存续期内总收入 2571.62 万元（不含税收入），运营成本 774.63 万元（不含税成本），税金及附加（不含增值税）23.56 万元，利润总额 743.2 万元，所得税 185.8 万元，税后净利润 557.4 万元。

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目收入（不含税收入）	2571.62	0.00	11.01	133.85	135.45	135.45	135.45	135.45
2	税金及附加（不含增值税）	23.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营成本（不含税成本）	774.63	0.00	2.66	31.87	31.92	31.92	31.92	88.56
4	财务费用	318.14	0.00	1.88	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59
5	项目设施折旧摊销	712.08	0.00	0.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
6	利润总额	743.20	0.00	6.47	35.40	36.94	36.94	36.94	-19.70
7	弥补以前年度亏损	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	703.19	0.00	6.47	35.40	36.94	36.94	36.94	-19.70
9	所得税（25%）	185.80	0.00	1.62	8.85	9.24	9.24	9.24	0.00
10	税后净利润	557.40	0.00	4.85	26.55	27.71	27.71	27.71	-19.70

续表

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
1	项目收入（不含税收入）	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45
2	税金及附加（不含增值税）	1.13	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
3	运营成本（不含税成本）	31.92	31.92	31.92	31.92	88.56	31.92	31.92

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
4	财务费用	22.59	22.59	22.59	22.59	21.46	19.20	16.94
5	项目设施折旧摊销	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	30.52	30.52
6	利润总额	35.81	35.21	35.21	35.21	-20.30	52.08	54.34
7	弥补以前年度亏损	19.70	0.00	0.00	0.00	0.00	20.30	0.00
8	弥补亏损后利润	16.11	35.21	35.21	35.21	-20.30	31.77	54.34
9	所得税（25%）	4.03	8.80	8.80	8.80	0.00	7.94	13.58
10	税后净利润	31.78	26.40	26.40	26.40	-20.30	44.13	40.75

续表

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
1	项目收入（不含税收入）	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	124.17
2	税金及附加（不含增值税）	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.59
3	运营成本（不含税成本）	31.92	31.92	88.56	31.92	31.92	31.92	27.63
4	财务费用	14.68	12.42	10.17	7.91	5.65	3.39	1.13
5	项目设施折旧摊销	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	27.97
6	利润总额	56.60	58.85	4.47	63.37	65.63	67.89	65.85
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	56.60	58.85	4.47	63.37	65.63	67.89	65.85
9	所得税（25%）	14.15	14.71	1.12	15.84	16.41	16.97	16.46
10	税后净利润	42.45	44.14	3.36	47.53	49.22	50.92	49.39

注：本表格中各分项数据之和与合计数据之间可能存在微小差异，系四舍五入所致。

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）项目现金流量测算

经初步测算，项目债券偿还后，期末累计现金结余 369.48 万元。项目现金流量表如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7
一	经营活动产生的现金流量								
1	经营活动产生的现金流入	2571.62	0.00	11.01	133.85	135.45	135.45	135.45	135.45
2	经营活动支付的现金	774.63	0.00	2.66	31.87	31.92	31.92	31.92	88.56
3	经营活动支付的税金	209.36	0.00	1.62	8.85	9.24	9.24	9.24	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	1587.62	0.00	6.73	93.14	94.30	94.30	94.30	46.89
二	投资活动产生的现金流量								
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	1222.75	978.20	244.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	-1222.75	-978.20	-244.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量								
1	吸收资本金收到的现金	346.06	80.80	265.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	900.00	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.72	0.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	340.73	1.88	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59

序号	项目	合计	计算期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7
5.1	偿还专项债利息支付的现金	340.73	1.88	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59	22.59
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	4.61	978.20	242.67	-22.59	-22.59	-22.59	-22.59	-22.59
四	现金及现金等价物增加额	369.48	-0.00	4.85	70.55	71.71	71.71	71.71	24.30
五	期末现金及现金等价物余额		-0.00	4.85	75.40	147.10	218.81	290.51	314.81

续表

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45
2	经营活动支付的现金	31.92	31.92	31.92	31.92	88.56	31.92	31.92
3	经营活动支付的税金	5.16	10.54	10.54	10.54	1.74	9.68	15.32
4	经营活动产生的现金流量净额	98.37	92.99	92.99	92.99	45.15	93.85	88.21
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	计算期						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		8	9	10	11	12	13	14
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	22.59	22.59	22.59	22.59	21.46	19.20	16.94
5.1	偿还专项债利息支付的现金	22.59	22.59	22.59	22.59	21.46	19.20	16.94
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	90.00	90.00	90.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	90.00	90.00	90.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-22.59	-22.59	-22.59	-22.59	-111.46	-109.20	-106.94
四	现金及现金等价物增加额	75.78	70.40	70.40	70.40	-66.31	-15.35	-18.73
五	期末现金及现金等价物余额	390.59	461.00	531.40	601.80	535.50	520.15	501.42

续表

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	135.45	124.17
2	经营活动支付的现金	31.92	31.92	88.56	31.92	31.92	31.92	27.63
3	经营活动支付的税金	15.89	16.45	2.85	17.58	18.14	18.71	18.05
4	经营活动产生的现金流量净额	87.65	87.08	44.04	85.95	85.39	84.82	78.49
二	投资活动产生的现金流量							

序号	项目	计算期						
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
		15	16	17	18	19	20	21
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	14.68	12.42	10.17	7.91	5.65	3.39	1.13
5.1	偿还专项债利息支付的现金	14.68	12.42	10.17	7.91	5.65	3.39	1.13
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-104.68	-102.42	-100.17	-97.91	-95.65	-93.39	-91.13
四	现金及现金等价物增加额	-17.04	-15.34	-56.13	-11.96	-10.26	-8.57	-12.64
五	期末现金及现金等价物余额	484.38	469.03	412.90	400.95	390.69	382.12	369.48

注：本表格中各分项数据之和与合计数据之间可能存在微小差异，系四舍五入所致。

（二）项目资金平衡分析

项目可用于资金平衡的项目收益=经营活动产生的现金流入-经营活动支付的现金-经营活动支付的税金

经计算，经营活动产生的现金流入 2571.62 万元，经营活动支付的现金 774.63 万元，经营活动支付的税金 209.36 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 1587.62 万元，项目应计本息为 1240.73 万元，本息覆盖倍数为 1.28。

项目资金平衡分析

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	1587.62	万元	
二	应付本息	1240.73	万元	
1	应付利息合计	340.73	万元	
2	应付本金合计	900.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.28		一÷二

（三）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	1428.86	1508.24	1587.62	1667.01	1746.39
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.22	1.28	1.34	1.41
利率变动	2.26%	2.38%	2.51%	2.64%	2.76%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.30	1.28	1.26	1.25

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

四、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在建设过程中，应保障资金足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展

构成严重的威胁。

（3）建设风险

项目建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本项目建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

首先，需对项目建设进行全面的社会稳定风险评估，在项目建设过程中，使用科学有效的方法，注重对周边群众切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

（3）工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对工程进度与质量进行全面检查评定验收，保证项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）经营风险

本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的使用群体，反之，如果达不到预计的服务水平，将影响项目预期，给项目的经济收益带来风险。汉川市住房和城乡建设局拥有政府背书，实力雄厚，运营规范，资金稳健，在当地市场认可度高，发展前景好，经营风险较低。

（2）市场风险

利率波动风险：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

资金周转风险：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金采取申请债券融资及财政预算解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：项目总投资的不准确和土地政策的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

2.对该类风险的控制措施

（1）经营风险的控制措施

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

（2）市场风险的控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。适当增大流动比率，充分盘活资

期初年份的生产能力水平，在此基础上进行现金流量预测，通过预测计算，资金的投入与支出达到了平衡，风险在可控范围之内。因此我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目拟申请债券资金本息额共计 1240.73 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 1587.62 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.28，偿债基本可以保障，符合发行条件。若运营期受其他因素影响，收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（3）财务风险的控制措施

资金周转风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）偿债风险及控制措施

1.影响债券本息偿还的风险

（1）本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者经营收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

（2）付息风险

项目在未正式投入使用之前，项目业主单位没有付息资金来源。

2.对该类风险的控制措施

（1） 本金偿还风险控制措施

因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）付息风险控制措施

根据财政政策，省级财政部门按照合同约定，及时偿还专项债券本金、利息以及支付发行费用。市级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以营业收入作为充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目中所列示的收入与成本是依据行业社会平均收益和成本进行的测算，充分客观考虑运营

统一社会信用代码

91420103177602613N

营业执照

（副 本） 1 － 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北华莱士会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张琦

经营范围　审查企业会计报表,验证企业资本;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;会计咨询和会计服务业务;销售财务会计报表。

注册资本　伍拾万圆人民币

成立日期　1995年12月16日

住　　所　湖北省武汉市江汉区新华街道296号汉江国际1栋1单元10层5号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025年 7月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北华莱士会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张琦

经营场所：湖北省武汉市江汉区新华街296号汉江国际1栋1单元10层5号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000049

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕875号

批准执业日期：1999年9月23日

证书序号：0017978

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇〇年七月十二日

中华人民共和国财政部制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

黄州区完整社区试点建设项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月

目 录

一、项目概述 1
二、评估分析 2
1. 资金充足性 2
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 5
1.3 项目收益与融资平衡测算 6
1.4 小结 16
2. 资金稳定性 16
三、风险分析 17
四、评估结论 17
附件一：项目经营收入测算表 19
附件二：项目经营成本测算表 22
附件三：债券还本付息表 24
附件四：现金流量模拟测算表 25
附件五：压力测试表 27

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

黄州区完整社区试点建设项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2026]第064号

黄冈市财政局：

我们接受委托，对黄州区完整社区试点建设项目（以下简称"本项目"）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

一、项目概述

1、项目名称

黄州区完整社区试点建设项目（以下简称"本项目"）。

2、项目单位

黄冈国融投资控股有限公司。

3、项目建设地点

本项目建设地点位于黄州区余家湾社区及铝业社区辖区内。

4、项目建设期

本项目计划工期 12 个月，拟从 2026 年 9 月底到 2027 年 9 月竣工验收并交付使用。

5、项目建设规模与建设内容

余家湾社区：增设便民服务综合设施 10,000 平方米，改造排水箱涵 100 米，增设文化活动广场 3,114 平方米;增设康养及文娱活动保障设施 12,480 平方米,停车场 850 平方米,配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。

铝业社区：增设便民服务综合设施 6,908 平方米，增设文化活动广场 1,053 平方米，停车场 522 平方米，配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。

6、项目属性

本项目属于保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

7、项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中所列领域。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对黄州区完整社区试点建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的黄州区完整社区试点建设项

目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为1.16〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

参考《关于黄州区完整社区试点建设项目初步设计变更的批复》，本项目总投资为20,788.30万元，其中工程费用13,191.81万元，工程建设其他费用6,492.29万元，基本预备费984.20万元，建设投资合计为20,668.30万元，建设期利息120.00万元。考虑本项目拟采取申报地方政府专项债券筹资，建设期利息需要根据专项债券申报要求相应进行调整测算，同时债券发行费用需要在总投资中根据实际发债额度进行调整。本项目按照上述原则调整后的总投资20,862.80万元，其中建设投资与本项目初步设计变更的批复保持一致，为20,668.30万元，专项债建设期利息184.50万元，债券发行费用10.00万元，调整后的总投资详见下表：

表1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**13,191.81**	**3,191.81**	-	**10,000.00**	-	-
1	**主体工程**	**10,590.07**	**590.07**	-	**10,000.00**	-	-
1.1	余家湾便民市场	3,458.49	158.49	-	3,300.00	-	-
1.2	余家湾文体与康养保障楼	4,966.34	366.34	-	4,600.00	-	-
1.3	铝业便民市场	2,165.24	65.24	-	2,100.00	-	-
2	**室外配套工程**	**1,845.28**	**1,845.28**	-	-	-	-
2.1	场地拆除平整	265.83	265.83	-	-	-	-
2.2	室外移动摊位	153.00	153.00	-	-	-	-
2.3	户外运动场	17.03	17.03	-	-	-	-
2.4	室外道路及铺装	370.03	370.03	-	-	-	-
2.5	环境工程	95.79	95.79	-	-	-	-
2.6	室外给水管网工程	68.46	68.46	-	-	-	-
2.7	室外污水管网工程	159.26	159.26	-	-	-	-
2.8	室外雨水管网工程	152.85	152.85	-	-	-	-

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2.9	室外强弱电工程	293.64	293.64	-	-	-	-
2.10	室外燃气管网工程	46.33	46.33	-	-	-	-
2.11	室外照明工程	69.26	69.26	-	-	-	-
2.12	室外安防工程	105.52	105.52	-	-	-	-
2.13	非机动车车棚	20.70	20.70	-	-	-	-
2.14	化粪池	27.58	27.58	-	-	-	-
3	**设备及安装工程**	**756.46**	**756.46**	-	-	-	-
3.1	供配电工程	352.66	352.66	-	-	-	-
3.2	6层及以下电梯	150.00	150.00	-	-	-	-
3.3	6层以上电梯	135.00	135.00	-	-	-	-
3.4	汽车充电桩	118.80	118.80	-	-	-	-
二	**工程建设其他费用**	**6,492.29**	**6,492.29**	-	-	-	-
1	土地征用费	5,167.43	5,167.43	-	-	-	-
2	建设单位管理费	103.15	103.15	-	-	-	-
3	项目前期咨询费	66.04	66.04	-	-	-	-
4	工程勘察费	39.58	39.58	-	-	-	-
5	工程测量费	13.19	13.19	-	-	-	-
6	工程设计费	279.73	279.73	-	-	-	-
7	环境影响报告编制费	9.12	9.12	-	-	-	-
8	节能评估报告编制费	5.25	5.25	-	-	-	-
9	场地准备及临时设施费	65.96	65.96	-	-	-	-
10	施工图设计审查费	4.89	4.89	-	-	-	-
11	水土保持方案编制费	23.35	23.35	-	-	-	-
12	水土保持补偿费	3.45	3.45	-	-	-	-
13	工程招标代理服务费	19.29	19.29	-	-	-	-
14	工程量清单及控制价编制费	28.31	28.31	-	-	-	-
15	决算编制服务费	11.87	11.87	-	-	-	-
16	工程全过程造价咨询费	83.13	83.13	-	-	-	-
17	工程建设监理费	164.64	164.64	-	-	-	-
18	人防异地建设费	176.33	176.33	-	-	-	-
19	城市基础设施配套费	161.63	161.63	-	-	-	-
20	其他咨询费	65.95	65.95	-	-	-	-

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算	资金来源				
		金额	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
三	**预备费**	**984.20**	**984.20**	-	-	-	-
1	基本预备费	984.20	984.20	-	-	-	-
四	**建设投资合计**	**20,668.30**	**10,668.30**	-	**10,000.00**	-	-
五	**建设期利息**	**184.50**	**184.50**	-	-	-	-
六	**发行费**	**10.00**	**10.00**	-	-	-	-
七	**项目总投资（四+五+六）**	**20,862.80**	**10,862.80**	-	**10,000.00**	-	-

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金

本项目资本金共计 10,862.80 万元，已到位资本金 0.00 万元，本项目资本金将根据项目实际建设进度逐步到位，主要用于建设工程费用、工程费用其他费用、预备费、建设期利息和发行费等支出。

1.2.2 项目专项债券

本项目调整后总投资 20,862.80 万元，其中部分资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 10,000.00 万元。债券存续期为 20 年期，每半年付息一次，利率按 2.46%测算，分期还本，债券存续期的第 11-20 年每年分别偿还本金的 10%。

表 2：债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10,000.00	—	20 年期	2.46%	每半年一次	分期还本，债券存续期的第 11-20 年每年分别偿还本金的 10%

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	2027.9	合计
1	**资本金**	**6,544.64**	**4,318.16**	**10,862.80**
1.1	财政安排资金	-		-
1.2	项目单位自筹资金	6,544.64	4,318.16	**10,862.80**
1.3	专项债券资金	-		-
1.4	其他资金	-		-
2	**融资资金**	**10,000.00**		**10,000.00**

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	资金来源	2026	2027.9	合计
2.1	专项债券资金	10,000.00		**10,000.00**
2.2	项目单位市场化融资金	-		-
2.3	其他资金	-		-
3	**其他资金**	-		-
4	**合计**	**16,544.64**	**4,318.16**	**20,862.80**

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

根据本项目的建设内容，本项目收入来源主要为停车费收入、便民市场出租收入、文体与康养保障楼出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩服务费收入，本项目收益预测期间为2027年10月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为20,665.83万元，其中：停车费收入1,312.62万元，便民市场出租收入8,866.37万元，文体与康养保障楼出租收入4,406.82万元，室外移动摊位出租收入1,070.50万元，充电桩收入5,009.52万元，具体测算如下：

（1）停车位收入

根据本项目初步设计变更的批复及初步设计图纸，共设置车停车位261个（其中余家湾便民市场停车楼停车位188个、文体与康养保障楼停车位35个、铝业社区便民市场38个），其中：195个普通汽车停车位，66个新能源汽车停车位。本项目新能源汽车停车位不收取停车费用，故仅考虑普通停车位收取停车费。

根据《关于公开征求黄冈市工人文化宫停车场机动车停放服务收费标准意见的公告》，“机动车停放1小时（含1小时）内收费2元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过20元；连续停车超过24小时的，按照上述收费标准重新计时收费。”。

结合本项目的实际区位情况，保守预测在本项目的运营期内，单个停车位收费单价暂定按2.00元/小时收费，根据审慎科学原则，收费单价暂不考虑增长率；每辆车停车时长按2小时、车位周转率按照4次/日，一年按365天计算。

由于余家湾社区和铝业社区属于老旧小区，对停车位需求较高，根据审慎科学原则，运营期首年即2027年停车位的使用率暂定为50.00%，每年增长10.00%，运营期第2年起，

停车位的使用率增长至60.00%后各年度保持不变。

由于本项目从2027年10月进入运营期，2027年仅计算10月-12月3个月收入，即2027年停车位收入为14.35万元，2028年及以后年度计算全年12个月收入。债券运营期内，本项目的停车位收入1,312.62万元。

（2）便民市场出租收入

根据本项目初步设计变更的批复，本项目在余家湾社区辖区范围内新建便民市场10,000.00平方米（其中2,000.00平方米为停车楼），可租赁便民市场面积为8,000.00平方米。在铝业社区辖区范围内新建便民市场6,908.00平方米，合计可租赁便民市场建筑面积为14,908.00平方米。结合黄冈市同一区域内可比同类型的月租金情况，本项目便民市场的出租单价暂参考安居客网站周边地区月租金的平均数租金情况如下表所示：

表1.3-1 同区域内三家同类型租金情况表

序号	地理位置	单位面积月租金	参考截图依据
1	黄州区筷子巷美食街	45.00元/平方米/月	 东门路社区底商旺铺出租（已精装修，无转让费） 132㎡ 5940元/月
2	黄州区筷子巷美食街紫荆广场	30.00元/平方米/月	 东门路紫荆广场一楼临近大门口200平旺铺 招租 200㎡ 6000元/月
3	黄州区遗爱湖	44.10元/平方米/月	 果清园水果店（原名） 25㎡ 1100元/月
平均数		39.70元/平方米/月	

根据安居客等网站价格调查，目前黄冈周边地区租赁市场均价为39.70元/平方米/月。根据审慎科学原则，考虑区位因素，故本项目运营期内便民市场的租赁单价按照周边租金实际情况，2027年基期实际取32.00元/平方米/月作为基数来进行计算。

核心消费者物价指数是剔除食品和能源价格之后的居民消费物价指数，能更真实地反映宏观经济运行情况，2023年-2025年黄冈市核心消费者物价指数增长情况如下表所示：

表1.3-2 2023年-2025年黄冈市居民消费价格增长情况表

2023年	2024年*	2025年	平均增长率
0.20%	0.30%	0.60%	0.37%

*注：由于2024年黄冈市核心消费者物价指数未公布，故暂以消费者物价指数计算。

考虑到核心 CPI 增速影响，同时结合租金增长周期规律，根据审慎科学原则，在本项目的运营期内，以 2027 年为基期，从 2027 年开始便民市场的月租金按每三年上浮 1.00%来进行测算（年均增长率为 0.33%小于平均增长率 0.37%）。

由于余家湾社区和铝业社区属于老旧小区，对便民市场需求较高，根据审慎科学原则，因而运营期首年即 2027 年便民市场的出租率暂定为 50.00%，每年增长 10.00%，运营期第四年起，便民市场的出租率增长至 80.00%后各年度保持不变。

由于本项目从 2027 年 10 月进入运营期，2027 年仅计算 10 月-12 月 3 个月收入，即 2027 年便民市场出租收入为 71.56 万元，2028 年及以后年度计算全年 12 个月收入。债券存续期内，本项目的便民市场出租收入（含税）为 8,866.37 万元。

（3）文体与康养保障楼出租收入

根据本项目初步设计变更的批复，本项目文体与康养保障楼可租赁建筑面积为 12,480.00 平方米。结合黄冈市同一区域内可比同类型用房的月租金情况，本项目文体与康养保障楼的出租单价暂参考安居客网站周边服务用房月租金的平均数租金情况如下表所示：

表 1.3-3 同区域内三家同类型用房租金情况表

序号	地理位置	单位面积月租金	参考截图依据
1	黄州区万达	20.10 元/平方米/月	 房东直租，环境优美，交通便利，停车位多 90 ㎡ 0.67 元/㎡/月
2	黄州区紫荆广场	21.90 元/平方米/月	 东门路东门小学旁边紫荆广场 招租 教育培训及机构 302 ㎡ 6644 元/月
3	黄州区银座小区	20.10 元/平方米/月	 精装修，交通方便，办公最适合 90 ㎡ 0.67 元/㎡/月
平均数		20.70 元/平方米/月	

根据 58 同城等网站价格调查，目前黄冈周边服务用房租赁市场均价为 20.70 元/平方米/月。根据审慎科学原则，考虑区位因素，故本项目运营期内社区服务用房的租赁单价按照周边租金实际情况，2027 年基期实际取 19.00 元/平方米/月作为基数来进行计算。

考虑到核心 CPI 增速影响，同时结合租金增长周期规律，根据审慎科学原则，在本项目的运营期内，以 2027 年为基期，从 2027 年开始文体与康养保障楼的月租金按每三年上浮 1.00%来进行测算。

由于余家湾社区和铝业社区属于老旧小区，老年人相对较多，对文体与康养需求较高，根据审慎科学原则，因而运营期首年即 2027 年文体与康养保障楼的出租率暂定为 50.00%，每年增长 10.00%，运营期第四年起，文体与康养保障楼的出租率增长至 80.00%后各年度保持不变。

由于本项目从 2027 年 10 月进入运营期，2027 年仅计算 10 月-12 月 3 个月收入，即 2027 年余家湾文体与康养保障楼出租收入为 35.57 万元，2028 年及以后年度计算全年 12 个月收入。债券存续期内，本项目的文体与康养保障楼出租收入（含税）为 4,406.82 万元。

（4）室外移动摊位出租收入

根据本项目初步设计变更的批复，本项目室外移动摊位可租面积为 1,800.00 平方米，且室外移动摊位位于余家湾社区便民市场门口，结合黄冈市同一区域内可比同类型的月租金情况，本项目室外移动摊位出租单价暂参考安居客网站周边地区月租金的平均数以及黄冈市黄州区花园邻里中心集装箱移动商铺租金情况如下表所示：

表 1.3-4 黄冈市黄州区花园邻里中心集装箱移动商铺租金情况表

序号	地理位置	数量与面积	年租金（万元）	单价（元/平方米/月）
1	黄冈市黄州区花园邻里中心广场靠近长河大道一侧	5 组临时移动商铺 每组商铺面积为 18 平方米 总面积 90 平方米	12 万元	111.11

表 1.3-5 同区域内三家同类型租金情况表

序号	地理位置	单位面积月租金	参考截图依据
1	黄州区筷子巷美食街	45.00 元/平方米/月	
2	黄州区筷子巷美食街紫荆广场	30.00 元/平方米/月	
3	黄州区遗爱湖	44.10 元/平方米/月	
平均数		39.70 元/平方米/月	

根据安居客等网站价格调查，目前黄冈周边地区租赁市场均价为 39.70 元/平方米/月及黄冈市黄州区花园邻里中心集装箱移动商铺月租金为 111.11 元/平方米/月。根据审慎

科学原则，考虑区位因素，故本项目运营期内室外移动摊位的租赁单价按照周边租金实际情况，2027 年基期实际取 32.00 元/平方米/月作为基数来进行计算。

考虑到核心 CPI 增速影响，同时结合租金增长周期规律，根据审慎科学原则，在本项目的运营期内，以 2027 年为基期，从 2027 年开始室外移动摊位的月租金按每三年上浮 1.00%来进行测算。

由于余家湾社区属于老旧小区，老年人相对较多，实现补齐配套，满足就近便利的需要，根据审慎科学原则，因而运营期首年即 2027 年室外移动摊位的出租率暂定为 50.00%，每年增长 10.00%，运营期第四年起，室外移动摊位的出租率增长至 80.00%后各年度保持不变。

由于本项目从 2027 年 10 月进入运营期，2027 年仅计算 10 月-12 月 3 个月收入，即 2027 年室外移动摊位出租收入为 8.64 万元，2028 年及以后年度计算全年 12 个月收入。债券存续期内，本项目的室外移动摊位出租收入（含税）为 1,070.50 万元。

（5）充电桩服务费收入

根据本项目初步设计变更的批复，本项目共 66 个充电桩，充电服务费参考黄冈市部分充电桩收费标准如表 1.3-4 所示，同时考虑实际使用过程中电损等因素，根据审慎科学原则，本次测算充电桩服务费收入暂不考虑使用者支付的电费费用，仅考虑充电服务费收入，单价为 0.38 元/千瓦时，根据审慎科学原则，收费单价暂不考虑增长率；每辆车充电时长按 2 小时、充电桩周转率按照 4 次/日，一年按 365 天计算，充电桩功率为 60.00 千瓦。充电桩服务费收入=充电桩个数*充电桩功率*使用小时数*收费单价*周转率*天数*使用率。

根据湖北省汽车流通协会发布 2025 年湖北省汽车相关数据，2025 年 1-12 月黄冈市新能源汽车销售 16,534 辆，渗透率达 58.88%。考虑到新能源汽车渗透率逐渐增加，未来新能源汽车保有量将进一步增加。且余家湾社区和铝业社区属于老旧小区，社区内安装充电桩难度较大，因此社区内居民对于充电桩需求较高。运营期首年即 2027 年充电桩的使用率暂定为 40.00%，每年增长 10.00%，运营期第三年起，充电桩使用率增长至 60.00%后各年度保持不变。

由于本项目从 2027 年 10 月进入运营期，2027 年仅计算 10 月-12 月 3 个月收入，即

2027 年充电桩收入为 44.30 万元，2028 年及以后年度计算全年 12 个月收入。债券存续期内，本项目的充电桩收入（含税）为 5,009.52 万元。

表 1.3-6 黄冈市部分充电桩充电服务费收费情况表

充电站位置	服务费收费标准	收费单价截图
麻城市黄土岗镇充电站	0.38 元/千瓦时	
黄州区黄冈市政府服务中心停	0.32 元/千瓦时	
黄冈南湖小区	0.45 元/千瓦时	

充电站位置	服务费收费标准	收费单价截图
黄麻起义纪念园	0.35 元/千瓦时	
平均值		**0.38 元/千瓦时**

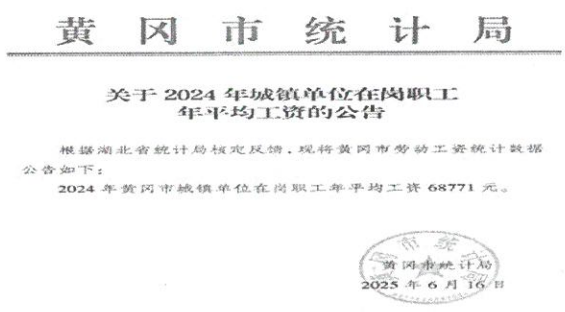
根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营成本测算

本项目成本预测期间为 2027 年 10 月至 2046 年 12 月。本项目债券存续期内运营成本共计 2,926.26 万元，其中工资及福利费为 482.49 万元，修理费为 1,841.45 万元，其他管理费用为 255.22 万元，外购原材料及动力费 228.30 万元，充电桩更换成本 118.80 万元。具体测算如下：

（1）工资及福利费

根据《黄州区完整社区试点建设项目可行性研究报告》7.4.3 预期成本部分，项目设工作人员为 2.00 人。出于谨慎性考虑，按本项目建成后拟招聘 3.00 名人员进行日常管理进行测算。根据黄冈市统计局发布的《关于 2024 年城镇单位在岗职工年平均工资的公告》中，2024 年城镇单位在岗职工人员年平均工资 68,771.00 元/年。



黄 冈 市 统 计 局

关于 2024 年城镇单位在岗职工
年平均工资的公告

根据湖北省统计局核定反馈，现将黄冈市劳动工资统计数据公告如下：

2024 年黄冈市城镇单位在岗职工年平均工资 68771 元。

黄冈市统计局
2025 年 6 月 16 日

考虑到未来年份消费价格上升趋势，根据谨慎原则，如无其他说明，运营期内工资及福利费每年上涨 0.50%。

本项目工资及福利费以 2024 年黄冈市城镇单位在岗职工人员年平均工资 68,771.00 元/年为基数，考虑 14%福利费。由于本项目从 2027 年 10 月进入运营期，2027 年仅计算 10 月-12 月 3 个月员工工资，则 2027 年工资及福利费为 5.97 万元（68,771.00×（1+0.50%）^3×(1+14%)/10000），2028 年及以后年度计算全年 12 个月员工工资。债券存续期内，本项目工资及福利费总额为 482.49 万元。

（2）维修费

根据国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），维修费按照固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产原值的 0.50%进行估算。

本项目固定资产原值为 19,131.30 万元，每年修理费用为 95.66 万元。第一年运营期为 3 个月，修理费为 23.91 万元。第二年及以后年度每年修理费为 95.66 万元。债券存续期内，本项目修理费合计为 1,841.45 万元。

（3）其他管理费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，“其他费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），计算标准为适用于本项目的成本项中除其他费用以外的人员工资及福利费、维修费等费用的 8%-12%。”

出于谨慎性考虑，本项目其他费用按照项目工资及福利费、修理费、外购原材料及动力费的 10.00%计算。故在本项目专项债券存续期内，其他管理费用合计为 255.22 万元。

（4）外购原材料及动力费

本项目外购原材料及动力费用主要包含水费、电费。根据《黄州区完整社区试点建设项目可行性研究报告》8.4.2 能耗的计算二、综合能耗部分，本项目总能耗为 3,692,812.00 千瓦时/年，分项耗电量如下：

表 1.3-7 项目分项耗电量情况

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

用电项目		耗电量（千瓦时/年）
建筑室内用电	余家湾便民市场	880,000.00
	停车楼	64,000.00
	余家湾文体康养楼	1,185,600.00
	铝业便民市场	759,880.00
室外公共活动场地照明		5,320.00
普通停车位照明		6,012.00
新能源汽车充电桩		792,000.00
总能耗		3,692,812.00

由于余家湾便民市场、余家湾文体康养楼、铝业便民市场以租赁模式运营，电费由承租商户自行缴纳；新能源汽车充电桩电费由使用人直接向供电部门结算。因此本项目仅核算停车楼、室外公共活动场地及普通停车位照明用电量，年总耗电量为 7.53 万千瓦时。2027 年仅运营 3 个月，总耗电量为 1.88 万千瓦时。

根据《黄州区完整社区试点建设项目可行性研究报告》8.4.2 能耗的计算三、综合水耗，本项目总水耗为 2,003,066.60 吨/年，分项耗水量如下：

表 1.3-8 项目分项耗水量情况

用水项目	耗水量（吨/年）
余家湾便民市场	525,600.00
停车楼	18,250.00
余家湾文体康养楼	1,003,296.00
铝业便民市场	454,083.60
室外绿化活动场地浇灌用水	1,197.00
全部车位地面冲洗	640.00
总水耗	2,003,066.60

由于余家湾便民市场、余家湾文体康养楼、铝业便民市场以租赁模式运营，水费由承租商户自行缴纳。因此本项目仅核算停车楼、室外公共活动场地浇灌用水及全部车位地面冲洗用水量，年总耗水量为 2.01 万吨。2027 年仅运营 3 个月，耗水量为 0.50 万吨。

电价参考根据《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，工商业用电收费标准按 0.7082 元/千瓦时计算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年7月1日-2026年7月31日）

用电分类		电压等级	不分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.708205	0.364198	0.020718	0.2103	0.0452	0.067791	1.093119	0.896813	0.708205	0.496602	—	
		1-10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.073119	0.876813	0.688205	0.476502		
		35千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1-10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.3
		35千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

水费收费标准按照黄价环资[2015]134号可知，非居民生活用水价格1.85元/m³。根据黄价环资[2015]161号，污水处理费非居民收费1.4元/m³，因此水费收费标准按照3.25元/m³计算。



黄冈市自来水有限公司
Huanggang Water Supply Company Limited

黄冈城区供水价格及附加费一览表

项目	类别		收费标准	收费依据	征收范围
水价	居民生活用水	第一级	1.46元/m³	黄价环资[2015]134号	根据用水类别征收
		第二级	2.19元/m³		
		第三级	2.92元/m³		
	非居民生活用水		1.85元/m³		
	特种用水		4.00元/m³		
代收费	居民用水污水处理费		0.95元/m³	黄价环资[2015]161号	根据用水类别征收
	非居民用水和特种行业用水污水处理费		1.40元/m³		
	居民生活垃圾处理费		5元/户/月	黄城管文[2017]34号	
综合水价（不含垃圾处理费）	居民生活用水	第一级	2.410元/m³		
		第二级	3.140元/m³		
		第三级	3.870元/m³		
	非居民生活用水		3.250元/m³		
	特种用水		5.400元/m³		
备注	1、对居民生活用水实行阶梯式计量水价	户籍人口4人及以内	第一级水量基数为25立方米（含25立方米）		
			第二级水量基数为25至33立方米（含33立方米）		
			第三级水量基数为33立方米以上		
		户籍人口5人及以上	第一级水量基数为每月每人6立方米（含6立方米）		
			第二级水量基数为每月每人6.10至8.00立方米（含8.00立方米）		
			第三级水量基数为每月每人8.10立方米以上		
	2、以上水价均含水资源费，自2017年5月1日起执行。				
	3、从2018年1月1日起，根据黄城管文[2017]34号文件，代收居民生活垃圾处理费，每户每月5元				

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

债券运营期内，本项目外购原材料及动力费总额为228.30万元。

（5）充电桩更换成本

本项目充电桩折旧年限为10年，故运营期内每间隔10年进行充电桩更换，更换成本按照初始购买成本100%计算。本项目将于运营期第11年（2037年）进行充电桩更换。故在本项目专项债券存续期内，充电桩更换成本合计为118.80万元。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（项目运营收入来源于项目自身）、直接性原则（项目运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（项目运营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（项目运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（项目运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（项目运营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资20,862.80万元，项目债券存续期内本项目估算可实现收入20,665.83万元（含税），估算经营成本2,926.26万元（含税），税费1,712.44万元，用于资金平衡的项目收益为16,027.13万元。本项目资金覆盖倍数详见下表所示：

表5：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数
20,862.80	16,027.13	10,000.00	3,813.00	1.16

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.16〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的黄州区完整社区试点建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2. 资金稳定性

黄州区完整社区试点建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息

后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对黄州区完整社区试点建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的黄州区完整社区试点建设项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.16 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月 26 日

（本页无正文）

附件一：项目经营收入测算表

附件二：项目经营成本测算表

附件三：债券还本付息表

附件四：现金流量模拟测算表

附件五：压力测试表

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

序号	年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	**停车费收入（万元/年)**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**
	停车位（个数）	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
	收费单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车时长（小时/次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	周转率（次/天）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	**便民市场出租收入**	**467.13**	**467.13**	**471.86**	**471.86**	**471.86**	**476.58**	**476.58**
	出租单价（元/平方米/月）	32.64	32.64	32.97	32.97	32.97	33.30	33.30
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（平方米）	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	**余家湾文体与康养保障楼出租收入**	**232.19**	**232.19**	**234.46**	**234.46**	**234.46**	**236.86**	**236.86**
	出租单价（元/平方米/月）	19.38	19.38	19.57	19.57	19.57	19.77	19.77
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（平方米）	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	**室外移动摊位出租收入**	**56.40**	**56.40**	**56.97**	**56.97**	**56.97**	**57.54**	**57.54**
	出租单价（元/平方米/月）	32.64	32.64	32.97	32.97	32.97	33.30	33.30
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	面积（平方米）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	**充电桩收入**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**
	充电停车位（个数）	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00

序号	年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	小区充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电时长（小时/次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	服务费单价（元/kwh）	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
	周转率（次/天）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	充电桩使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	年天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	年经营收入合计（含增值税）	**1,087.69**	**1,087.69**	**1,095.26**	**1,095.26**	**1,095.26**	**1,102.95**	**1,102.95**

项目经营收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	**停车费收入（万元/年）**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**68.33**	**1,312.62**
	停车位（个数）	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	
	收费单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	停车时长（小时/次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	周转率（次/天）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
	天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
2	**便民市场出租收入**	**476.58**	**481.30**	**481.30**	**481.30**	**486.17**	**486.17**	**8,866.37**
	出租单价（元/平方米/月）	33.30	33.63	33.63	33.63	33.97	33.97	
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	面积（平方米）	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00	14,908.00	
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3	**余家湾文体与康养保障楼出租收入**	**236.86**	**239.26**	**239.26**	**239.26**	**241.65**	**241.65**	**4,406.82**
	出租单价（元/平方米/月）	19.77	19.97	19.97	19.97	20.17	20.17	

序号	年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	面积（平方米）	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
4	**室外移动摊位出租收入**	**57.54**	**58.11**	**58.11**	**58.11**	**58.70**	**58.70**	**1,070.50**
	出租单价（元/平方米/月）	33.30	33.63	33.63	33.63	33.97	33.97	
	出租率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	面积（平方米）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
5	**充电桩收入**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**263.64**	**5,009.52**
	充电停车位（个数）	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	
	小区充电桩功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
	充电时长（小时/次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	服务费单价（元/kwh）	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	
	周转率（次/天）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	充电桩使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
	年天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
	年经营收入合计（含增值税）	**1,102.95**	**1,110.64**	**1,110.64**	**1,110.64**	**1,118.49**	**1,118.49**	**20,665.83**

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

运营期	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
工资及福利费（万元）	**5.97**	**24.00**	**24.12**	**24.24**	**24.36**	**24.48**	**24.60**	**24.72**	**24.84**	**24.96**	**25.08**
员工人数（人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
人均工资及福利费（万元/年）	7.96	8.00	8.04	8.08	8.12	8.16	8.20	8.24	8.28	8.32	8.36
修理费（万元）	**23.91**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**
其他管理费用（万元）	**3.28**	**13.15**	**13.16**	**13.18**	**13.19**	**13.20**	**13.21**	**13.22**	**13.24**	**13.25**	**13.26**
外购原材料及动力费（万元）	**2.96**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**
水费（万元）	**1.63**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**
年耗水量（立方米）	0.50	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01
水费标准（元/立方米）	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
电费（万元）	**1.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**
年用电量（万 Kwh）	1.88	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53
电费标准（元/Kwh）	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082
充电桩更换成本（万元）											**118.80**
经营成本合计（含税）（万元）	**36.12**	**144.67**	**144.80**	**144.94**	**145.07**	**145.20**	**145.33**	**145.46**	**145.60**	**145.73**	**264.66**

项目经营成本测算表（续表）

单位：人民币万元

运营期	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
工资及福利费（万元）	**25.20**	**25.32**	**25.44**	**25.56**	**25.68**	**25.80**	**25.92**	**26.04**	**26.16**	**482.49**
员工人数（人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
人均工资及福利费（万元/年）	8.40	8.44	8.48	8.52	8.56	8.60	8.64	8.68	8.72	
修理费（万元）	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**1,841.45**
其他管理费用（万元）	**13.27**	**13.28**	**13.30**	**13.31**	**13.32**	**13.33**	**13.34**	**13.36**	**13.37**	**255.22**
外购原材料及动力费（万元）	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**11.86**	**228.30**
水费（万元）	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**6.53**	**125.70**
年耗水量（立方米）	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	
水费标准（元/立方米）	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	
电费（万元）	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**5.33**	**102.60**
年用电量（万 Kwh）	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	
电费标准（元/Kwh）	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	0.7082	
充电桩更换成本（万元）										**118.80**
经营成本合计（含税）（万元）	**145.99**	**146.12**	**146.26**	**146.39**	**146.52**	**146.65**	**146.78**	**146.92**	**147.05**	**2,926.26**

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2027	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2028	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2029	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2030	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2031	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2032	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2033	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2034	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2035	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2036	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	**246.00**
2037	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	246.00	**1,246.00**
2038	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	221.40	**1,221.40**
2039	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	196.80	**1,196.80**
2040	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	172.20	**1,172.20**
2041	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	147.60	**1,147.60**
2042	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	123.00	**1,123.00**
2043	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	98.40	**1,098.40**
2044	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	73.80	**1,073.80**
2045	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	49.20	**1,049.20**
2046	1,000.00	-	1,000.00	-	24.60	**1,024.60**
合计	**-**	**10,000.00**	**10,000.00**	**-**	**3,813.00**	**13,813.00**

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	-	174.42	843.71	980.26	1,080.28	1,080.28	1,080.28	1,087.69	1,087.69	1,087.69	1,095.26
运营成本费用支付的现金	-	36.12	144.67	144.80	144.94	145.07	145.20	145.33	145.46	145.60	145.73
经营活动支付税费	-	12.75	61.18	71.37	82.38	82.38	82.38	83.20	83.20	83.20	84.03
经营活动现金净流量	**-**	**125.55**	**637.86**	**764.09**	**852.96**	**852.83**	**852.70**	**859.16**	**859.03**	**858.89**	**865.50**
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	16,534.64	4,133.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	**-16,534.64**	**-4,133.66**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	6,544.64	4,318.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00
支付债券发行费用	10.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**16,534.64**	**4,072.16**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**	**-246.00**
四、本年现金净流量	-	64.05	391.86	518.09	606.96	606.83	606.70	613.16	613.03	612.89	619.50
五、累计现金净流量	**-**	**64.05**	**455.91**	**974.00**	**1,580.96**	**2,187.79**	**2,794.49**	**3,407.65**	**4,020.68**	**4,633.57**	**5,253.07**

现金流量模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	1,095.26	1,095.26	1,102.95	1,102.95	1,102.95	1,110.64	1,110.64	1,110.64	1,118.49	1,118.49	**20,665.83**
运营成本费用支付的现金	264.66	145.99	146.12	146.26	146.39	146.52	146.65	146.78	146.92	147.05	**2,926.26**
经营活动支付税费	84.03	84.03	84.88	84.88	84.88	85.73	102.59	117.37	125.93	132.05	**1,712.44**
经营活动现金净流量	**746.57**	**865.24**	**871.95**	**871.81**	**871.68**	**878.39**	**861.40**	**846.49**	**845.64**	**839.39**	**16,027.13**
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金	-	-	-	-	-						**20,668.30**
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-						**-20,668.30**
三、筹资活动现金流量											-
投入的资本金	-	-	-	-	-						**10,862.80**
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-						**10,000.00**
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**10,000.00**
偿还债券利息支付的现金	246.00	221.40	196.80	172.20	147.60	123.00	98.40	73.80	49.20	24.60	**3,813.00**
支付债券发行费用	-	-	-	-	-						**10.00**
筹资活动现金净流量	**-1,246.00**	**-1,221.40**	**-1,196.80**	**-1,172.20**	**-1,147.60**	**-1,123.00**	**-1,098.40**	**-1,073.80**	**-1,049.20**	**-1,024.60**	**7,039.80**
四、本年现金净流量	-499.43	-356.16	-324.85	-300.39	-275.92	-244.61	-237.00	-227.31	-203.56	-185.21	**2,398.63**
五、累计现金净流量	**4,753.64**	**4,397.48**	**4,072.63**	**3,772.24**	**3,496.32**	**3,251.71**	**3,014.71**	**2,787.40**	**2,583.84**	**2,398.63**	

附件五：压力测试表

压力测试表

资金覆盖率-压力测试 （单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营收入变动情况敏感性分析					
经营收入（债券本息资金覆盖率）	1.03	1.10	1.17	1.24	1.30
经营收入（债券本息资金覆盖倍数）	1.02	1.09	1.16	1.23	1.29
经营成本变动情况敏感性分析					
经营成本（债券本息资金覆盖率）	1.19	1.18	1.17	1.16	1.15
经营成本（债券本息资金覆盖倍数）	1.18	1.17	1.16	1.15	1.14
债券利率变动情况敏感性分析					
债券利率（债券本息资金覆盖率）	1.20	1.19	1.17	1.16	1.14
债券利率（债券本息资金覆盖倍数）	1.19	1.18	1.16	1.15	1.13

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

湖北正大会计师事务所有限责任公司 报告专用章

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一五年八月十五日

中华人民共和国财政部制

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0108 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明.....2
二、项目资金平衡测算.....2
（一） 基本情况.....2
（二） 项目概况.....3
（三） 收益预测.....5
（四） 风险分析.....19
三、结论.....19

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0108号

神农架林区财政局：

我们接受委托，对神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目。项目还款来源为充电桩收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月十八日

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电桩收入。

（二）债券年利率

本项目拟于 2026 年申请发行地方政府专项债 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，利率以 2026 年 6 月 10 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.65%，发行期限为 20 年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目

项目建设单位：湖北神农架惠林实业有限公司

本项目主要建设内容为：该项目位于神农架林区松柏镇，对松柏镇内清阳河片区及周边街区城市基础设施进行改造，改造总面积约 134060 ㎡，其中道路提升改造面积约 61445 ㎡，公共活动空间改造面积约 17145 ㎡，绿化及岸线改造面积约 55470 ㎡，建筑立面改造面积约 20780 ㎡，改造配套服务用房面积约 8400.77 ㎡，生态停车场改造面积约 17000 ㎡，新增充电 185 个，同步完成街区照明、环

卫设施、标识标线、公厕、围墙、地下管网等设施的拆改及新建、中心花园南岸电力迁改等内容。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 19,046.25 万元，其中工程建设费 15,937.05 万元，工程建设其他费 1,814.14 万元，预备费 887.56 万元，建设期利息 397.50 万元，债券发行费用 10.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**15,937.05**	**5,937.05**		**10,000.00**		
1	清阳河两岸改造及生态环境提升工程	**7,340.93**	825.52		6,515.41		
1.1	绿化提升	**232.67**	232.67		-		
1.2	道路提升改造	**145.94**	145.94		-		
1.3	基础设施提升	**278.02**			278.02		
1.4	沿河岸线改造	**1,574.92**			1,574.92		
1.5	建筑立面改造	**1,039.00**			1,039.00		
1.6	室外管网改造	**645.76**			645.76		
1.7	地整理及外运	**242.16**	242.16		-		
1.8	河堤修缮（挡土墙）	**204.75**	204.75		-		
1.9	中心花园南岸电力迁改	**600.00**			600.00		
1.10	清阳河两岸城市基础照明完善	**2,377.71**			2,377.71		
2	周边街区基础设施改造	**8,596.12**	5,111.53		3,484.59		
2.1	体育馆片区	**109.81**	109.81		-		
2.2	传奇神农印象中心片区	**26.40**	26.40		-		
2.3	楚渝国际大酒店片区	**61.75**	61.75		-		
2.4	神农架宾馆片区	**46.10**	46.10		-		
2.5	炎帝广场片区	**1,436.36**	395.55		1,040.81		
2.6	群英城寨	**1,624.82**	1,624.82		-		
2.7	大鱼乐园片区	**386.35**	386.35		-		
2.8	部落市集片区	**1,220.41**	1,220.41		-		
2.9	慢城国际广场	**1,240.34**	1,240.34		-		
2.10	生态停车场改造	**2,191.78**			2,191.78		
2.11	配套用房	**252.00**			252.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
二	工程建设其他费用	**1,814.14**	**1,814.14**		-		
1	工程建设其他费用	**1,814.14**	1,814.14		-		
三	预备费	**887.56**	**887.56**		-		
四	静态总投资	**18,638.75**	**8,638.75**		**10,000.00**		
五	建设期利息	**397.50**	**397.50**		-		
六	债券发行费用	**10.00**	**10.00**		-		
七	投资估算合计	**19,046.25**	**9,046.25**		**10,000.00**		

本项目总投资 19,046.25 万元。其中，资本金 9,046.25 万元，占项目总投资的 47.50%。拟发行债券金额 10,000.00 万元，占项目总投资的 52.50%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措				
资本金	1,000.00	5,000.00	3,046.25	9,046.25
专项债券资金	10,000.00			10,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	11,000.00	5,000.00	3,046.25	19,046.25
资金使用				
静态投资	10,990.00	4,735.00	2,913.75	18,638.75
建设期利息		265.00	132.50	397.50
发行费用	10.00			10.00
合计	11,000.00	5,000.00	3,046.25	19,046.25
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-			-

项目融资计划见下表：

专项债券融资情况表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行利率	发行期限	付息频次	还本方式
一	2026 年	10,000.00	2.65%	20 年	半年一次	第 11-20 年每年等额偿还发行金额 10%

（三）收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生充电桩收入，可以作为本项目还款来源。项目收益预测具体如下：

1）充电桩收入

本项目设置 120kw 充电桩共计 50 个，每日按 8 小时计算，单桩最大年充电量为 35.00 万 kwh，电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，神农架充电桩服务费收费标准为 0.4-0.5 元/kwh。本项目充电桩暂按 0.4 元/kwh 收费。运营第一年使用率按 30%计算，每年提高 10%，提高至 60%后保持不变。

一、分时时段划分（湖北统一）

低谷：23:00–次日 7:00

平段：7:00–17:00

高峰：17:00–23:00（20:00–22:00 为尖峰，电价最高）

二、综合单价实测区间（神农架景区 / 木鱼镇国网快充）

1）低谷（23:00-7:00）

电费约 0.42~0.48 元/度+服务费 0.4~0.5 元/度

综合总价：0.82~0.98 元/度

2）平段（7:00-17:00，白天游玩时段）

电费约 0.62~0.68 元/度+服务费 0.4~0.5 元/度

综合总价：1.02~1.18 元/度

3）高峰/尖峰（17:00-23:00，傍晚返程）

电费 0.95~1.15 元/度+服务费 0.4~0.5 元/度

综合总价：1.35~1.65 元/度

收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	项目经营收入										
1	充电桩收入										
	充电桩数量（个）		185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
	单桩年充电量(万 kwh)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	使用率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	**24,238.25**	171.90	916.81	1,146.02	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22
	销项税额（13%）	**3,151.00**	22.35	119.19	148.98	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
	收入（含增值税销项税额）	**27,389.25**	194.25	1,036.00	1,295.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00
二	经营收入（不含增值税销项税额）	**24,238.25**	171.90	916.81	1,146.02	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22
三	销项税额	**3,151.00**	22.35	119.19	148.98	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
四	经营收入（含增值税销项税额）	**27,389.25**	194.25	1,036.00	1,295.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00

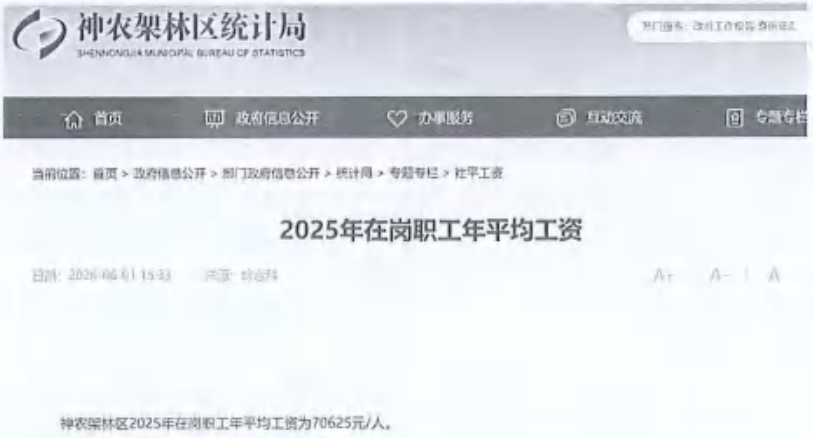
（续表）

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目经营收入										
1	充电桩收入										
	充电桩数量（个）	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
	单桩年充电量(万 kwh)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22
	销项税额（13%）	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
	收入（含增值税销项税额）	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00
二	经营收入（不含增值税销项税额）	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22
三	销项税额	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
四	经营收入（含增值税销项税额）	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00

（2）营业成本

1）职工薪酬

本项目劳动定员 5 人，2025 年神农架林区在岗职工平均工资 70,625.00 元。本项目人员平均工资暂按 7 万元/年，每 5 年工资增长率暂按 5%测算。



2）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素发”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

3）设备更新费

考虑到本项目设备金额较大为 6,739.13 万元，且折旧年限较短为 8 年，设备使用年限一般在 8-15 年，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有一次设备更新，在设备提完折旧后剩余运营年限内每年等比例进行设备更新费用预计支出，每年设备更新费用为 673.91 万元。

4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述职工薪酬、燃料动力费和维修费之和

的 10%测算。

5）折旧摊销费

本项目固定资产原值为 17,335.52 万元，折旧年限为 30 年（设备购置费折旧年限为 8 年），残值率为 5%。

6）税费

本项目充电桩收入税率为 13%。电费进项税税率为 13%，自来水进项税税率为 9%，维修费进项税税率为 13%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	工资与薪酬	687.70	8.75	35.00	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	36.75
二	其他费用	226.95	3.04	12.17	12.17	12.17	12.17	12.34	12.34	12.34	12.34
三	设备更新费	6,739.10									
四	维修费用	1,581.91	21.67	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68
五	运营成本（一+二+三+四）	9,235.66	33.46	133.85	133.85	133.85	133.85	135.77	135.77	135.77	135.77
六	折旧费	12,237.43	326.10	1,068.30	1,068.30	1,068.30	1,068.30	1,068.30	1,068.30	1,068.30	832.23
七	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	利息支出	3,710.00	132.50	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00

（续表）

序号	项目\名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	36.75	38.60	38.60	38.60	38.60	38.60	40.55	40.55	40.55	40.55
二	其他费用	12.34	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.72	12.72	12.72	12.72
三	设备更新费	673.91	673.91	673.91	673.91	673.91	673.91	673.91	673.91	673.91	673.91
四	维修费用	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68
五	运营成本（一+二+三+四）	809.68	811.72	811.72	811.72	811.72	811.72	813.86	813.86	813.86	813.86
六	折旧费	360.10	360.10	360.10	360.10	360.10	360.10	360.10	360.10	360.10	360.10
七	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	利息支出	265.00	238.50	212.00	185.50	159.00	132.50	106.00	79.50	53.00	26.50

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	销项税额	3,151.00		22.35	119.19	148.98	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
1	经营收入销项税额	3,151.00		22.35	119.19	148.98	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	3,290.45	1,710.73	2.84	11.37	11.37	11.37	11.37	11.39	11.39	11.39	11.39
（一）	建设期进项税额	1,710.73	1,710.73									
1	建筑工程费	759.46	759.46									
2	设备购置费	775.30	775.30									
3	安装工程费	-	-									
4	工程建设其他费用	102.69	102.69									
5	预备费	73.28	73.28									
（二）	运营期进项税额	1,579.72	-	2.84	11.37	11.37	11.37	11.37	11.39	11.39	11.39	11.39
1	其他费用	26.09		0.35	1.40	1.40	1.40	1.40	1.42	1.42	1.42	1.42
2	设备更新费	1,371.68		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	维修费用	181.95		2.49	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97
三	当年抵扣进项税	3,151.00		22.35	119.19	148.98	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
四	留抵进项税		1,710.73	1,691.22	1,583.40	1,445.79	1,278.38	1,110.97	943.58	776.19	608.80	441.41
五	当年应缴纳增值税额	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	其他税费及附加（六+七+八）	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	销项税额	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
1	经营收入销项税额	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	685.30	88.94	88.94	88.94	88.94	88.94	88.96	88.96	88.96	88.96
（一）	建设期进项税额										
1	建筑工程费										
2	设备购置费										
3	安装工程费										
4	工程建设其他费用										
5	预备费										
（二）	运营期进项税额	685.30	88.94	88.94	88.94	88.94	88.94	88.96	88.96	88.96	88.96
1	其他费用	1.42	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.46	1.46	1.46	1.46
2	设备更新费	673.91	77.53	77.53	77.53	77.53	77.53	77.53	77.53	77.53	77.53
3	维修费用	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97	9.97
三	当年抵扣进项税	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78	178.78
四	留抵进项税	947.93	858.09	768.25	678.41	588.57	498.73	408.91	319.09	229.27	139.45
五	当年应缴纳增值税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	其他税费及附加（六+七+八）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	营业收入	24,238.25	171.90	916.81	1,146.02	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22
二	总成本费用	23,603.37	489.22	1,455.78	1,455.78	1,455.78	1,455.78	1,457.68	1,457.68	1,457.68	1,221.61
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	634.88	-317.32	-538.97	-309.76	-80.56	-80.56	-82.46	-82.46	-82.46	153.61
五	弥补以前年度亏损	408.50									153.61
六	应纳税所得额	1,800.93									-
七	所得税（25%）	450.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	184.63	-317.32	-538.97	-309.76	-80.56	-80.56	-82.46	-82.46	-82.46	153.61

（续表）

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22
二	总成本费用	749.48	1,321.38	1,294.88	1,268.38	1,241.88	1,215.38	1,191.00	1,164.50	1,138.00	1,111.50
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	625.74	53.84	80.34	106.84	133.34	159.84	184.22	210.72	237.22	263.72
五	弥补以前年度亏损	254.89									
六	应纳税所得额	370.85	53.84	80.34	106.84	133.34	159.84	184.22	210.72	237.22	263.72
七	所得税（25%）	92.71	13.46	20.09	26.71	33.34	39.96	46.06	52.68	59.31	65.93
八	净利润	533.03	40.38	60.25	80.13	100.00	119.88	138.16	158.04	177.91	197.79

2.债券还本付息情况

本项目拟于 2026 年申请发行地方政府专项债 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，利率以 2026 年 6 月 10 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.65%，发行期限为 20 年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券还本付息表

单位：万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额		-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
本期发行金额	**10,000.00**	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**14,107.50**	-	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
其中：付息	**4,107.50**	-	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
还本	**10,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

（续表）

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初专项债券余额	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	1,265.00	1,238.50	1,212.00	1,185.50	1,159.00	1,132.50	1,106.00	1,079.50	1,053.00	1,026.50
其中：付息	265.00	238.50	212.00	185.50	159.00	132.50	106.00	79.50	53.00	26.50
还本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
期末专项债券余额	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 27,389.25 万元，扣除运营成本后，项目收益为 17,703.34 万元。本项目本金和利息合计为 14,107.50 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 3.993.34 万元，本息资金覆盖倍数为 1.25。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	19,046.25	11,000.00	5,000.00	3,046.25								
资本金	9,046.25	1,000.00	5,000.00	3,046.25								
专项债券	10,000.00	10,000.00	-	-								
其他融资	-											
（二）现金流出	19,046.25	11,000.00	5,000.00	3,046.25								
静态投资	18,638.75	10,990.00	4,735.00	2,913.75								
建设期利息	397.50	-	265.00	132.50								
发行费用	10.00	10.00	-	-								
（三）期末现金净流入		-										
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	27,389.25	-	-	194.25	1,036.00	1,295.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00
运营收入	27,389.25			194.25	1,036.00	1,295.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	9,685.91	-	-	33.46	133.85	133.85	133.85	133.85	135.77	135.77	135.77	135.77

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营成本	9,235.66			33.46	133.85	133.85	133.85	133.85	135.77	135.77	135.77	135.77
税费	450.25			-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）运营现金净流入	17,703.34	-	-	160.79	902.15	1,161.15	1,420.15	1,420.15	1,418.23	1,418.23	1,418.23	1,418.23
（四）运营期利息	3,710.00			132.50	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
（五）运营期债务本金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	3,993.34	-	-	28.29	637.15	896.15	1,155.15	1,155.15	1,153.23	1,153.23	1,153.23	1,153.23
（七）期末累计现金结存额			-	28.29	665.44	1,561.59	2,716.74	3,871.89	5,025.12	6,178.35	7,331.58	8,484.81

（续发）

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、建设期活动										
（一）现金流入										
资本金										
专项债券										
其他融资										
（二）现金流出										
静态投资										
建设期利息										
发行费用										
（三）期末现金净流入										
二、经营期活动										
（一）运营现金流入	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00
运营收入	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00	1,554.00
补贴收入										
（二）运营现金流出	902.39	825.18	831.81	838.43	845.06	851.68	859.92	866.54	873.17	879.79

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营成本	809.68	811.72	811.72	811.72	811.72	811.72	813.86	813.86	813.86	813.86
税费	92.71	13.46	20.09	26.71	33.34	39.96	46.06	52.68	59.31	65.93
（三）运营现金净流入	651.61	728.82	722.19	715.57	708.94	702.32	694.08	687.46	680.83	674.21
（四）运营期利息	265.00	238.50	212.00	185.50	159.00	132.50	106.00	79.50	53.00	26.50
（五）运营期债务本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
（六）期末现金结存额	-613.39	-509.68	-489.81	-469.93	-450.06	-430.18	-411.92	-392.04	-372.17	-352.29
（七）期末累计现金结存额	7,871.42	7,361.74	6,871.93	6,402.00	5,951.94	5,521.76	5,109.84	4,717.80	4,345.63	3,993.34

项目收益覆盖情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目	17,703.34	14,107.50	10,000.00	1.25

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.63	1.72	1.81	1.90	1.99
债券本息资金覆盖率	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41
债券本息资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
债券本息资金覆盖率	1.32	1.30	1.28	1.27	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一三年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

西塞山区源建里片城市更新项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0115 号

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）基本情况 2
（二）项目概况 3
（三）收益预测 3
（四）风险分析 23
三、结论 23
附表：收入估算表 24
附表：成本费用估算表 27
附表：税费估算表 28
附表：债券还本付息表 31
附表：模拟利润表 32
附表：专项债券资金测算平衡表 34

西塞山区源建里片城市更新项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0115号

西塞山区财政局：

我们接受委托，对西塞山区源建里片城市更新项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：西塞山区源建里片城市更新项目。项目还款来源为租金收入、停车位收入、智能快递柜收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月三十日

西塞山区源建里片城市更新项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

租金收入、停车位收入、智能快递柜收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 8,800.00 万元，期限 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。其中 2026 年预计计划发行 5,000.00 万元，2027 年预计计划发行 3,800.00 万元，利率假设按照 2026 年 6 月 13 日中国债券信息网公布地方政府债券收益率曲线中同期（20 年）债券票面利率 2.59%，基于客观谨慎原则，以 2.59%作为本次发行债券测算利率，符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：西塞山区源建里片城市更新项目

项目建设单位：黄石市西塞山区城乡建设局

本项目主要建设内容为：本项目对西塞山区源建里片进行城市更新改造，更新改造具体内容包括：道路改造 15020 平方米；配套停车场 7320 平方米（规划机动车停车位 288 个）；新增给水管线 1515 米、雨水管线 1910 米、污水管线 762 米；改造给水管线 14545 米、雨水管线 18149 米、污水管线 8384 米；新增电力

线 95650 米，电信管线 91831 米；改造电力线 5832 米，电信管线 5728 米；改造文化街区 14400 平方米，改造社区卫生服务站 2 处，便民服务点 4 处，改造闲置老旧厂房 2000 平方米；建设智慧小区及智慧交通等，安装监控安防 30 处，智能快递柜 40 套，汽车充电桩 94 个，电瓶车充电桩 304 个；立面改造 12000 平方米及其他配套基础设施。

（二） 项目概况

本项目总投资 20,258.14 万元。其中：建设工程费用 17,739.12 万元，建设工程其他费用 1,134.35 万元，预备费 1,132.41 万元，建设期利息 243.46 万元；债券发行兑付费用 8.80 万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**资本金**	**2,000.00**	**8,958.14**	**500.00**	**11,458.14**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,000.00	8,958.14	500.00	**11,458.14**
1.3	专项债券资金				
2	**融资资金**	**5,000.00**	**3,800.00**	**-**	**8,800.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	3,800.00	-	**8,800.00**
2.2	项目单位市场化融资				
3	**其他资金**				
	合计	**7,000.00**	**12,758.14**	**500.00**	**20,258.14**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生租金收入、停车位收入、智能快递柜收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）便民服务点出租收入

便民服务点面积：本项目自有用房建筑面积 9558.32 ㎡。

定价：根据现实调查及商铺搜、安居客等网站查询后，租金 66.03 元/㎡/月，

考虑选取的参考案例分别位于车站和临街的商铺，地段明显优于小区的便民服务点，便民服务中心的月租金价格定为 60 元/㎡/月。

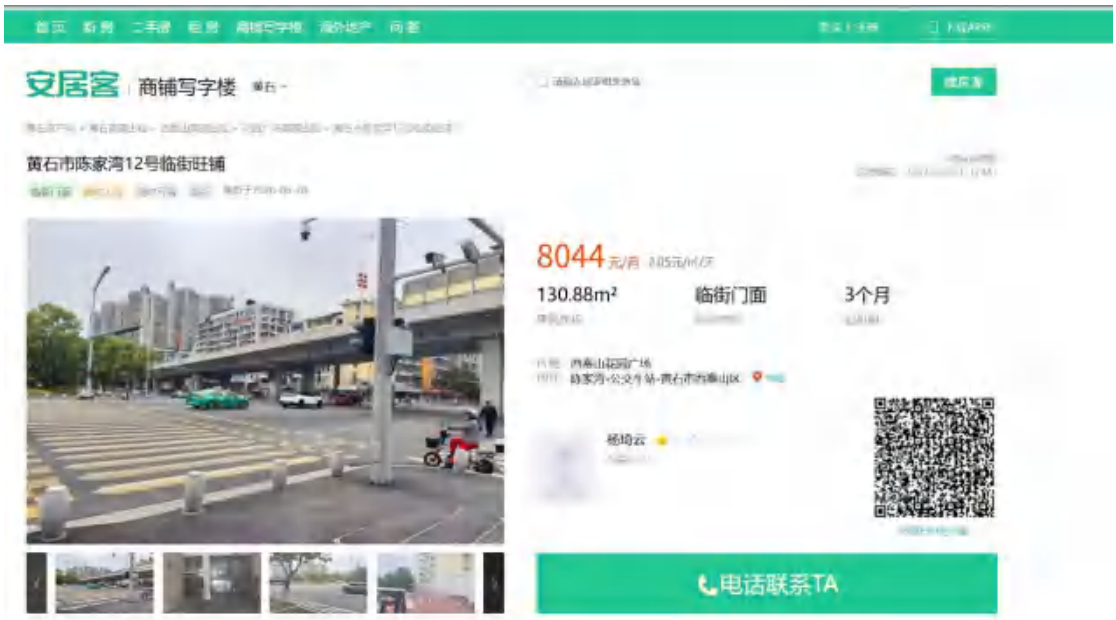
湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

案例位置	面积（㎡）	租金单价（元/㎡/月）	数据来源时间
黄石市西塞山区陈家湾	130.88	61.46	2026-6-20
黄石市西塞山区陈家湾	59.13	80	2026-4-29
黄石市西塞山区王家湾湖滨花苑	34.11	56.64	2026-7-14
平均单价		**66.03**	

案例1：

https://huang.sydc.anjuke.com/sp-zu/7421064754/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=4537056093381635&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=56e389cc4043428488c6b37551ab47f2&gpos=6&urlParamsMap=8647FE17A5B61A33D98784CCFAD6EB85FA38B7A90C53E06E48D234056B1A2F0810E5DC20B88F124DA89D10

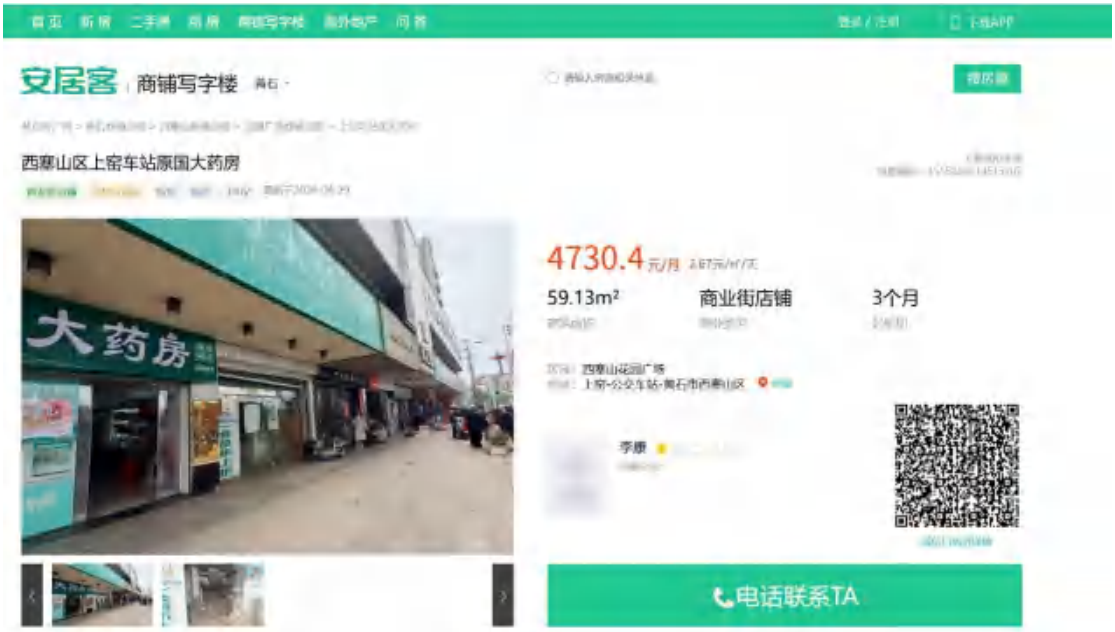
0BC70442C8EABB9560C9AB5295413E7DDB1F5D44E64ADBB7DF46DC085232



C0925EDD85F902F9EECE3AD46B55881FE9362EABFFD743&

案例2：

https://huang.sydc.anjuke.com/sp-zu/7432785452/?from=HomePage_CommercialRealEstate



案例 3：

https://huang.sydc.anjuke.com/sp-zu/7418368194/?proType=combo&legoHuiDu=0&houseid=4532812582462465&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=1ee6830968664b2cafa2761fc4f2c9a3&gpos=5&urlParamsMap=C5FC3BBCE3319C1AAD10014C8FBB210FBA9A84F48412A96167335DC2F082628C9B65886B35F8C90A641A475F545D2987F8B4E754541C0F34DD7DA522E9D8090FE34C86AABB5F57ABA699F4C0484278CA6C1400AE175328EB46A6C0D2749482E5&



出租率：根据黄石市城市发展情况以及区域地理位置情况，确定运营第一年出租率 75%，每年提高 5%，提高至 95%后保持不变。

出租率：因湖北省、黄石市和阳新县官方均未发布过物业出租率相关的统计数据或信息，根据物业管理行业标杆企业研究报告及周边地区出租情况，结合本项目位置对出租率进行估计。根据戴德梁行发布 2025 年武汉写字楼及零售市场报告（链接：https://www.sohu.com/a/946384558_121885030），武汉核心商圈空置率为 14.5%，即出租为 85.5%。根据《2025 至 2030 年中国湖北省写字楼租售行业市场调查研究及投资战略研究报告》（链接：https://max.book118.com/html/2025/0818/7030143013010146.shtm），黄石华新 1907 文创园办公区出租率 87.7%，黄石光谷联合发展中心出租率 84.9%，临空智汇城 A 座出租率 81.3%。西塞山区商业用房出租率约 72%（链接：https://sso.toutiao.com/login/?service=https%3A%2F%2Fwww.toutiao.com%2Farticl

e%2F747748057317123741 3%2F），黄石银座、黄石中兴数码电脑城、上窑商贸区等曾实现98%-100%的出租率（链接：https://www.renrendoc.com/paper/151188306.html）。本项目处于西塞山区核心地段，周边医院、学校、商场等配套成熟、人流量较大，街边现状空置物业极少，通常核心地段出租率高于平均值，考虑到本项目所在位置，起租率按70%计算，随着项目运营成熟，以后每年增加5%，增加至90%后保持不变。

（2）停车位收入

停车位出租数：288个

租金定价：3元/h，第1小时三元，自第2小时起，每小时加收2元，以此类推，不足1小时按1小时算，每日累计不超过25元，累计不超过12个小时，具体收费参考如下：

中心城区停车场收费标准调查表

停车场名称	收费标准	收费公示链接
黄石众邦酒店、黄石市妇幼保健院、黄石市工人文化宫、黄石市中心医院普爱院区	3元/小时，不足一小时按1小时收费	http://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/tzgg/202012/t20201214_739535.html
黄石市华新旧址停车场和老年大学地下停车场	3元/小时，后每半小时收费1.5元	http://fgw.huangshi.gov.cn/xxgk/zcwj/yj/202512/t20251215_1290491.html
黄石市交通路停车楼	3元/小时，后每半小时收费1.5元	http://jyh.huangshi.gov.cn/pub/hsfgw/xxgk/zcwj/yj/202312/t20231229_1085145.html

本项目运营第一年停车收费标准按3元/小时，每个车位每天周转2次，每次停放时间按3.5小时（即平均每个车位每天停放时长7小时）。

参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021-2025年CPI同比涨幅分别为0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每3年平均滚动增长率约为1.91%），增长率按每

三年 1.9%。

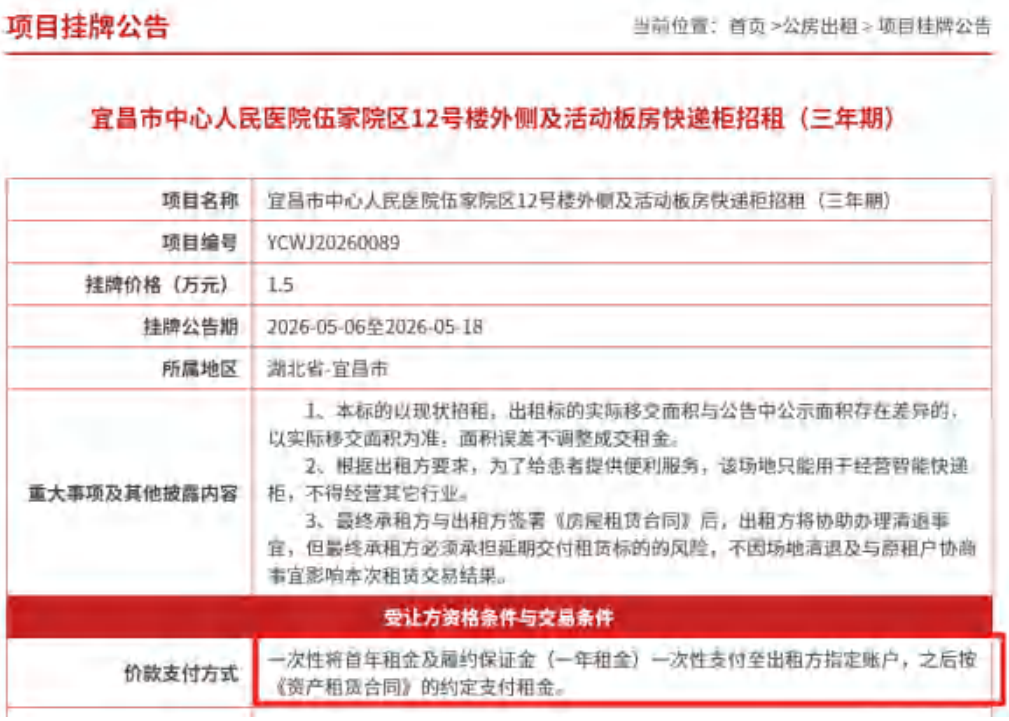
出租率：湖北省武汉市城区停车位利用率 70%-90%（链接：https://www.toutiao.com/article/6343902992722297346/?wid=1771825041485），由于改造区域建设年代早，当初规划的车位配比现在已经不再适用，有的建筑建设之初规划设计甚至并未考虑居民汽车停放。原有车位数量供给远远不能满足现有需求，受土地空间约束，停车位供给远跟不上汽车保有量增速，车位不足导致乱停和交通拥堵严重，为解决该现象也是实施本项目的目的之一。项目处于西塞山区核心商圈，周边医院、学校、商业配套成熟，结合国内停车位出租率及本项目区域停车现状，车流密集，基于谨慎性，初始年份停车场使用率按 70%，中国汽车年销量从 2021 年的 2627.5 万辆增长至 2025 年的 3440 万辆，连续 17 年位居全球第一，近五年全球汽车市场在波动中增长，而中国市场的增速（年均复合增长率约 7%）显著高于全球平均水平。近五年国内汽车保有量从 2020 年的 2.81 亿辆增长至 2025 年的 3.66 亿辆，平均增速 5.4%。考虑汽车保有量持续增长，出租率每年提高 5%，增加至 90%后不再增长。

（3）智能快递柜收入

本项目设置智能快递设施 40 套，平均每套收入 1.50 万元/年。快递柜出租市场价参考如下：

案例1：宜昌中医院快递柜招租（1.5万/年）

http://www.yccpre.com/content-61493-582-1.html



项目挂牌公告

当前位置：首页 >公房出租 > 项目挂牌公告

宜昌市中心人民医院伍家院区12号楼外侧及活动板房快递柜招租（三年期）

项目名称	宜昌市中心人民医院伍家院区12号楼外侧及活动板房快递柜招租（三年期）
项目编号	YCWJ20260089
挂牌价格（万元）	1.5
挂牌公告期	2026-05-06至2026-05-18
所属地区	湖北省-宜昌市
重大事项及其他披露内容	1、本标的以现状招租，出租标的实际移交面积与公告中公示面积存在差异的，以实际移交面积为准，面积误差不调整成交租金。 2、根据出租方要求，为了给患者提供便利服务，该场地只能用于经营智能快递柜，不得经营其它行业。 3、最终承租方与出租方签署《房屋租赁合同》后，出租方将协助办理清退事宜，但最终承租方必须承担延期交付租赁标的的风险，不因场地清退及与原租户协商事宜影响本次租赁交易结果。
受让方资格条件与交易条件	
价款支付方式	一次性将首年租金及履约保证金（一年租金）一次性支付至出租方指定账户，之后按《资产租赁合同》的约定支付租金。

案例 2：福建开放大学智能快递柜场地租赁项目（1.58 万/年）

https://jjb.fjrtvu.cn/info/1027/3234.htm



案例 3：北京石油化工学院快递、外卖和快递驿站服务招租项目（2.8 万元/年-南京校恩智能科技、4.5 万元/年-顺丰）

https://www.bipt.edu.cn/publish/syhgzz2022/tzgg/dd9c3e8e942945b6acd32dace092a941.htm



参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

出租率：本项目沿着城市更新，对区内核心社区铺设，500 米半径内常住人口超过 2000 户，根据黄石市城市发展情况以及区域地理位置情况，确定运营第一年出租率 70%，每年提高 5%，提高至 90%后保持不变。

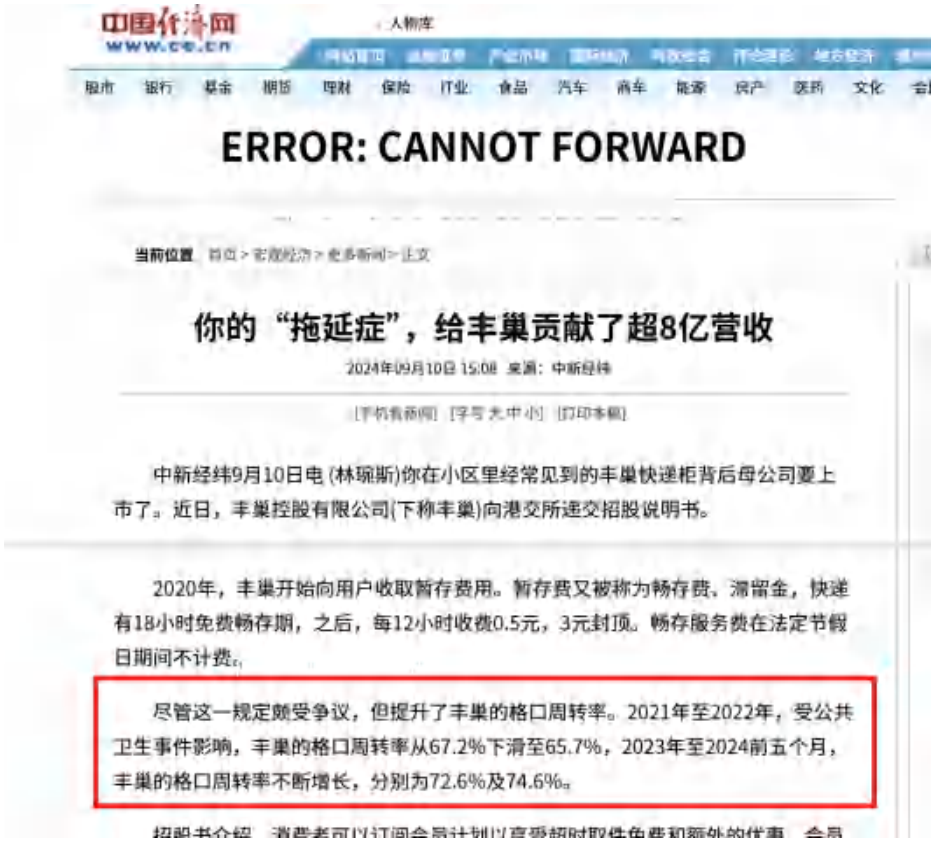
出租率：本项目沿着城市更新，对区内核心社区铺设，500 米半径内常住人口超过 2000 户，根据黄石市城市发展情况以及区域地理位置情况，确定运营第一年出租率 70%，每年提高 5%，提高至 90%后保持不变。

出租率依据 1：

据丰巢控股向港交所递交的招股书显示，2021 年至 2022 年，受公共卫生事件影响，丰巢的格口周转率从 67.2%下滑至 65.7%；2023 年回升至 72.6%，2024 年前五个月进一步增长至 74.6%。

http://www.ce.cn/macro/more/202409/10/t20240910_39134497.shtml

出租率依据 2：


中国经济网
www.ce.cn
人物库
股市 银行 基金 期货 理财 保险 IT业 食品 汽车 商车 能源 房产 医药 文化
ERROR: CANNOT FORWARD
当前位置 首页 > 宏观经济 > 更多新闻 > 正文
你的“拖延症”，给丰巢贡献了超8亿营收
2024年09月10日 15:08 来源：中新经纬
[手机看新闻] [字号 大 中 小] [打印本稿]
中新经纬9月10日电 (林琬斯)你在小区里经常见到的丰巢快递柜背后母公司要上市了。近日，丰巢控股有限公司(下称丰巢)向港交所递交招股说明书。
2020年，丰巢开始向用户收取暂存费用。暂存费又被称为畅存费、滞留金，快递有18小时免费畅存期，之后，每12小时收费0.5元，3元封顶。畅存服务费在法定节假日期间不计费。
尽管这一规定颇受争议，但提升了丰巢的格口周转率。2021年至2022年，受公共卫生事件影响，丰巢的格口周转率从67.2%下滑至65.7%，2023年至2024前五个月，丰巢的格口周转率不断增长，分别为72.6%及74.6%。

据安陆市交通运输局公开报道，安陆市金禄科技产业园智能快递柜作为全市“快递进厂”试点工程的核心项目，于 2025 年 4 月 15 日正式投用，配备 800 个格口。运营一周以来，单日最高取件量达 600 件。按 800 个格口、单日最高 600 件计算，峰值使用率达 75%。安陆市与黄石市同属湖北省，该案例为湖北省内智能

快递柜实际运营数据，具有较强的区域可比性。

https://www.anlu.gov.cn/bmgz/2018648.jhtml



工作

安陆市物流发展局核查智能快递柜运营情况 助力“快递进厂”提质增效

智能快递柜位于产业园主干道一侧，配备800个格口，可满足日常及高峰时段包裹存储需求。柜体搭载的高清触控显示屏，支持快递员系统投递、自动发码，职工取件时输码或扫码即可瞬间开箱，操作便捷高效。柜体四周 24 小时监控设备全方位保障快递安全，“随时取件、安全有底”成为职工普遍感受。

据园区统计，运营一周以来，单日最高取件量达600 件，平均取件耗时缩短至30秒以内，效率提升显著。智能快递柜的投入使用，不仅优化了职工生活服务，而且盘活了园区物流体系，极大地提升了工作效率和市场竞争力。

下一步，安陆市物流发展局将持续跟踪运营数据，完善政策、技术、运营等服务。同时总结经验，在更多产业园区推广，让“快递进厂”成安陆市物流业与制造业协同发展新名片，助推经济高质量发展。

出租率依据 3：

据黄石市人民政府官网（黄石日报）报道，截至 2025 年 11 月，黄石市已建成 1901 组智能快递箱，城区 477 组、农村 1424 组。2024 年全市通过智能快递箱投递的快件数量达 881.14 万件，同比增长 24.11% 。黄石本地快递柜数量和投递量的快速增长，充分说明市民对智能快递柜的接受度和使用需求持续攀升，为 70%的出租率预估提供了坚实的本地市场支撑。

https://huangshi.gov.cn/xwdt/rdgz/202511/t20251127_1283523.html



黄石市人民政府

www.huangshi.gov.cn

无障碍阅读 | 长者版

首页 政府信息公开 解读回应 互动交流 走进黄石 数据开放 政务服务 主题服务

当前栏目: 热点关注

1900余组智能快递箱遍布城乡

在家门口设置智能快递箱，实现24小时“取件自由”，是城乡居民的日常生活“小确幸”。据市邮政管理局26日数据统计，截至目前，黄石建成1901组智能快递箱，城区477组，农村1424组，城乡末端服务网已然成型，打通快递配送“最后一公里”。

在城区，智能快递箱早已融入市民日常生活。陈建小区交房时就配齐快递设备，老旧小区也逐步补上“短板”。家住下陆区的张女士最有感触：“以前上班总赶不上快递员派送，包裹要么放物业办公室要么需要二次预约，现在楼下就有快递箱，下班晚了甚至半夜回来都能随时取，非常方便。”

在农村，1424组智能快递箱为乡亲们带来极大便利。大冶市保安镇磁山村的钟师傅以前取快递，需要骑车6公里赶去附近乡镇，来回折腾非常麻烦。“现在村头就有快递柜，网上买的农资、日用品，下楼走几步就能拿到。”据了解，大冶市已投放813组智能快递柜，实现322个行政村全覆盖，村级快件日处理量从最初的1万件涨到3.78万件，越来越多农村人爱上“网购生活”。

这么多智能快递箱能实现高效管理和运转，离不开“政府引导+市场运作”的模式。所有快递箱都明确了运维责任，还开通了咨询服务通道，一旦遇到问题能及时解决，保障大家正常使用。下一步，我市将继续优化快递箱布局，持续提升城乡末端物流服务水平，实现居民生活便利度不断升级。（记者 马南山 通讯员 董小帆）

（4）汽车充电桩收入

汽车充电桩数量：94 个。

充电功率：设备为 60kw 双枪充电。

定价：根据《关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》（http://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/tzgg/202006/t20200609_634144.html），“（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行‘一般工商及其他’类用电价格”。根据湖北省电网销售价格，不满 1 千伏的工商业及其他用电单价为 0.6907 元/度。本项目充电桩电费暂按每千瓦时 0.69 元计。根据《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资[2014]153 号），明确充换电设施经营可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。根据《关于黄石市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》（黄发改价格[2020]154 号），上限标准为 0.8 元/ kwh。

根据《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资[2014]153 号），明确充换电设施经营可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。根据《关于黄石市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》（黄发改价格[2020]154 号），上限标准为 0.8 元/ kwh。

参考无敌电动网公布的黄石充电桩收费标准及分布，西塞山区黄石港区充电桩综合收费单价约 1.34 元/度，参考湖北省居民生活用电电度电价 0.608 元/度，本项目服务费收费标准暂定为 0.7 元/度。

https://www.modiauto.com.cn/cdz/c226.html

黄石充电桩收费标准及分布

[illegible] | [illegible] 2026-07-13 13:09:02 | 黄石电价

名称	运营方	充电桩数量
蔚来超充站 G50沪渝高速黄石中石化迎宾南	**NIO Power**	**4**
【地址】湖北省黄石市黄石港区花湖街道迎宾大道中国石化迎宾南加油站		
【收费标准】停车费2小时内免费，后续5元/小时（实际以现场收费为准），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北黄石市迎宾大道义务商贸城中石化加油站充电站	**国家电网**	**8**
【地址】黄石市迎宾大道义乌商贸城中石化加油站东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场充电站	**国家电网**	**10**
【地址】湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.24元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
湖北省黄石市红星美凯龙充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄石市黄石港区花湖街道迎宾大道35号红星美凯龙全球家居生活广场（迎宾大道）		
【收费标准】停车费半小时内免费，每小时3元（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市广州路宏维星都2#充电站	**国家电网**	**8**
【地址】黄石市团城山开发区广州路宏维星都对面		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市广州路宏维星都2#充电站	**国家电网**	**8**
【地址】黄石市团城山开发区广州路宏维星都对面		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市团城山开发区广州路充电站	**国家电网**	**8**
【地址】团城山广州路7号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市下陆区向家湾充电站	**国家电网**	**8**
【地址】下陆区磁湖路172号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市润信物流园充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄石市西塞山区西塞山工业园区黄石大道黄石智能模具产业园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
中铝华中铜业充电站	**云快充**	**4**

https://www.modiauto.com.cn/dianjia/c226.html



国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

居民生活用电

用电分类			电度电价(元/千瓦时)		容(需)量电价	
					最大需量(元/千瓦·月)	变压器容量(元/千伏安·月)
居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	不满1千伏	0.5580		
		年用电2161至4800千瓦时	不满1千伏	0.6080		
		年用电4800千瓦时以上	不满1千伏	0.8580		
	居民合表用电		不满1千伏	0.5800		
			1-10千伏	0.5700		
			35千伏(20千伏)	0.5700		

注:
1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱、可再生能源电价附加0.1分钱,共2.72分钱。
2.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

电价依据湖北省发展和改革委员会颁布的《湖北省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》(鄂发改价管〔2020〕439号)标准执行。

参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

使用率：随着国家对新能源汽车补助的不断增大、新能源汽车技术的不断完善，市域居民对新能源汽车的需求将会不断攀升。本项目建设后，可缓解境内新能源汽车日益增长与充电设施较为匮乏的矛盾，满足境内汽车充电需求。出于谨慎原则，日周转次数按 2 次考虑。根据国务院办公厅《关于印发新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》对新能源汽车产业的规划：到 2025 年，我国新能源汽车市场竞争力明显增强，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20%

左右，力争 2035 年纯电动汽车成为新销售车辆的主流。根据中国汽车工程学会发布的《节能与新能源汽车技术路线图 2.0》，2025 年、2030 年、2035 年，新能源汽车销量分别达到汽车总销量的 20%、40%、50%以上。2022 年起我国新能源汽车持续爆发式增长，2022-2024 年销量分别为 688.7 万辆、949.5 万辆、1,286.6 万辆，同比分别增长 95.6%、37.9%、35.5%。

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，全国充电桩使用不同地区差异巨大，使用率平均约为 55%（详见下图）。结合湖北省各县市新能源汽车充电桩使用情况及同类型项目预测情况，项目进入运营期第一年使用率预测为 35.00%，第二年起每年增加 5%，至 60.00%后保持不变。

城市名称	单桩年数利用率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量
[illegible]	1	86.4%	60.9%	25.5%
[illegible]	2	69.7%	71.3%	-1.6%
[illegible]	3	68.6%	67.4%	1.2%
[illegible]	4	68.4%	54.6%	13.8%
[illegible]	5	68.3%	64.8%	3.5%
[illegible]	6	65.7%	38.0%	27.7%
[illegible]	7	65.4%	53.6%	11.8%
[illegible]	8	64.3%	72.3%	-8.0%
[illegible]	9	64.3%	62.1%	2.2%
[illegible]	10	64.0%	63.0%	0.9%
[illegible]	11	63.1%	58.3%	4.9%
[illegible]	12	63.0%	55.4%	7.6%
[illegible]	13	60.4%	59.6%	0.8%
[illegible]	14	60.4%	42.8%	17.6%
[illegible]	15	59.1%	65.5%	-6.4%
[illegible]	16	58.1%	55.2%	3.0%
[illegible]	17	57.2%	50.6%	6.5%
[illegible]	18	56.5%	51.4%	5.1%
[illegible]	19	55.8%	57.9%	-2.2%
[illegible]	20	55.7%	53.2%	2.0%
[illegible]	21	55.1%	54.3%	0.9%
[illegible]	22	52.0%	55.8%	-3.8%
[illegible]	23	51.5%	47.1%	4.4%
[illegible]	24	51.2%	60.3%	-9.1%
[illegible]	25	49.3%	41.4%	8.0%
[illegible]	26	47.7%	41.2%	6.5%
[illegible]	27	46.7%	47.1%	-0.4%
[illegible]	28	46.6%	35.7%	10.8%
[illegible]	29	43.9%	44.8%	-0.9%
[illegible]	30	43.5%	49.5%	-6.0%
[illegible]	31	42.2%	54.5%	-12.3%
[illegible]	32	37.8%	35.8%	2.0%
[illegible]	33	37.3%	36.1%	1.2%
[illegible]	34	35.5%	41.3%	-5.8%
[illegible]	35	32.5%	42.3%	-9.8%
[illegible]	36	24.0%	19.3%	4.7%

数据来源详见：
https://www.sgpjbg.com/Search.html?q=2024%E5%B9%B4%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E4%B8%BB%E8%A6%81%E5%9F%8E%E5%B8%82%E5%85%85%E7%94%B5%E5%9F%BA%E7%A1%80%E8%AE%BE%E6

%96%BD%E7%9B%91%E6%B5%8B%E6%8A%A5%E5%91%8A&d=-1&type=0&cd=0&qws=0&esp=100&hybg=1&vt=list&kqs=0&hgjc=1&issd=1_0&plan=D-18-xiangqing&unit=02-2024zhongwen&tg=1&bd_vid=9588542286186723781&sdclkid=AL2i15F_1526brD6bL2

（5）电瓶车充电桩收入

本项目设置电瓶车充电桩 304 个，收费按 0.20 元/度，市面上最常见新国标电动自行车额定功率为 400W，充满一次约 2.5 小时，每天充满 4 次。

案例位置	服务费单
黄石市西塞山区磁湖路阳光花园	折合约0.16元/h
黄石市西塞山区磁湖南郡	0.25元/h
农行小区	0.2元/h
平均单价	**0.2元/h**






22:22
5G
选择插座
会员充电优惠8.5折
立即省钱
磁湖南郡6号楼5号机
客服
电子充电卡
1 占用
2 空闲
3 空闲
4 空闲
5 空闲
6 空闲
7 空闲
8 空闲
9 空闲
10 空闲
11 空闲
12 空闲
13 空闲
14 空闲
15 空闲
16 空闲
17 占用
18 空闲
19 占用
20 空闲


22:22
5G
确认支付
电子充电卡
包年
¥12.8
包月
¥1.99
单次
¥0.09
计费标准
电费单价 0.5800元/度
功率
服务费单价
321~500W
0.2500元/小时
501~800W
0.5000元/小时
801~1000W
0.6700元/小时
1001~最大功率
1.0000元/小时


23:08
选择插座
会员充电优惠8.5折
立即省钱
环湖路-27栋1号机
客服
1 空闲
2 空闲
3 空闲
4 空闲
5 空闲
6 空闲
7 空闲
8 空闲
9 空闲
10 空闲
11 空闲
12 占用
首页
生活服务
扫码
钱包
个人中心


23:08
确认支付
电子充电卡
计费标准
电费单价 0.7200元/度
功率
服务费单价
301~500W
0.1400元/小时
501~800W
0.2000元/小时
801~1000W
0.2000元/小时
1001~最大功率
0.2000元/小时

根据黄石市市场监督管理局出具的《关于规范电动自行车充电收费行为的提醒告诫函》，三、充电服务费实行市场调节。各充电设施经营单位应当遵循公平、合法和诚实信用的原则，充分考虑充电设施的公共服务属性和民生属性，按照弥补成本、合理收益，结合市场供需状况，合理制定充电服务费标准。单次充电结束后，充电设施运营单位应当通过微信公众号、小程序等方式，向用户推送计费模式、充电时长、收费金额等信息。

参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

使用率：根据黄石市城市发展情况以及区域地理位置情况，确定运营第一年出租率 20%，每年提高 5%，提高至 60%后保持不变。

使用率依据 1：江苏白莲社区 2026 年 5 月电瓶车智能充电桩建设项目竣工验收，每天使用率高达 90%。

（https://m.sohu.com/a/1020258929_120536166?scm=10008.1475_13-1475_13-11_11.0-4791002.0-1-0-0-0.0&spm=smwp.content.fd-d.22.1780876043197wEIRLVS）

使用率依据 2：上海青浦区泉祥社区投入使用的 19 座智能车棚实现安全防控体系，配置自动断电、喷淋灭火的安防系统，新车棚充电设施使用率达 90%以上，满意度超 95%。（https://export.shobserver.com/sgh/detail?id=1615257）

使用率 3：武穴市东城壹号小区在小区增设低速充电桩 70 个端口，保证了充电桩的覆盖范围和充电效率，方便居民随时随地进行充电。建成后，充电桩端口利用率接近 80%。

（https://www.hgdaily.com.cn/w/3/ciye/4O1180O160057O0O1.html）

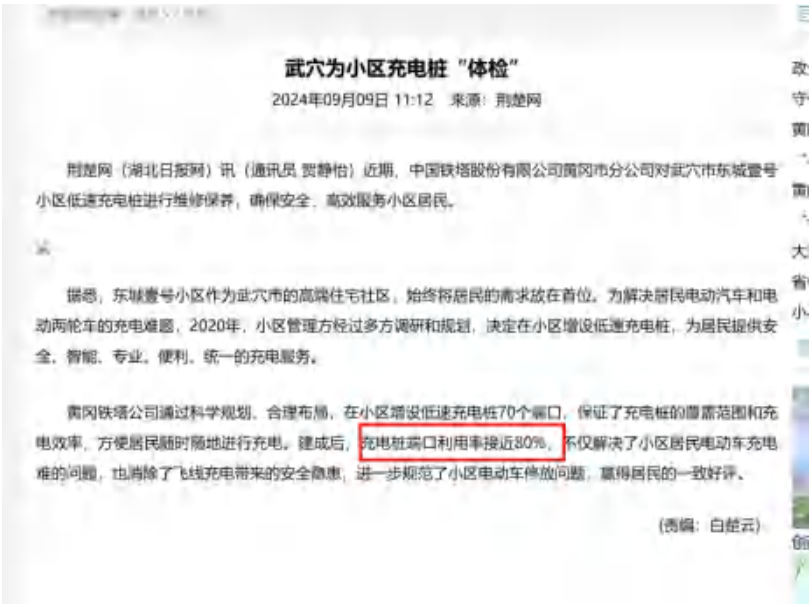


攻坚破解充电难题 聚力办好民生实事



30天建成19个智能车棚！青浦这个社区破解电动自行车充电难题

投入使用的19座智能车棚实现安全防控体系，配置自动断电、喷淋灭火的安防系统，还支持扫码、刷卡等便捷充电方式。“以前充电要排队，现在随时都能充，淋不到雨，安全又方便。”居民钱阿姨说道。居民纷纷表示，新车棚不仅解决了充电难题，还让车辆有序停放，小区环境焕然一新。据统计，充电设施使用率达90%以上，满意度超95%。



武穴为小区充电桩“体检”

2024年09月09日 11:12 来源：荆楚网

荆楚网（湖北日报网）讯（通讯员 贺静怡）近期，中国铁塔股份有限公司黄冈市分公司对武穴市东城壹号小区低速充电桩进行维修保养，确保安全、高效服务小区居民。

据悉，东城壹号小区作为武穴市的高端住宅社区，始终将居民的需求放在首位。为解决居民电动汽车和电动两轮车的充电难题，2020年，小区管理方经过多方调研和规划，决定在小区增设低速充电桩，为居民提供安全、智能、专业、便利、统一的充电服务。

黄冈铁塔公司通过科学规划、合理布局，在小区增设低速充电桩70个端口，保证了充电桩的覆盖范围和充电效率，方便居民随时随地进行充电。建成后，充电桩端口利用率接近80%，不仅解决了小区居民电动车充电难的问题，也消除了飞线充电带来的安全隐患，进一步规范了小区电动车停放问题，赢得居民的一致好评。

（责编：白楚云）

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）人员工资及福利费

根据可研报告，本项目运营人员为 20 人，参考当地类似岗位工资水平（链接：https://www.jobui.com/salary/hubei-wuyebaoanyuan/），主要在 2,000-4,500 元/月，本项目按照 4300 元/月测算人工工资，并按照 14%提取职工福利费，人均工资 6 万元。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021-2025 年 CPI 同比涨幅分别为 0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，0.1%，按每 3 年平均滚动增长率约为 1.91%），增长率按每三年 1.9%。

（2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为智慧小区、智慧交通、监控、智能快递柜电费成本，便民服务点、卫生服务站均由租赁方自行统筹电费使用，充电桩收入已剔除电费，仅考虑服务费收入，本项目燃料动力费主要为办公用电及办公用水，暂定为 4.80 万 kwh（主要监控、智能快递柜电费成本，便民服务点、卫生服务站均由租赁方自行统筹电费使用），本项目燃料动力费 4.80 万 kWh/年的测算，严格遵循以下依据：（1）测算范围：仅含智慧小区监控系统和 40 套智能快递设施用电，租赁业态（便民点、卫生服务站等）由承租方自行承担，充电桩仅计服务费不含电费；（2）监控系统：按 153 栋楼每栋 3 台摄像头、另加公共区域 100 台，共约 560 台配置；参照行业标准每台 5W、24 小时运行，单台年耗电 43.8 kWh；考虑 1.3 倍系统损耗后，监控系统年用电约 3.19 万 kWh；（3）快递柜：参照设备厂商技术指标（待机 25W、开箱 60W），单套日均用电 0.67 kWh、年用电 245 kWh；40 套年用电约 0.98 万 kWh。（4）合计与余量：监控及快递柜合计约 4.17 万 kWh，项目人员办公用电等 0.53 万 kWh/年，暂定合计 4.80 万 kWh/年。

电价参考湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行），本次测算电价按 0.6907 元/度计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡一户一表"居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6987	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	58	25
三、农业生产用电			0.3587	0.3387	0.3187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级及市电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱，大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱，可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱，大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱，可再生能源电价附加 1.8 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。参考同类项目计提比例，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

（4）其他管理费用

其他管理费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，本项目其他管理费用按 10%测算。

（5）设备更新费用

考虑到本项目设备金额为 673.68 万元，且折旧年限较短为 10 年，结合对本项目进行设备实际使用年限的咨询结果:"设备使用年限一般在 8-15 年"，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有二次设备更新支出。

（6）项目折旧摊销费预测

本项目形成固定资产原值 18,611.01 万元，固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，其中房屋建筑物原值 17,937.33 万元，折旧年限 20 年，每年计提折旧 568.02 万元，机器设备原值 673.68 万元，折旧年限 10 年，每年计提折旧 64.00 万元。

（7）税费

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）及有关税法规定，本项目税收涉及所得税、增值税金及附加。

本项目增值税按销项税款减进项税款计算，租金收入、停车位收入、销项税税率按照 9%计算，智能快递柜收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩服务费收入销项税税率按照 6%计算。

本项目设备购置进项税税率为 13%，建设其他费用及预备费进项税率 6%，建设期固定资产增值税进项在运营期予以抵扣。电费进项税率 13%，其他费用进项税率 6%。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，纳税人所在地在市区的，城市维护建设税的税率为 7%；教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

房产税：按物业出租收入的 12%计算。

企业所得税：25%。

（8）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，债券存续期内本项目预测收入合计 20,655.50 万元（含税），付现成本合 6,979.17 万元（含税金），相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	**-10%**	**-5%**	**0**	**5%**	**10%**
项目净收益变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.43	1.50	1.58	1.66	1.74
本息资金覆盖倍数	1.00	1.05	1.11	1.16	1.22
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
本息资金覆盖倍数	1.14	1.13	1.11	1.09	1.08

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表：收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	收入（不含增值税销项税额）	**19,079.24**	**244.61**	**792.93**	**852.01**	**924.31**	**984.25**	**999.15**	**1,028.68**	**1,029.97**	**1,031.26**
	销项税额	**1,576.26**	**20.49**	**66.28**	**71.07**	**76.96**	**81.82**	**82.71**	**84.81**	**84.89**	**84.97**
	其中：税率 9%	**1,294.43**	17.45	56.10	59.84	64.50	68.29	68.29	69.28	69.28	69.28
	税率 6%	**281.83**	3.04	10.18	11.23	12.46	13.53	14.42	15.53	15.61	15.69
	收入（含增值税销项税额）	**20,655.50**	**265.10**	**859.21**	**923.08**	**1,001.27**	**1,066.07**	**1,081.86**	**1,113.49**	**1,114.86**	**1,116.23**
	月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	天数（天/年）		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
一	**社区便民点出租收入**	**12,065.89**	**160.58**	**516.15**	**550.56**	**596.08**	**631.15**	**631.15**	**643.12**	**643.12**	**643.12**
	面积（平方米）		9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32
	单价（元/平方米）		60.00	60.00	60.00	61.14	61.14	61.14	62.30	62.30	62.30
二	**停车费收入**	**3,611.07**	**50.80**	**163.30**	**174.18**	**185.07**	**195.96**	**195.96**	**195.96**	**195.96**	**195.96**
	停车位个数（个）		288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
	车位每天周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每车停车时长（小时）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	单价（元/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	**智能快递柜收入**	**1,052.00**	**14.00**	**45.00**	**48.00**	**51.97**	**55.03**	**55.03**	**56.07**	**56.07**	**56.07**
	套数（套）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（元/套/年）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,285.00	15,285.00	15,285.00	15,575.42	15,575.42	15,575.42
四	**汽车充电桩收入**	**3,659.25**	**37.90**	**127.92**	**142.13**	**158.57**	**172.99**	**187.41**	**204.66**	**204.66**	**204.66**
	汽车充电桩使用率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	充电桩个数(个)		94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00
	每天使用次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	收费标准（元/kW）		0.70	0.70	0.70	0.71	0.71	0.71	0.72	0.72	0.72
	功率(kW)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
五	**电瓶车充电桩收入**	**267.29**	**1.82**	**6.84**	**8.21**	**9.58**	**10.94**	**12.31**	**13.68**	**15.05**	**16.42**
	电瓶车充电桩使用率		20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
	充电桩个数(个)		304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00
	每天使用次数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	收费标准（元/h）		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	充电时间(h)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

（续）

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	收入（不含增值税销项税额）	**1,046.13**	**1,046.13**	**1,046.13**	**1,061.29**	**1,061.29**	**1,061.29**	**1,076.66**	**1,076.66**	**1,076.66**	**1,092.25**	**547.58**
	销项税额	**86.20**	**86.20**	**86.20**	**87.45**	**87.45**	**87.45**	**88.73**	**88.73**	**88.73**	**90.01**	**45.11**
	其中：税率 9%	70.29	70.29	70.29	71.32	71.32	71.32	72.37	72.37	72.37	73.43	36.75
	税率 6%	15.91	15.91	15.91	16.13	16.13	16.13	16.36	16.36	16.36	16.58	8.36
	收入（含增值税销项税额）	**1,132.33**	**1,132.33**	**1,132.33**	**1,148.74**	**1,148.74**	**1,148.74**	**1,165.39**	**1,165.39**	**1,165.39**	**1,182.26**	**592.69**
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	天数（天/年）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
一	**社区便民点出租收入**	**655.30**	**655.30**	**655.30**	**667.79**	**667.79**	**667.79**	**680.49**	**680.49**	**680.49**	**693.39**	**346.73**
	面积（平方米）	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,558.32	9,559.32
	单价（元/平方米）	63.48	63.48	63.48	64.69	64.69	64.69	65.92	65.92	65.92	67.17	67.17

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
二	停车费收入	195.96	195.96	195.96	195.96	195.96	195.96	195.96	195.96	195.96	195.96	98.32
	停车位个数（个）	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	289.00
	车位每天周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每车停车时长（小时）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	单价（元/天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	智能快递柜收入	57.14	57.14	57.14	58.22	58.22	58.22	59.33	59.33	59.33	60.46	30.23
	套数（套）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（元/套/年）	15,871.35	15,871.35	15,871.35	16,172.91	16,172.91	16,172.91	16,480.20	16,480.20	16,480.20	16,793.32	16,793.32
四	汽车充电桩收入	207.51	207.51	207.51	210.35	210.35	210.35	213.19	213.19	213.19	216.03	109.17
	汽车充电桩使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	充电桩个数(个)	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00	95.00
	每天使用次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	收费标准（元/kW）	0.73	0.73	0.73	0.74	0.74	0.74	0.75	0.75	0.75	0.76	0.76
	功率(kW)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
五	电瓶车充电桩收入	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	8.24
	电瓶车充电桩使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	充电桩个数(个)	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	305.00
	每天使用次数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	收费标准（元/h）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	充电时间(h)	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

附表：成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	工资与薪酬	**2,386.60**	40.00	120.00	120.00	122.20	122.20	122.20	124.60	124.60	124.60
二	外购燃料及动力	**77.16**	1.31	3.93	3.93	3.98	3.98	3.98	4.05	4.05	4.05
三	设备维护费	**1,752.63**	31.02	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06
四	其他费用	**421.64**	7.23	21.70	21.70	21.92	21.92	21.92	22.17	22.17	22.17
五	设备更新费用	**761.26**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	运营成本（一+二+三+四+五）	**5,399.29**	**79.56**	**238.69**	**238.69**	**241.16**	**241.16**	**241.16**	**243.88**	**243.88**	**243.88**
六	折旧费	**11,337.71**	210.67	632.02	632.02	632.02	632.02	632.02	632.02	632.02	632.02
七	利息支出	**3,289.26**	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92
八	总成本费用（五+六+七+八）	**20,026.26**	**518.15**	**1,098.63**	**1,098.63**	**1,101.10**	**1,101.10**	**1,101.10**	**1,103.82**	**1,103.82**	**1,103.82**

（续）

序号	项目\名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	工资与薪酬	127.00	127.00	127.00	129.40	129.40	129.40	131.80	131.80	131.80	134.40	67.20
二	外购燃料及动力	4.11	4.11	4.11	4.16	4.16	4.16	4.22	4.22	4.22	4.29	2.14
三	设备维护费	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	93.06	46.53
四	其他费用	22.42	22.42	22.42	22.66	22.66	22.66	22.91	22.91	22.91	23.18	11.59
五	设备更新费用	0.00	761.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	运营成本（一+二+三+四+五）	**246.59**	**1,007.85**	**246.59**	**249.28**	**249.28**	**249.28**	**251.99**	**251.99**	**251.99**	**254.93**	**127.46**
六	折旧费	632.02	610.69	568.02	568.02	568.02	568.02	568.02	568.02	568.02	568.02	284.01
七	利息支出	221.44	203.57	180.78	157.99	135.19	112.40	89.61	66.82	44.03	21.23	4.92
八	总成本费用（五+六+七+八）	**1,100.05**	**1,822.11**	**995.39**	**975.29**	**952.49**	**929.70**	**909.62**	**886.83**	**864.04**	**844.18**	**416.39**

附表：税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	**销项税额**	**1,576.26**		**20.49**	**66.28**	**71.07**	**76.96**	**81.82**	**82.71**	**84.81**	**84.89**	**84.97**	**86.20**
1	经营收入销项税额	**1,576.26**		20.49	66.28	71.07	76.96	81.82	82.71	84.81	84.89	84.97	86.20
二	**进项税（当年可抵扣增值税额）**	**1,993.41**	**1,647.13**	**4.55**	**13.64**	**13.64**	**13.67**	**13.67**	**13.67**	**13.70**	**13.70**	**13.70**	**13.74**
（一）	**建设期进项税额**	**1,647.13**	**1,647.13**										
1	建筑工程费	**-**	0.00										
2	设备购置费	**87.58**	87.58										
3	安装工程费	**1,401.84**	1,401.84										
5	工程建设其他费用	**64.21**	64.21										
6	预备费	**93.50**	93.50										
（二）	**运营期进项税额**	**346.28**		**4.55**	**13.64**	**13.64**	**13.67**	**13.67**	**13.67**	**13.70**	**13.70**	**13.70**	**13.74**
1	外购燃料及动力	**8.47**		0.15	0.43	0.43	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.45
2	其他管理费用	**48.53**		0.83	2.50	2.50	2.52	2.52	2.52	2.55	2.55	2.55	2.58
3	维修费用	**201.70**		3.57	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71
4	设备更新成本	**87.58**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**当年抵扣进项税**	**1,576.26**		**20.49**	**66.28**	**71.07**	**76.96**	**81.82**	**82.71**	**84.81**	**84.89**	**84.97**	**86.20**
四	**留抵进项税**	**417.15**	**1,647.13**	**1,631.19**	**1,578.55**	**1,521.12**	**1,457.83**	**1,389.68**	**1,320.64**	**1,249.53**	**1,178.34**	**1,107.07**	**1,034.61**
五	**当年应缴纳增值税额**	**-**											
六	**城市维护建设税（7%）**	**-**											
七	**教育费附加（3%）**	**-**											
八	**地方教育附加（2%）**	**-**											

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
九	房产税（12%）	1,447.91		19.27	61.94	66.07	71.53	75.74	75.74	77.17	77.17	77.17	78.64
十	其他税费及附加（六+七+八+九）	1,447.91		19.27	61.94	66.07	71.53	75.74	75.74	77.17	77.17	77.17	78.64

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	销项税额	86.20	86.20	87.45	87.45	87.45	88.73	88.73	88.73	90.01	45.11
1	经营收入销项税额	86.20	86.20	87.45	87.45	87.45	88.73	88.73	88.73	90.01	45.11
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	101.32	13.74	13.77	13.77	13.77	13.82	13.82	13.82	13.85	6.92
（一）	建设期进项税额										
1	建筑工程费										
2	设备购置费										
3	安装工程费										
5	工程建设其他费用										
6	预备费										
（二）	运营期进项税额	101.32	13.74	13.77	13.77	13.77	13.82	13.82	13.82	13.85	6.92
1	外购燃料及动力	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.47	0.24
2	其他管理费用	2.58	2.58	2.61	2.61	2.61	2.64	2.64	2.64	2.67	1.33
3	维修费用	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	10.71	5.35
4	设备更新成本	87.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当年抵扣进项税	86.20	86.20	87.45	87.45	87.45	88.73	88.73	88.73	90.01	45.11
四	留抵进项税	1,049.73	977.27	903.59	829.91	756.23	681.32	606.41	531.50	455.34	417.15
五	当年应缴纳增值税额							-	-	-	-
六	城市维护建设税（7%）							-	-	-	-
七	教育费附加（3%）							-	-	-	-

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
八	**地方教育附加（2%）**							-	-	-	-
九	**房产税（12%）**	78.64	78.64	80.13	80.13	80.13	81.66	81.66	81.66	83.21	41.61
十	**其他税费及附加（六+七+八+九）**	**78.64**	**78.64**	**80.13**	**80.13**	**80.13**	**81.66**	**81.66**	**81.66**	**83.21**	**41.61**

附表：债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**期初专项债券余额**	-	-	5,000.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00
2	**本期发行金额**	**8,800.00**	5,000.00	3,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**本期还本付息**	**12,332.72**	64.75	178.71	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92
3.1	其中：付息	**3,532.72**	64.75	178.71	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92
3.2	还本	**8,800.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**期末专项债券余额**	-	5,000.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**期初专项债券余额**	8,800.00	8,800.00	8,300.00	7,420.00	6,540.00	5,660.00	4,780.00	3,900.00	3,020.00	2,140.00	1,260.00	380.00
2	**本期发行金额**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**本期还本付息**	227.92	721.44	1,083.57	1,060.78	1,037.99	1,015.19	992.40	969.61	946.82	924.03	901.23	384.92
3.1	其中：付息	227.92	221.44	203.57	180.78	157.99	135.19	112.40	89.61	66.82	44.03	21.23	4.92
3.2	还本	-	500.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	380.00
4	**期末专项债券余额**	8,800.00	8,300.00	7,420.00	6,540.00	5,660.00	4,780.00	3,900.00	3,020.00	2,140.00	1,260.00	380.00	-

附表：模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**营业收入**	**19,079.24**	244.61	792.93	852.01	924.31	984.25	999.15	1,028.68	1,029.97	1,031.26
二	**总成本费用**	**19,679.98**	513.60	1,084.99	1,084.99	1,087.43	1,087.43	1,087.43	1,090.12	1,090.12	1,090.12
三	**其他税费及附加**	**1,447.91**	19.27	61.94	66.07	71.53	75.74	75.74	77.17	77.17	77.17
四	**利润总额**	**-2,048.65**	-288.26	-354.00	-299.05	-234.65	-178.92	-164.02	-138.61	-137.32	-136.03
五	**弥补以前年度亏损**	**240.67**									
六	**应纳税所得额**	**-2,289.32**	-288.26	-354.00	-299.05	-234.65	-178.92	-164.02	-138.61	-137.32	-136.03
七	**所得税（25%）**	**131.97**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	**净利润**	**-2,180.62**	-288.26	-354.00	-299.05	-234.65	-178.92	-164.02	-138.61	-137.32	-136.03

（续）

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	营业收入	1,046.13	1,046.13	1,046.13	1,061.29	1,061.29	1,061.29	1,076.66	1,076.66	1,076.66	1,092.25	547.58
二	总成本费用	1,086.31	1,720.79	981.65	961.52	938.72	915.93	895.80	873.01	850.22	830.33	409.47
三	其他税费及附加	78.64	78.64	78.64	80.13	80.13	80.13	81.66	81.66	81.66	83.21	41.61
四	利润总额	-118.82	-753.30	-14.16	19.64	42.44	65.23	99.20	121.99	144.78	178.71	96.50
五	弥补以前年度亏损				19.64	42.44	65.23	99.20	14.16			
六	应纳税所得额	-118.82	-753.30	-14.16	-	-	-	-	107.83	144.78	178.71	96.50
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	26.96	36.20	44.68	24.13
八	净利润	-118.82	-753.30	-14.16	19.64	42.44	65.23	99.20	95.03	108.58	134.03	72.37

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	20,655.50	-	-	265.10	859.21	923.08	1,001.27	1,066.07	1,081.86	1,113.49	1,114.86
运营成本费用支付的现金	5,399.29	-	-	79.56	238.69	238.69	241.16	241.16	241.16	243.88	243.88
经营活动支付税费	1,579.88	-	-	19.27	61.94	66.07	71.53	75.74	75.74	77.17	77.17
经营活动现金净流量	13,676.33	-	-	166.27	558.58	618.32	688.58	749.17	764.96	792.44	793.81
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	20,005.88	6,930.25	12,575.63	500.00	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-20,005.88	-6,930.25	-12,575.63	-500.00	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	11,458.14	2,000.00	8,958.14	500.00	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	8,800.00	5,000.00	3,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	8,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	3,532.72	64.75	178.71	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92
支付债券发行费用	8.80	5.00	3.80	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	7,916.62	6,930.25	12,575.63	272.08	-227.92	-227.92	-227.92	-227.92	-227.92	-227.92	-227.92
四、本年现金净流量	1,587.07	-	-	-61.65	330.66	390.40	460.66	521.25	537.04	564.52	565.89
五、累计现金净流量	1,587.07		-	-61.65	269.01	659.41	1,120.07	1,641.32	2,178.36	2,742.88	3,308.77

（续）

年份/项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	1,116.23	1,132.33	1,132.33	1,132.33	1,148.74	1,148.74	1,148.74	1,165.39	1,165.39	1,165.39	1,182.26	592.69
运营成本费用支付的现金	243.88	246.59	1,007.85	246.59	249.28	249.28	249.28	251.99	251.99	251.99	254.93	127.46
经营活动支付税费	77.17	78.64	78.64	78.64	80.13	80.13	80.13	81.66	108.62	117.86	127.89	65.74
经营活动现金净流量	795.18	807.10	45.84	807.10	819.33	819.33	819.33	831.74	804.78	795.54	799.44	399.49
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	500.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	380.00
偿还债券利息支付的现金	227.92	221.44	203.57	180.78	157.99	135.19	112.40	89.61	66.82	44.03	21.23	4.92
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-227.92	-721.44	-1,083.57	-1,060.78	-1,037.99	-1,015.19	-992.40	-969.61	-946.82	-924.03	-901.23	-384.92
四、本年现金净流量	567.26	85.66	-1,037.73	-253.68	-218.66	-195.86	-173.07	-137.87	-142.04	-128.49	-101.79	14.57
五、累计现金净流量	3,876.03	3,961.69	2,923.96	2,670.28	2,451.62	2,255.76	2,082.69	1,944.82	1,802.78	1,674.29	1,572.50	1,587.07



统一社会信用代码

91420103077364338

营业执照

（副本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉[illegible]会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　[illegible]

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；财务咨询；社会经济咨询服务；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉基库会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：[illegible]

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一[illegible]年 九月[illegible]日

见此红印有效
再次复印无效

中华人民共和国财政部制

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字〔2026〕051号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字〔2026〕051 号

我们接受委托，对宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料准确、真实、完整和有效的前提，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期通过发行债券能够满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数为 1.70 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二六年八月

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体概述

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期总投资为2,286.35万元。其中：工程费用1,806.84万元，建设工程其他费用288.23万元，预备费167.61万元，债券发行费用及建设期利息23.67 万元。

二、区域概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻宜昌市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

宜昌市财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,648.00	48,543.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25,982.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.33	534.59	564.17
4.1 一般公共预算收入（亿元）	268.99	294.07	327.05
其中：税收收入（亿元）	203.83	220.88	236.14
非税收入（亿元）	65.15	73.19	90.91
4.2.政府性基金收入（亿元）	201.34	240.52	122.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	90.45	87.55	-
5.地方财政总支出	414.90	458.32	289.65
5.1 一般公共预算支出（亿元）	233.13	232.26	167.29

5.2 政府性基金支出（亿元）	181.77	226.06	122.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	56.95	67.80	-

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤，全区国土面积 84.77 平方公里，辖 4 个街道（40 个社区）、1 个乡（8 个社区、16 个村）和 1 个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023 年公安户籍年末总户数 88908 户，年末户籍总人口 217657 人，城镇化率 100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。

伍家岗区财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	445.41	464.70	480.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	49927	52473	55150
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	18.67	20.11	20.26
4.1 地方公共预算收入（亿元）	18.24	20.07	20.12
其中：税收收入（亿元）	15.77	15.86	16.91
非税收入（亿元）	2.47	4.21	3.21
4.2 政府性基金收入（亿元）	0.43	0.04	0.14
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	0.00	0.00	0.00
5.地方财政总支出（亿元）	19.65	24.47	26.55
5.1 一般公共预算支出（亿元）	19.32	22.59	20.54
5.2 政府性基金支出（亿元）	0.33	1.88	6.01

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096.00	979.70

政府报告附件 专用章

伍家岗区	10.4374	9.2846

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	债务余额（截至 2025 年底）
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	
7 年期	20000
10 年期	
15 年期	5621
20 年期	17360
30 年期	

三、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件作出。本项目实施单位确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

四、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为停车位出租收入。

（二）债券年利率

按中国债券信息网 2026 年 1 月 29 日中债网披露同期地方政府专项债券利率 2.43%测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1

表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

五、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

本项目由宜昌伍家新城资产运营有限公司负责建设。

1、建设规模及内容

项目位于伍家岗区。共建设 14 处城市公共停车场，总用地面积 58667.4 平方米，泊位供给量 1598 个，其中新建 5 处城市公共停车场，总用地面积 9704.3 平方米，泊位供给量 214 个；改造 9 处城市公共停车场，用地面积 48963.1 平方米，泊位供给量 1384 个；采用沥青混凝土路面。主要包括场地平整刷黑、停车场标线标志、照明、绿化、给排水、消防等设施新建；新增智能监控系统、停车场集中管理平台系统、充电管理系统、云端运维系统等。

2、项目建设期

建设期 2026 年 9 月至 2027 年 6 月。

3.项目总投资

依据项目的建设内容，项目总投资估算的范围包括静态建设投资估算、建设期利息估算等。其中静态建设投资包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

（1）不含利息的总投资

本项目不含利息的建设投资（静态投资）为 2,262.68 万元，其中工程费用 1,806.84 万元，建设工程其他费用 288.23 万元，预备费 167.61 万元。

（2）建设期利息

项目于2026年计划发行地方政府专项债券1,800.00万元，债券发行利率按2.43%计，发行期限20年，每半年计息，债券存续期第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。该项目建设期利息为21.87万元。

（3）发行费用

债券发行费用按总债券金额的0.1%计算，合计发行费用为1.80万元。

（4）项目总投资

根据上述计算，本项目含利息总投资为2,286.35 万元。具体明细如下：

项目总投资估算表

序号	项目	单位	合计	计算期	
				2026年	2027年
1	**总投资**	万元	**2,286.35**	**2,104.01**	**182.34**
1.1	**建设投资**	万元	**2,262.68**	**2,080.34**	**182.34**
1.1.1	工程费用	万元	1,806.84	1,806.84	0.00
1.1.2	工程建设其他费	万元	288.23	172.94	115.29
1.1.3	预备费	万元	167.61	100.57	67.04
1.2	**建设期利息及债券发行费用**	万元	**23.67**	**23.67**	**0.00**
1.2.1	建设期利息	万元	21.87	21.87	0.00
1.2.2	债券发行费用	万元	1.80	1.80	0.00
2	**资金筹措**	万元	**2,286.35**	**2104.01**	**182.34**
2.1	项目资本金	万元	486.35	304.01	182.34
2.2	债券资金	万元	1,800.00	1,800.00	0.00

（二）项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年7月至2046年12月。项目收入来源主要为停车位出租收入。

武汉投资报告附件 专用章

根据本项目可行性研究报告，本项目设有1598个小车停车位。停车收费标准参考宜昌市停车收费情况，目前宜昌市城区政府定价机动车停放服务（第三类停车场）收费标准为：停放 30 分钟至 2小时（含）收费 5 元/辆，2 小时以后每增加一小时加收 1 元（不足一小时按一小时计收），全天 24 小时累计最高不超过 12 元/辆。测算按 10.90 元/个/日计取。参考宜昌市以往年份CPI增长趋势（2019-2024年CPI同比涨幅分别为3.1%、2.3%、0.6%、1.8%、0%、-0.2%，则平均年增长率约为1.26%），本项目出租单价按每2年上涨2.0%测算。

项目年运营天数为 365 天。运营期期初，停车位使用率考虑为35%，此后逐年增加 10% ，由于停车场使用情况为动态过程，上限设定为 65%。

停车单车位日饱和收入分析表

序号	项目名称	周转次数	收费标准	单位	收入（元）
1	0.5-2 小时以内	1	5.00	元/次	5.00
2	2-3 小时以内	0.5	6.00	元/次	3.00
3	3-4 小时以内	0.3	7.00	元/次	2.10
4	4 小时及以上	0.1	8.00	元/次	0.80
合计					10.90

武汉验功报告附件 专用章

附件 1

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准

停车场类别		停车收费标准			
第一类	政府财政性资金（城投、交投）建设公共停车场	时间段		一级	二级
		停放30分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2小时内（含）	5元	5元
			2小时后	1元/30分钟	1元/1小时
		夜间（20：00-次日7：00）		1元/1小时	1元/2小时
		连续停车24小时（含）最高收费		20元	15元
		包月		320元/月	240元/月
第二类	公立医疗机构、学校配套停车场	时间段		三甲医院（不含分院）	二甲及以下医院、学校
		停车30分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2小时内（含）	4元	3元
			2小时后	1元/30分钟	1元/30分钟
		夜间（20：00-次日7：00）		1元/1小时	1元/2小时
		连续停车24小时（含）最高收费		25元	15元
第三类	政务服务中心、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构配套停车场	停放30分钟内（含）		免费	
		2小时内（含）		5元	
		2小时后		1元/1小时	
		连续停车24小时（含）最高收费		12元	
第四类	车站、码头、城市交通枢纽等配套停车场	停车30分钟内（含）		免费	
		2小时内（含）		5元	
		2小时后		1元/30分钟	
		连续停车24小时（含）最高收费		30元	

备注：

1.第一类一级停车场指公汽公司（CBD对面）停车场、南湖停车场AB区、江北停车场、陶珠路停车场，九码头停车场，港务新村停车场、二马路停车场、西陵二路停车场（科技高中对面）、西陵一路原新华书店停车场、古佛寺停车场（后续新增一级停车场由市发改委据实审核认定）；二级停车场指除一级以外的其他停车场；

2.不足一个计时单位的部分按照一个计时单位的标准计费；

3.对跨昼夜分界点停放且停放时间不足昼夜分界点前的一个计时单位的停车收费，按分界点前的收费标准和计时单位收费，不得拆分为两个时段计费；

4.白天时间指7：00-20：00，夜间时间指20：00-次日7：00；

5.以上收费标准为小型车收费标准，其他车型以上述标准为基础按实际占用泊位数累计收取；

6.老火车站因暂不具备交通枢纽功能仍执行第一类二级停车场收费标准；三峡机场、宜昌火车站东站、政府定价景区配套停车场、专业机械立体车库按原批复标准执行。

运营收入具体测算如下：

收入估算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**停车费收入**	万元	**8,643.83**	**0.00**	**111.26**	**291.82**	**356.66**	**429.94**	**429.94**	**438.54**	**438.54**	**447.31**	**447.31**
1.1	**营业收入（不含税）**	万元	**7,930.12**	**0.00**	**102.07**	**267.72**	**327.21**	**394.44**	**394.44**	**402.33**	**402.33**	**410.38**	**410.38**
	出租个数	个	-	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00
	经营负荷		-	0.00%	35.00%	45.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	单价	元/个/日	-	10.90	10.90	11.12	11.12	11.34	11.34	11.57	11.57	11.80	11.80
1.2	**销项税额**	万元	**713.71**	**0.00**	**9.19**	**24.10**	**29.45**	**35.50**	**35.50**	**36.21**	**36.21**	**36.93**	**36.93**

续表 收入估算表

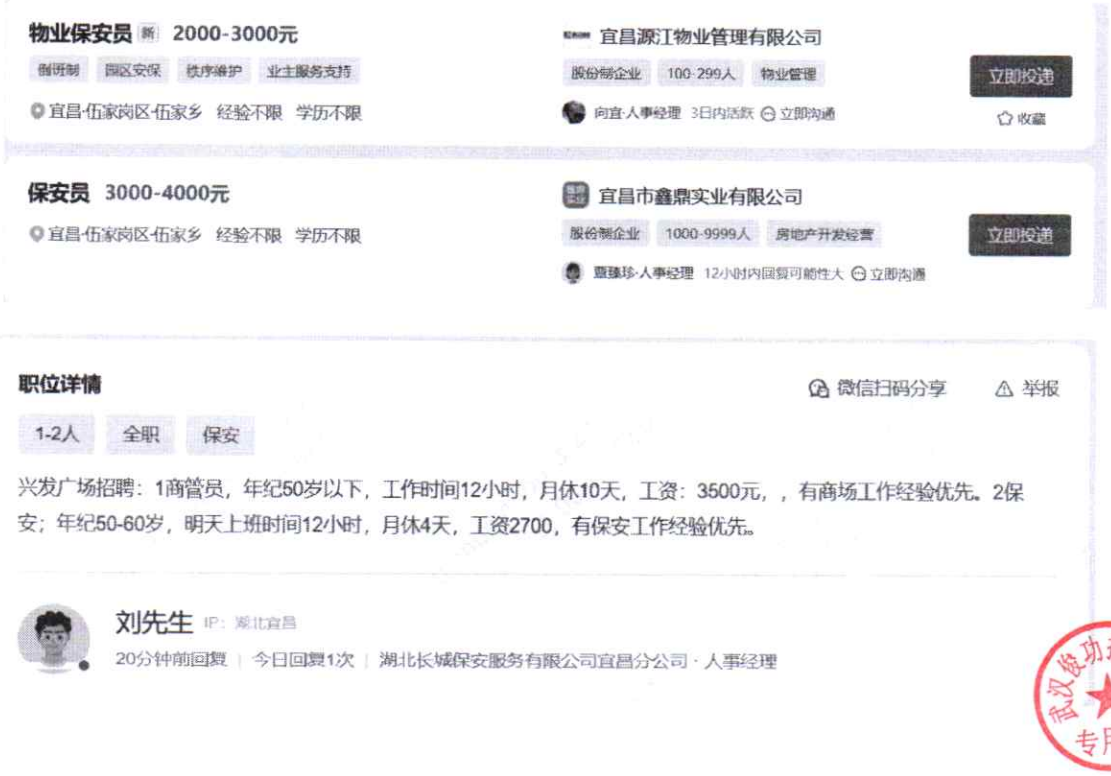
序号	项目	单位	计算期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	停车费收入	万元	456.26	456.26	465.38	465.38	474.69	474.69	484.18	484.18	493.87	493.87	503.75
1.1	营业收入（不含税）	万元	418.59	418.59	426.95	426.95	435.50	435.50	444.20	444.20	453.09	453.09	462.16
	出租个数	个	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00	1,598.00
	经营负荷		65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	单价	元/个/日	12.03	12.03	12.28	12.28	12.52	12.52	12.77	12.77	13.03	13.03	13.29
1.2	销项税额	万元	37.67	37.67	38.43	38.43	39.19	39.19	39.98	39.98	40.78	40.78	41.59

（三）项目成本预测

1.运营成本

（1）工资薪酬

本项目建成后预计配备 24 名安保人员，参照智联招聘网宜昌源江物业有限公司和宜昌市鑫鼎实业有限公司招聘保安员（https://www.zhaopin.com/sou/jl739/kw9VELN28/p1）、伍家岗区兴发广场招聘商管员和保安（https://www.yupao.com/zhaogong/382968454.html），保安员工资再 2000-4000 之间，本项目 2026 年人员工资暂按 3200 元 / 月·人计列，并考虑 14%的福利费。参考宜昌市以往年份 CPI 增长趋势（2019-2024 年 CPI 同比涨幅分别为 3.1%、2.3%、0.6%、1.8%、0%、-0.2%，则平均年增长率约为 1.26%），项目人员工资单价按每 2 年上涨 2.0%测算。



（2）维修维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.5%~2%估算，考虑行业特点和项目运营较为简单，本项目年维修费按项目固定资产原值（不含设备固定资产原值，扣除所含的建设期利息及发行费用）的 1%估算。

（3）其他管理费用等

其他管理费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、维修费等费用总和的 8%—12%，本项目停车位采用智能管理系统，管理难度较低，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用管理按（1）（2）之和的 8%测算。

2.折旧和摊销

固定资产原值按项目工程费用和预备费扣减建设期进项税额后的金额暂估，按直线法分 30 年折旧，净残值率为 5%。

递延资产按工程建设其他费用扣减建设期进项税额后的金额暂估，摊销年限按 15 年计算。

武汉验功报告附件 专用章

3.财务费用

本项目计划2026年发行专项债券1,800.00 万元，期限为20年；按中国债券信息网2026年1月29日中债网披露同期地方政府专项债券利率2.43%测算；每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%，债券起息日的对应日为本金支付日。还本付息详情如下：

还本付息表

年份	债券期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	本期偿还利息	当期还本付息	期末债券余额
2026年	0	1800	0.00	21.87	21.87	1,800.00
2027年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2028年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2029年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2030年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2031年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2032年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2033年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2034年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2035年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2036年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2037年	1800		180.00	41.55	221.55	1,620.00
2038年	1620		180.00	37.18	217.18	1,440.00
2039年	1440		180.00	32.81	212.81	1,260.00
2040年	1260		180.00	28.43	208.43	1,080.00
2041年	1080		180.00	24.06	204.06	900.00
2042年	900		180.00	19.68	199.68	720.00
2043年	720		180.00	15.31	195.31	540.00
2044年	540		180.00	10.94	190.94	360.00
2045年	360		180.00	6.56	186.56	180.00
2046年	180		180.00	2.19	182.19	0.00

武汉经功报告附件 专用章

合计			1,800.00	677.98	2,477.98	-

项目成本测算如下：

项目总成本估算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	万元	**3,196.62**	0.00	75.97	154.59	152.22	154.87	154.87	157.58	157.58	160.34	160.34
	经营成本（不含税）	万元	**3,154.04**	0.00	74.90	152.45	150.09	152.72	152.72	155.42	155.42	158.17	158.17
	运营期进项税合计	万元	**42.58**	0.00	1.07	2.14	2.13	2.15	2.15	2.16	2.16	2.17	2.17
1.1	人员工资	万元	**2,606.61**	0.00	61.29	125.02	122.83	125.29	125.29	127.79	127.79	130.35	130.35
	人员	人		0.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	工资	万元/年		3.84	3.84	3.92	3.92	4.00	4.00	4.08	4.08	4.16	4.16
1.2	维修费	万元	**353.23**	0.00	9.06	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11
1.3	管理费			0.00	5.63	11.45	11.28	11.47	11.47	11.67	11.67	11.88	11.88
2	固定资产折旧	万元	**1,118.52**	0.00	28.68	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36
3	摊销	万元	**262.88**	0.00	9.06	18.13	18.13	18.13	18.13	18.13	18.13	18.13	18.13
4	财务成本（仅经营期）	万元	**656.11**	0.00	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74
5	总成本费用合计（不含税）	万元	**5,191.55**	0.00	156.38	271.68	269.32	271.95	271.95	274.65	274.65	277.40	277.40
	总成本费用合计（含税）	万元	**5,234.13**	0.00	157.45	273.82	271.45	274.10	274.10	276.81	276.81	279.57	279.57



续表

序号	项目	单位	计算期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	万元	163.16	163.16	166.03	166.03	168.96	168.96	171.94	171.94	174.99	174.99	178.10
	经营成本（不含税）	万元	160.98	160.98	163.84	163.84	166.76	166.76	169.72	169.72	172.76	172.76	175.86
	运营期进项税合计	万元	2.18	2.18	2.19	2.19	2.20	2.20	2.22	2.22	2.23	2.23	2.24
1.1	人员工资	万元	132.96	132.96	135.62	135.62	138.33	138.33	141.09	141.09	143.92	143.92	146.79
	人员	人	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	工资	万元/年	4.24	4.24	4.32	4.32	4.41	4.41	4.50	4.50	4.59	4.59	4.68
1.2	维修费	万元	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11
1.3	管理费		12.09	12.09	12.30	12.30	12.52	12.52	12.74	12.74	12.96	12.96	13.19
2	固定资产折旧	万元	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36	57.36
3	摊销	万元	18.13	18.13	18.13	18.13	18.13	18.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	财务成本（仅经营期）	万元	43.74	41.55	37.18	32.81	28.43	24.06	19.68	15.31	10.94	6.56	2.19
5	总成本费用合计（不含税）	万元	280.21	278.02	276.51	272.14	270.68	266.31	246.76	242.39	241.06	236.68	235.41
	总成本费用合计（含税）	万元	282.39	280.20	278.70	274.33	272.88	268.51	248.98	244.61	243.29	238.91	237.65

武汉俊功报告专用章

4.相关税费

（1）增值税及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），租金收入销项税增值税率按照9%计算；

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），建设期的设备工程进项税增值税率按照13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照9%计算，工程建设其他费用进项税增值税率按照6%计算；预备费进项税税率按9%计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

（2）其他税费

其他税费包括房产税、印花税、企业所得税等。

房产税：根据财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知 》（财税〔2016〕43号）："房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税"。本项目

武汉投功报告附件 专用章

停车场为露天停车场，不认定为房产，不缴房产税。

本项目临时计时停车费（无书面租赁合同）的，未列入应税合同，不计印花税。

企业所得税：按利润的 25%计算。

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**增值税**	万元	**503.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**24.92**	**34.76**	**34.76**
1.1	销项税额	万元	**713.71**	0.00	9.19	24.10	29.45	35.50	35.50	36.21	36.21	36.93	36.93
1.2	进项税额	万元	**42.58**	0.00	1.07	2.14	2.13	2.15	2.15	2.16	2.16	2.17	2.17
1.2.1	经营成本进项税额	万元	**42.58**	0.00	1.07	2.14	2.13	2.15	2.15	2.16	2.16	2.17	2.17
	留抵税额	万元	179.34	167.28	159.16	137.20	109.88	76.53	43.18	9.13	0.00	0.00	0.00
2	**附加税**	万元	**50.41**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2.49**	**3.48**	**3.48**
2.1	城市维护建设税	万元	**25.19**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.25	1.74	1.74
2.2	教育费附加	万元	**15.12**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.75	1.04	1.04
2.3	地方教育费附加	万元	**10.08**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.70	0.70
5	**税费合计**	万元	**554.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**27.41**	**38.24**	**38.24**

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**增值税**	万元	**35.49**	**35.49**	**36.24**	**36.24**	**36.99**	**36.99**	**37.76**	**37.76**	**38.55**	**38.55**	**39.35**
1.1	销项税额	万元	37.67	37.67	38.43	38.43	39.19	39.19	39.98	39.98	40.78	40.78	41.59
1.2	进项税额	万元	2.18	2.18	2.19	2.19	2.20	2.20	2.22	2.22	2.23	2.23	2.24
1.2.1	经营成本进项税额	万元	2.18	2.18	2.19	2.19	2.20	2.20	2.22	2.22	2.23	2.23	2.24
	留抵税额	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**附加税**	万元	**3.55**	**3.55**	**3.62**	**3.62**	**3.70**	**3.70**	**3.78**	**3.78**	**3.86**	**3.86**	**3.94**
2.1	城市维护建设税	万元	1.77	1.77	1.81	1.81	1.85	1.85	1.89	1.89	1.93	1.93	1.97
2.2	教育费附加	万元	1.06	1.06	1.09	1.09	1.11	1.11	1.13	1.13	1.16	1.16	1.18
2.3	地方教育费附加	万元	0.71	0.71	0.72	0.72	0.74	0.74	0.76	0.76	0.77	0.77	0.79
5	**税费合计**	万元	**39.04**	**39.04**	**39.86**	**39.86**	**40.69**	**40.69**	**41.54**	**41.54**	**42.41**	**42.41**	**43.29**

利润及利润分配表

表 4-5　利润及利润分配表

序号	项目名称	单位	合　计	计算期									
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（不含税）	万元	7,930.12	0.00	102.07	267.72	327.21	394.44	394.44	402.33	402.33	410.38	410.38
2	税金及附加	万元	50.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.49	3.48	3.48
3	补贴收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用（不含税）	万元	5,191.55	0.00	156.38	271.68	269.32	271.95	271.95	274.65	274.65	277.40	277.40
5	利润总额	万元	2,688.16	0.00	-54.31	-3.96	57.89	122.49	122.49	127.68	125.19	129.50	129.50
6	弥补以前年度亏损	万元	58.27				57.89	0.38					
7	应纳所得税额	万元	2,688.16	0.00	0.00	0.00	0.00	122.11	122.49	127.68	125.19	129.50	129.50
8	所得税	万元	672.07	0.00	0.00	0.00	0.00	30.53	30.62	31.92	31.30	32.38	32.38
9	净利润	万元	2,016.09	0.00	-54.31	-3.96	57.89	91.96	91.87	95.76	93.89	97.12	97.12

续表

序号	项目名称	单位	计算期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入（不含税）	万元	418.59	418.59	426.95	426.95	435.50	435.50	444.20	444.20	453.09	453.09	462.16
2	税金及附加	万元	3.55	3.55	3.62	3.62	3.70	3.70	3.78	3.78	3.86	3.86	3.94
3	补贴收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用（不含税）	万元	280.21	278.02	276.51	272.14	270.68	266.31	246.76	242.39	241.06	236.68	235.41
5	利润总额	万元	134.83	137.02	146.82	151.19	161.12	165.49	193.66	198.03	208.17	212.55	222.81
6	弥补以前年度亏损	万元											
7	应纳所得税额	万元	134.83	137.02	146.82	151.19	161.12	165.49	193.66	198.03	208.17	212.55	222.81
8	所得税	万元	33.71	34.26	36.71	37.80	40.28	41.37	48.42	49.51	52.04	53.14	55.70
9	净利润	万元	101.12	102.76	110.11	113.39	120.84	124.12	145.24	148.52	156.13	159.41	167.11

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源为停车位收入。项目预期收入总额为8,643.83 万元，扣除运营成本 4,422.95 万元后预计用于资金平衡相关收益为 4,220.88 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表

项目名称	用于资金平衡的项目收益（万元）	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期	4,220.88	1,800.00	677.98	1.70

（五）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余，项目存续期现金流量模拟测算如下：

债券现金流量测算表

序号	项目	合计	计算期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**现金流入**	**10,930.18**	**2,104.01**	**293.60**	**291.82**	**356.66**	**429.94**	**429.94**	**438.54**	**438.54**	**447.31**	**447.31**
1.1	资本金流入	**486.35**	304.01	182.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	**1,800.00**	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营现金流入	**8,643.83**	0.00	111.26	291.82	356.66	429.94	429.94	438.54	438.54	447.31	447.31
2	**现金流出**	**9,165.41**	**2,104.01**	**302.05**	**198.33**	**195.96**	**229.14**	**229.23**	**233.24**	**260.03**	**274.70**	**274.70**
2.1	建设投资资金流出	**2,262.68**	2,080.34	182.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营现金流出	**4,422.95**	0.00	75.97	154.59	152.22	185.40	185.49	189.50	216.29	230.96	230.96
2.3	债券还本付息	**2,477.98**	21.87	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74
2.4	债券发行费用	**1.80**	1.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	**1,764.77**	**0.00**	**-8.45**	**93.49**	**160.70**	**200.80**	**200.71**	**205.30**	**178.51**	**172.61**	**172.61**
4	**期末项目累计现金结存额**	-	**0.00**	**-8.45**	**85.04**	**245.74**	**446.54**	**647.25**	**852.55**	**1,031.06**	**1,203.67**	**1,376.28**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**4,220.88**	**0.00**	**35.29**	**137.23**	**204.44**	**244.54**	**244.45**	**249.04**	**222.25**	**216.35**	**216.35**

续表

序号	项目	计算期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**456.26**	**456.26**	**465.38**	**465.38**	**474.69**	**474.69**	**484.18**	**484.18**	**493.87**	**493.87**	**503.75**
1.1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营现金流入	456.26	456.26	465.38	465.38	474.69	474.69	484.18	484.18	493.87	493.87	503.75
2	**现金流出**	**279.65**	**458.01**	**459.78**	**456.50**	**458.36**	**455.08**	**461.58**	**458.30**	**460.38**	**457.10**	**459.28**
2.1	建设投资资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营现金流出	235.91	236.46	242.60	243.69	249.93	251.02	261.90	262.99	269.44	270.54	277.09
2.3	债券还本付息	43.74	221.55	217.18	212.81	208.43	204.06	199.68	195.31	190.94	186.56	182.19
2.4	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	**176.61**	**-1.75**	**5.60**	**8.88**	**16.33**	**19.61**	**22.60**	**25.88**	**33.49**	**36.77**	**44.47**
4	**期末项目累计现金结存额**	**1,552.89**	**1,551.14**	**1,556.74**	**1,565.62**	**1,581.95**	**1,601.56**	**1,624.16**	**1,650.04**	**1,683.53**	**1,720.30**	**1,764.77**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**220.35**	**219.80**	**222.78**	**221.69**	**224.76**	**223.67**	**222.28**	**221.19**	**224.43**	**223.33**	**226.66**

六、压力测试

根据项目情况，就项目收入及债券利率等影响因素债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	10%	5%	0%	-5%	-10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.94	1.82	1.70	1.58	1.47
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.68	1.70	1.72	1.74

七、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。我们认为，本次评价的宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期通过发行债券能够满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数为 1.70 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

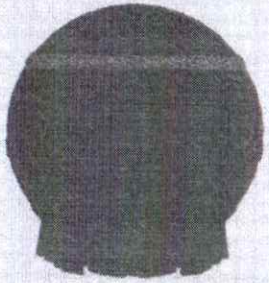
合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

再次复印无效

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022 年 03 月 04 日



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷G2栋二单元三层312-11号

再次复印无效



组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名　余洪波
Full name

性　　别　男
Sex

出生日期　1975-06-06
Date of birth

工作单位　湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码　420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉东晨会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 8月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 8月 9日
/y /m /d

11

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)
4201061006459O

再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	裘新成
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1955-03-20
工作单位 Working unit	湖北正大有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	420106550320441



裘新成 420000993223

年 月 日
after

经办人:郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008 5月 2 7日

5

武汉俊功会计师事务所(有限公司)
4201061006459

再次复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

协会代管

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字〔2026〕053号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字〔2026〕053 号

荆州纪南生态文化旅游区财政局：

我们接受委托，对荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目是有一定收益的公益性项目，不属于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列负面清单项目，符合债券发行条件。项目收益、成本、现金流量及压力测试等预测过程和依据准确、合理、完整；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，制定的应对措施能有效应对识别的风险；项目累计预期结余可以覆盖本息，专项债券本息覆盖倍数 1.14 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二六年八月

荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目实施单位为纪南文旅区文化旅游事业发展中心（荆州楚文化博物院、荆州市楚故都纪南城保护发展中心），为事业单位，单位负责人孙凡，荆州区纪南生态文化旅游区纪南镇洪圣村雨台大道特1号，统一社会信用代码12421000MB1P626604。

（二）建设地点

荆州市荆州区纪南生态文化旅游区园博路1号。

（三）建设内容

1.服务设施改造：改造北大门综合服务中心1处，建筑面积3500平方米；建设分布式游客服务中心3座，总建筑面积600平方米；改造旅游厕所10座，总建筑面积1000平方米。

2.休憩及集散设施改造：改造游客集散广场25000平方米，配套改造公共休憩区1000平方米、休憩点位10处。

3.配套设施建设：建设生态停车场3500平方米，配套安装充电桩40座；完善游步道12公里、栈道2.4公里；同步完善给排水、电力、消防、垃圾转运和标识导览等附属工程。

（四）总投资

武汉俊功报告附件专用章

项目总投资 11,853.58 万元，其中工程费用 10,151.33 万元，工程建设其他费用 955.22 万元，预备费 555.33 万元，建设期利息及债券发行费用 191.70 万元。

（五）建设进度

建设时间为 2026 年 9 月至 2028 年 2 月，建设周期 18 个月。

（六）债券发行情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	6,000.00	0.00	20	2.46	半年付息一次	第 11~20 年，每年还本 10%。
2027 年	3,000.00	0.00	20	2.46	半年付息一次	第 11~20 年，每年还本 10%。

二、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目经营收入主要来源于旅游门票收入和停车场收入。

（二）债券年利率

2026 年发行 6,000.00 万元，2027 年发行 3,000.00 万元，债券融资利率均为 2.46%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大

于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

三、项目资金平衡测算

（一）资金筹措计划

项目总投资 11,853.58 万元，其中：2026 年申请专项债券 6000 万元，2027 年申请专项债券 3000 万元；单位自筹 2,853.58 万元。详见下表：

资金筹措方案

序号	项目	单位	合计	建设期		
				2026 年	2027 年	2028 年
1	**总投资**	**万元**	**11,853.58**	**7,585.02**	**3,648.56**	**619.99**
1.1	建设投资	万元	11,661.88	7,580.22	3,498.56	583.09
1.2	建设期利息及发行费用	万元	191.70	4.80	150.00	36.90
2	**资金筹措**	**万元**	**11,853.58**	**7,585.02**	**3,648.56**	**619.99**
2.1	项目资本金	万元	2,853.58	1,585.02	648.56	619.99
2.1.1	用于建设投资	万元	2,661.88	1,580.22	498.56	583.09
2.1.2	用于建设期利息及发行费用	万元	191.70	4.80	150.00	36.90
2.2	专项债借款	万元	9,000.00	6,000.00	3,000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	万元	9,000.00	6,000.00	3,000.00	0.00

基于以上资金筹措安排、投资计划，我们认为本项目建设期内不存在资金缺口的情况，本项目实现资金平衡。

（二）预期收益

1、收入预测

本项目收益预测期间为2028年3月至2047年12月。债券存续期内项目总收入为30,421.65万元，其中：旅游门票收入29,987.31万元，停车费434.34万元。具体测算如下：

（1）旅游门票收入

根据纪南文旅区官网数据，荆州园博园年均接待游客70万人次，景区执行65周岁及以上老年人、1.3米以下儿童、残疾人、现役军人等多群体免票政策，参照《荆州市第七次全国人口普查公报》，65周岁老人比例16.56%，0-14岁人口比例15.19%（其中0—6岁按1.3米以下儿童免票计算，即7.6%）。以及残障、优抚对象比例约3.77%。上述免票人口合计约占27.93%，本实施方案综合各类免票游客按28%暂估，每年实际产生门票收入的购票游客为50.4万人次。景区标准门票30元/人。

荆州园博园



荆州园博园地处湖北省荆州市北部的荆州纪南生态文化旅游区内，距离荆州古城东门景区8公里，是湖北省第二届（荆州）园林博览会举办地。荆州园博园投资30亿元，占地1550亩，年均接待游客70万人次。园区活动品牌新春灯会、菊展、郁金香展已打造成为固定IP，其中新春灯会更是荣获中国文旅总评榜《湖北》最受瞩目品牌活动。

http://www.jzjinan.gov.cn/xwzx/gzdt/202503/t20250330_1001712.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI0NzcxYjExOTQwZmE3ODZmLTQ0ZmY0YmQxM2Y0OTlhYjAifQ%3D%3D

武汉设计报告附件 专用章



（2）停车费收入

根据可研，本项目将建设面积为3500.00平方米的生态停车场。按单个停车位综合占地35平方米测算，可设置停车位100个。

根据《湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单（荆州2026版）》，政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费（包括道路临时停车收费）荆州城区的景区：分车型5-10元/次。本项目停车费按10元/天/位测算。运营期车位日均综合使用率按60%计取。

附件

湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单（荆州2026版）

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
交通服务收费	一、车辆通行类	经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	高速公路：1.客车：一类客车：共8档，分别是0.4、0.5、0.55、0.64、0.76元/车·公里；二类客车：共6档，分别是0.6、0.75、0.825、0.96、1.14元/车·公里；三类客车：共6档，分别是0.8、1、1.1、1.28、1.52元/车·公里；四类客车：共8档，分别是1、1.25、1.375、1.6、1.9元/车·公里。2.货车：一类货车：共三档，分别是0.4、0.5元、0.6元/车·公里；二类货车：共三档，分别是0.74、0.93、1.15元/车·公里；三类货车：共三档，分别是1.21、1.53、1.79元/车·公里；四类货车：共三档，分别是1.76、2.2、2.64元/车·公里；五类货车：共三档，分别是2.05、2.54、3.1元/车·公里；六类货车：共三档，分别是2.34、2.87、3.47元/车·公里。 一级公路：共6档，一类客车10元/车次，大型桥梁10元/车次、15元/车次，载货类汽车计重收费基本费率：3元/吨次，3.6元/吨次。具体收费标准见相关文件。	鄂交发〔2021〕6号、鄂交财〔2016〕650号	交通运输部门会同价格主管部门	交通运输部门	是	否	否	
	二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位）。具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	1.荆州城区：1-2.5元/小时，景区：分车型5-10元/次，机场：5-8元/小时；道路临时停车收费划分为三类区域，首小时1-3元。具体收费标准见相关文件。 2.各县（市）具体收费标准见各县（市）相关文件。	鄂价工服〔2016〕161号；荆价房服〔2018〕60号；荆发改价格〔2019〕123号；荆发改价格〔2019〕199号；荆发改价格函〔2021〕12号；荆发改价格〔2021〕162号；荆发改价格〔2021〕182号；荆发改价格〔2022〕96号；荆发改价格〔2022〕131号；荆发改价格〔2022〕142号；荆发改价格〔2022〕198号；荆发改价格〔2023〕69号；荆发改价格〔2023〕152号；荆发改价格〔2023〕177号；荆发改价格〔2023〕179号；荆发改价格函〔2024〕6号等	委托的县市（州）、县人民政府	城市管理执法部门	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费（包括道路临时停车收费）								

营业收入估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**旅游门票收入**	万元	**29,987.31**	**1259.31**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**
	年度参观游客数量	万人次	-	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
	门票	元/人	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	当年营业天数	天/年		304.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	**停车费**	万元	**434.34**	**18.24**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**
	停车位	个		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价	元/天/车	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	%	-	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	当年营业天数	天/年		304.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	**收入合计**	万元	**30,421.65**	**1,277.55**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**

续表 营业收入估算表

序号	项目	单位	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**旅游门票收入**	万元	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**	**1512.00**
	年度参观游客数量	万人次	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
	门票	元/人	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	当年营业天数	天/年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	**停车费**	万元	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**
	停车位	个	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价	元/天/车	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	当年营业天数	天/年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	**收入合计**	万元	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**

2、项目成本估算

（1）经营成本

项目主要经营成本包括人员工资、维修费、外购动力费及其他费用等。

1）人员工资

根据运营方案本项目拟定员53人，人员工资参考《2023年荆州市统计年鉴》中荆州市城镇单位在岗职工与工资水平数据，按67143元/人/年的标准核算。在此基础上，每三年对人员工资进行一次调整，调增幅度为3%。

2）维修费

维修费为园区运营维护费用。依据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》“可直接按固定资产原值的一定百分数估算”本项目暂定按固定资产原值10,915.48万元的2%计算。固定资产原值计算方式如下：

项目固定资产原值估算表

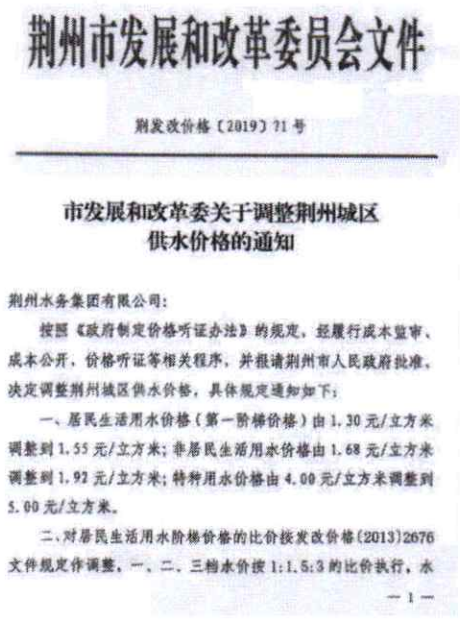
项目	投资金额（万元）	税率	进项税额（万元）	固定资产原值（万元）
工程费用	10,151.33	9%	838.18	9,313.15
工程建设其他费	955.22	6%	54.07	901.15
预备费	555.33	9%	45.85	509.48
建设期利息及债券发行费用	191.70	/	/	191.70
合计	11,853.58	/	938.10	10,915.48

3）外购动力费

水费：本项目每年游客人数70万人，根据用水定额，游客日用水量在0.5—2L之间。本项目暂按1升计取。自来水参照《荆州市水

武汉收功报告附件 专用章

电气行业收费价格信息公示》，非居民生活用水按 3.32 元 / 立方米暂估。



荆州市发展和改革委员会文件

荆发改价格〔2019〕71号

市发展和改革委关于调整荆州城区供水价格的通知

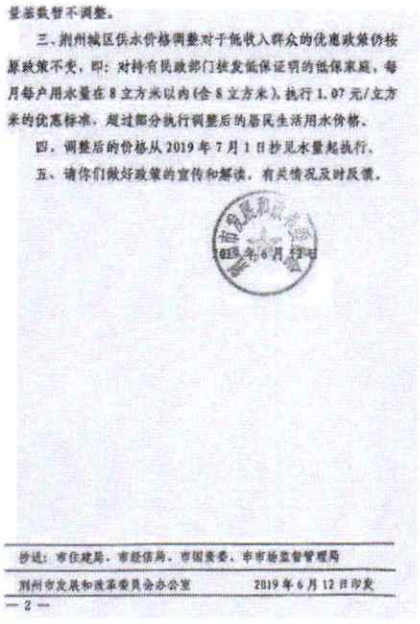
荆州水务集团有限公司：

按照《政府制定价格听证办法》的规定，经履行成本监审、成本公开，价格听证等相关程序，并报请荆州市人民政府批准，决定调整荆州城区供水价格，具体规定通知如下：

一、居民生活用水价格（第一阶梯价格）由1.30元/立方米调整到1.55元/立方米；非居民生活用水价格由1.68元/立方米调整到1.92元/立方米；特种用水价格由4.00元/立方米调整到5.00元/立方米。

二、对居民生活用水阶梯价格的比价按发改价格〔2013〕2676文件规定作调整，一、二、三档水价按1:1.5:3的比价执行，水

— 1 —



量基数暂不调整。

三、荆州城区供水价格调整对于低收入群众的优惠政策仍按原政策不变，即：对持有民政部门按发低保证明的低保家庭，每月每户用水量在8立方米以内（含8立方米），执行1.07元/立方米的优惠标准，超过部分执行调整后的居民生活用水价格。

四、调整后的价格从2019年7月1日抄见水量起执行。

五、请你们做好政策的宣传和解读，有关情况及时反馈。

抄送：市住建局、市经信局、市国资委、市市场监督管理局

荆州市发展和改革委员会办公室　　2019年6月12日印发

— 2 —

荆州城区供水价格一览表

（单位：元/立方米）

供水类别	用水价格		到户价	
	调整前	7月1日抄见水量起	调整前	7月1日抄见水量起
居民生活用水	1.30	1.55	2.25	2.50
非居民用水	1.68	1.92	3.08	3.32
特种用水	4.00	5.00	5.40	6.40

电费：主要为园博园内建筑照明用电，园博园建筑面积为 16500 平方米，根据用电定额，建筑按 20W/平方米，日用 10 小时计算，年用电 365 天。电费参照工商业及其他用电，单价按现行 0.6966 元/度暂估。

武汉设计报告附件 专用章

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年6月1日-2026年6月30日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.716810	0.364502	0.023131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.906650	0.716810	0.515041	-	
		1~10（20）千伏	0.696810			0.1903			1.006716	0.886650	0.696810	0.495041		
		35千伏	0.676810			0.1703			0.986716	0.866650	0.676810	0.475041		
	两部制	1~10（20）千伏	0.632810			0.1263			0.942716	0.822650	0.632810	0.431041	42	26.3
		35千伏	0.612810			0.1065			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110千伏	0.594710			0.0884			0.904816	0.784650	0.594710	0.393141	39	24.4
		220千伏及以上	0.575710			0.0694			0.885816	0.765650	0.575710	0.374141		

4）其他费用

其他费用包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、维修费等费用总和的8%—12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

2、固定资产折旧

折旧以不含税的工程费用、工程建设其他及预备费等固定资产原值为基数，折旧费采用直线法、残值率5%进行测算，折旧年限：按30年，年折旧费345.66万元，债券存续期内折旧总额6,855.59万元。

3、财务费用

财务费用为债券存续期内的付息。

武汉级功报告附件 专用章

项目2026年拟发行6,000.00万元专项债券，2027年拟发行3,000.00万元专项债券，债券期限均为20年，根据2026年湖北省政府最新发行专项债券实际发行利率2.41%上浮5个BP，即本次2026年期债券发行利率为2.46%（债券最终利率以市场价格为准）。债券偿还方式为每半年付一次息，第11~20年每年还本10%。

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2026年	0.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00
2027年	6,000.00	3,000.00	147.60	0.00	147.60	9,000.00
2028年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2029年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2030年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2031年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2032年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2033年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2034年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2035年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2036年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2037年	9,000.00	0.00	221.40	600.00	821.40	8,400.00
2038年	8,400.00	0.00	206.64	900.00	1,106.64	7,500.00
2039年	7,500.00	0.00	184.50	900.00	1,084.50	6,600.00
2040年	6,600.00	0.00	162.36	900.00	1,062.36	5,700.00
2041年	5,700.00	0.00	140.22	900.00	1,040.22	4,800.00
2042年	4,800.00	0.00	118.08	900.00	1,018.08	3,900.00
2043年	3,900.00	0.00	95.94	900.00	995.94	3,000.00
2044年	3,000.00	0.00	73.80	900.00	973.80	2,100.00
2045年	2,100.00	0.00	51.66	900.00	951.66	1,200.00
2046年	1,200.00	0.00	29.52	900.00	929.52	300.00
2047年	300.00	0.00	7.38	300.00	307.38	0.00
合计		9,000.00	3,431.70	9,000.00	12,431.70	

项目总成本测算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**15,058.65**	**603.23**	**723.89**	**723.89**	**735.63**	**735.63**	**735.63**	**747.71**	**747.71**	**747.71**	**760.17**
1.1	工资及福利费	万元	**7,691.09**	**296.36**	**355.63**	**355.63**	**366.30**	**366.30**	**366.30**	**377.29**	**377.29**	**377.29**	**388.61**
其中	人员定额	人		53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
	人员工资	万元/年		6.71	6.71	6.71	6.91	6.91	6.91	7.12	7.12	7.12	7.33
	年工作月份	月		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	增长率	%		0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
1.2	维修费	万元	**4,329.81**	**181.92**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**
1.3	外购动力费	万元	**1,668.77**	**70.11**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**
1.3.1	水费	万元	**4.60**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**
其中	年度参观游客数量	万人		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	用水量	m^3/人		0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
	价格	元/m^3		3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32
1.3.2	电费	万元	**1,664.17**	**69.88**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2028 年	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**
其中	面积	平方米		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	用电定额	瓦/平方米/天		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	每日工作小时数	小时		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年工作天数	天		304	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	价格	元/度		0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966
1.4	其他费用	万元	**1,368.98**	**54.84**	**65.81**	**65.81**	**66.88**	**66.88**	**66.88**	**67.97**	**67.97**	**67.97**	**69.11**
2	**财务成本**	**万元**	**3,247.20**	**184.50**	**221.40**	**221.40**	**221.40**	**221.40**	**221.40**	**221.40**	**221.40**	**221.40**	**221.40**
3	**折旧摊销**	**万元**	**6,855.59**	**288.05**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**
3.1	固定资产折摊销-30 年	万元	-	10,915.48									
	当期折旧费	万元	6,855.59	288.05	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66
	净值	万元	-	10,627.43	10,281.77	9,936.11	9,590.45	9,244.79	8,899.13	8,553.47	8,207.81	7,862.15	7,516.49
4	**总成本费用合计（含税）**	**万元**	**25,161.44**	**1,075.78**	**1,290.95**	**1,290.95**	**1,302.69**	**1,302.69**	**1,302.69**	**1,314.77**	**1,314.77**	**1,314.77**	**1,327.23**

续表 项目总成本测算表

序号	项目	单位	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**经营成本（含税）**	**万元**	**760.17**	**760.17**	**772.98**	**772.98**	**772.98**	**786.19**	**786.19**	**786.19**	**799.80**	**799.80**
1.1	工资及福利费	万元	**388.61**	**388.61**	**400.26**	**400.26**	**400.26**	**412.27**	**412.27**	**412.27**	**424.64**	**424.64**
其中	人员定额	人	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
	人员工资	万元/年	7.33	7.33	7.55	7.55	7.55	7.78	7.78	7.78	8.01	8.01
	年工作月份	月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	增长率	%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
1.2	维修费	万元	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**	**218.31**
1.3	外购动力费	万元	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**	**84.14**
1.3.1	水费	万元	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**	**0.23**
其中	年度参观游客数量	万人	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	用水量	m^3/人	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
	价格	元/m^3	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32
1.3.2	电费	万元	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**	**83.91**

序号	项目	单位	运营期									
			2038 年	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**
其中	面积	平方米	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	用电定额	瓦/平方米/天	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	每日工作小时数	小时	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	年工作天数	天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	价格	元/度	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966	0.6966
1.4	其他费用	万元	**69.11**	**69.11**	**70.27**	**70.27**	**70.27**	**71.47**	**71.47**	**71.47**	**72.71**	**72.71**
2	**财务成本**	**万元**	**206.64**	**184.50**	**162.36**	**140.22**	**118.08**	**95.94**	**73.80**	**51.66**	**29.52**	**7.38**
3	**折旧摊销**	**万元**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**	**345.66**
3.1	固定资产折摊销-30 年	万元										
	当期折旧费	万元	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66	345.66
	净值	万元	7,170.83	6,825.17	6,479.51	6,133.85	5,788.19	5,442.53	5,096.87	4,751.21	4,405.55	4,059.89
4	**总成本费用合计（含税）**	**万元**	**1,312.47**	**1,290.33**	**1,281.00**	**1,258.86**	**1,236.72**	**1,227.79**	**1,205.65**	**1,183.51**	**1,174.98**	**1,152.84**

3、项目税费预测

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），门票收入销项税增值税率按照6%计算，停车费收入销项税增值税率按照9%计算。

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），建筑工程、预备费进项税增值税率按照9%计算，经营期的维修费、电费、水费税增值税率分别按照13%、13%、9%来计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为7%，教育费附加的税率3%，地方教育费附加的税率2%。

项目相关税费汇总详见下表。

武汉备功报告附件 专用章

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**增值税**	万元	**158.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	1,733.20	72.79	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39
1.1.1	销项税额-门票	万元	1,697.30	71.28	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58
1.1.2	销项税额-停车费	万元	35.90	1.51	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
1.2	进项税额	万元	636.25	26.73	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08
1.2.1	进项税额-维修费	万元	498.21	20.93	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12
1.2.2	进项税额-水费	万元	0.60	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
1.2.3	进项税额-电费	万元	137.44	5.77	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93
1.3	期末留抵固定资产进项税额	万元	-	892.04	836.73	781.42	726.11	670.80	615.49	560.18	504.87	449.56	394.25
2	**增值税附加税**	**万元**	**19.07**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	城市维护建设税	万元	11.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	万元	4.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加	万元	3.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**税费合计**	**万元**	**177.92**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

武汉俊功投资有限公司 专用章

续表　税金及附加估算表

序号	项目	单位	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**增值税**	万元	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**48.23**	**55.31**	**55.31**
1.1	销项税额	万元	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39
1.1.1	销项税额-门票	万元	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58	85.58
1.1.2	销项税额-停车费	万元	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
1.2	进项税额	万元	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08	32.08
1.2.1	进项税额-维修费	万元	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.12
1.2.2	进项税额-水费	万元	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
1.2.3	进项税额-电费	万元	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93
1.3	期末留抵固定资产进项税额	万元	338.94	283.63	228.32	173.01	117.70	62.39	7.08			
2	**增值税附加税**	**万元**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5.79**	**6.64**	**6.64**
2.1	城市维护建设税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.38	3.87	3.87
2.2	教育费附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.45	1.66	1.66
2.3	地方教育附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.96	1.11	1.11
3	**税费合计**	**万元**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**54.02**	**61.95**	**61.95**

4、模拟利润表

债券存续期内，本项目预测收入合计 28,688.45 万元，预测总成本合计 24,525.19 万元，增值税附加税及其他税金合计 19.07 万元，利润总额合计 4,144.19 万元，所得税应纳税额合计 4,144.19 万元，所得税 1,036.09 万元。

模拟利润表

序号	项目名称	单位	合　计	运营期									
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入	万元	28,688.45	1,204.76	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51
2	税金及附加	万元	19.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本	万元	24,525.19	1,049.05	1,258.87	1,258.87	1,270.61	1,270.61	1,270.61	1,282.69	1,282.69	1,282.69	1,295.15
4	利润总额	万元	4,144.19	155.71	187.64	187.64	175.90	175.90	175.90	163.82	163.82	163.82	151.36
5	应纳所得税额	万元	4,144.19	155.71	187.64	187.64	175.90	175.90	175.90	163.82	163.82	163.82	151.36
5	所得税	万元	1,036.09	38.93	46.91	46.91	43.98	43.98	43.98	40.96	40.96	40.96	37.84
6	净利润	万元	3,108.10	116.78	140.73	140.73	131.92	131.92	131.92	122.86	122.86	122.86	113.52

续表 模拟利润表

序号	项目名称	单位	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	营业收入	万元	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51	1,446.51
2	税金及附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.79	6.64	6.64
3	总成本	万元	1,280.39	1,258.25	1,248.92	1,226.78	1,204.64	1,195.71	1,173.57	1,151.43	1,142.90	1,120.76
4	利润总额	万元	166.12	188.26	197.59	219.73	241.87	250.80	272.94	289.29	296.97	319.11
5	应纳所得税额	万元	166.12	188.26	197.59	219.73	241.87	250.80	272.94	289.29	296.97	319.11
5	所得税	万元	41.53	47.07	49.40	54.93	60.47	62.70	68.24	72.32	74.24	79.78
6	净利润	万元	124.59	141.19	148.19	164.80	181.40	188.10	204.70	216.97	222.73	239.33

（三）项目预期收益与融资平衡情况

1、现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

模拟现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	**42,895.22**	**7,585.02**	**3,648.56**	**1,897.54**	**2,153.89**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**
1.1	资本金流入	**3,473.57**	1,585.02	648.56	619.99	619.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	**9,000.00**	6,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	**30,421.65**	0.00		1,277.55	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90
2	现金流出	**40,373.44**	**7,585.02**	**3,648.56**	**1,446.65**	**992.20**	**992.20**	**1,001.01**	**1,001.01**	**1,001.01**	**1,010.07**	**1,010.07**	**1,010.07**
2.1	建设期资金流出	**11,661.88**	7,580.22	3,498.56	583.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	**16,272.66**	0.00	0.00	642.16	770.80	770.80	779.61	779.61	779.61	788.67	788.67	788.67
2.3	债券还本付息	**12,431.70**	0.00	147.60	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40
2.4	债券发行费用	**7.20**	4.80	2.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年项目现金净流入	**2,521.78**	**0.00**	**0.00**	**450.89**	**1,161.69**	**541.70**	**532.89**	**532.89**	**532.89**	**523.83**	**523.83**	**523.83**
4	期末项目累计现金结存额	-	**0.00**	**0.00**	**450.89**	**1,612.58**	**2,154.28**	**2,687.17**	**3,220.06**	**3,752.95**	**4,276.78**	**4,800.61**	**5,324.44**
5	用于资金平衡的项目收益	**14,148.99**	**0.00**	**0.00**	**635.39**	**763.10**	**763.10**	**754.29**	**754.29**	**754.29**	**745.23**	**745.23**	**745.23**

续表 模拟现金流量表

序号	项目	计算期										
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	现金流入	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**	**1,533.90**
1.1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90	1,533.90
2	现金流出	**1,619.41**	**1,908.34**	**1,891.74**	**1,884.74**	**1,868.13**	**1,851.53**	**1,844.83**	**1,828.23**	**1,864.19**	**1,865.51**	**1,248.91**
2.1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	798.01	801.70	807.24	822.38	827.91	833.45	848.89	854.43	912.53	935.99	941.53
2.3	债券还本付息	821.40	1,106.64	1,084.50	1,062.36	1,040.22	1,018.08	995.94	973.80	951.66	929.52	307.38
2.4	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年项目现金净流入	**-85.51**	**-374.44**	**-357.84**	**-350.84**	**-334.23**	**-317.63**	**-310.93**	**-294.33**	**-330.29**	**-331.61**	**284.99**
4	期末项目累计现金结存额	**5,238.93**	**4,864.49**	**4,506.65**	**4,155.81**	**3,821.58**	**3,503.95**	**3,193.02**	**2,898.69**	**2,568.40**	**2,236.79**	**2,521.78**
5	用于资金平衡的项目收益	**735.89**	**732.20**	**726.66**	**711.52**	**705.99**	**700.45**	**685.01**	**679.47**	**621.37**	**597.91**	**592.37**

2、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为旅游门票收入和停车场收入。项目预期收入总额为30,421.65万元，扣除运营成本及相关税费16,272.66万元后预计用于资金平衡相关收益为14,148.99万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.14倍。

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
14,148.99	2.46%	20	9,000.00	3,431.70	1.14

3、压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.25
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.17	1.15	1.14	1.12	1.11

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（四）资金稳定性

荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目以旅游门票收入和停车场收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2047年项目

武汉发功报告附件 专用章

本金偿还后仍有 2,521.78 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，在满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目是有一定收益的公益性项目，不属于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列负面清单项目，符合债券发行条件。项目收益、成本、现金流量及压力测试等预测过程和依据准确、合理、完整；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，制定的应对措施能有效应对识别的风险；项目累计预期结余可以覆盖本息，专项债券本息覆盖倍数 1.14 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

再次复无效

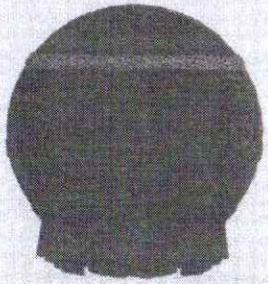
登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道655号融科智谷G2栋二单元三层312-11号

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 余洪波
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1975-06-08
Date of birth

工作单位 湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码 420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

武汉俊功会计师事务所(普通合伙) 42010610064590

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
武汉东晨会计师事务所

事务所
CPAs

再次复印无效

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	裘新成
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1955-03-20
工作单位 Working unit	湖北正大有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	420106550320441



裘新成 420000993223

年 月 日
after

经办人：郭诗勇

2008 年 5月 2日

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代签

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

武汉俊功会计师事务所(有限公司)
4201061006459

再次复印无效

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字［2026］第 087 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 3
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 4
（五） 资金的稳定性 25
（六） 压力测试 26
二、评价结论 26

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字［2026］第087号

我们接受委托，对鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）（以下简称“本项目”）的实施单位为华容区住房和城乡建设局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	华容区住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	叶佳兴
注册资本：	/
地址：	湖北省鄂州市华容区楚藩大道95号
统一社会信用代码：	11420703011227542L
单位性质：	政府部门

业务范围：	（一）贯彻执行住房和城乡建设法律法规及相关政策规定。负责组织拟定相关规范性文件草案，经批准后组织实施。指导各乡镇住房和城乡建设工作。 （二）负责全区城镇低收入家庭住房保障工作。指导实施住房保障相关政策。实施住房保障发展规划和年度计划。参与保障性住房资金安排有关工作。 （三）负责推进住房制度改革工作。拟订造合区情的住房政策和住房建设规划并指导实施。负责城镇住房制度改革的指导实施工作。协调、协助上级主管部门贯彻落实住房公积金政策，维护住房公积金所有者合法权益。 （四）负责监督管理房产市场、规范房产市场秩序。指导实施房产行业政策和发展规划，会同有关部门监督执行房产市场监管政策。监督执行房产开发、房屋交易、房屋租赁、房屋面积管理、房产估价与经纪管理、物业管理和国有土地上房屋征收与补偿的规章制度。指导全区城镇房屋安全鉴定和房屋白蚁防治管理工作。负责商品房预售许可证核发工作。 （五）负责政府投资工程建设管理工作。负责政府投资的城市市政公用基础设施（道路桥梁及其配套管网、园林绿化等）、公共建筑工程项目的方案制定、设计审查和组织实施。统一指导城市综合管网工程建设。 （六）指导和规范村镇建设。指导实施小城镇和村庄建设及发展规划。指导村镇规划、农村住房建设和安全及危房改造。指导重点镇建设和村镇建设试点工作。负责历史文化名镇（村）保护和监督管理。 （七）监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为。指导全区建筑活动。组织实施房屋建筑和市政工程项目招投标活动的监督执法。指导建筑市场各方主体行为的制度规范并监督执行。 （八）负责建筑工程质量安全监管。指导实施建筑工程质量、安全生产和竣工验收备案的政策、制度并监督执行。组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理、质量投诉处理和建筑工程风险管理。 （九）负责推进建筑节能、城镇减排。组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。 （十）负责组织指导全区城镇燃气发展专项规划。负责燃气的经营与服务、使用、设施保护、安全事故预防与处理、工程建设等监督管理工作。 （十一）指导、协调全区住房和城乡建设信息工作，负责住房和城乡建设行业信息开发服务、城市建设工程档案管理。 （十二）贯彻执行国家人民防空建设的方针、政策和法规，制定全区人民防空建设规划和有关规定，保障全区人防建设健康发展。 （十三）完成上级交办的其他任务。

行业主管部门：	华容区住房和城乡建设局
建设单位名称：	华容区住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目位于湖北省鄂州市华容区华容镇。

2.项目建设内容

本项目拟对鄂州市华容区华容镇21个老旧小区进行改造，涉及凉亭社区、华容社区、楚藩社区及新街社区四个社区2308户居民，改造总建筑面积30.52万平方米。主要改造内容包括小区内排水管道8525.55m，排污管道4863.91m，供水管道8409.77m，燃气管道2308户，道路改造32187.40㎡，人行道改造25518㎡，供电管道6985m，通信管线4218m，绿化35189.23㎡，照明设施660盏，垃圾收储设施31套，充电桩196个，便民晾晒设施23套，体育健身设施13套，便民休闲座椅51套，文体运动器械15套,小区外与城市主干网衔接的路灯234个、道路改造300m。

3.项目建设期间

整个项目建设工期约为12个月，从2026年9月至2027年8月。

（三）投资估算与资金筹措

依据项目初步设计批复，本项目静态总投资12,349.84万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为12,416.66万元,其中:建设工程费用10,511.50万元，占比84.66%；建设工程其他费用1,250.25万元，占比10.07%；预备费588.09万元，占比4.74%；建设期利息62.66万元，占总投资的0.50%；债券

发行费用 4.16 万元，占总投资的 0.03%。

本项目总投资 12,416.66 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,216.66 万元、专项债券资金 5,200.00 万元。

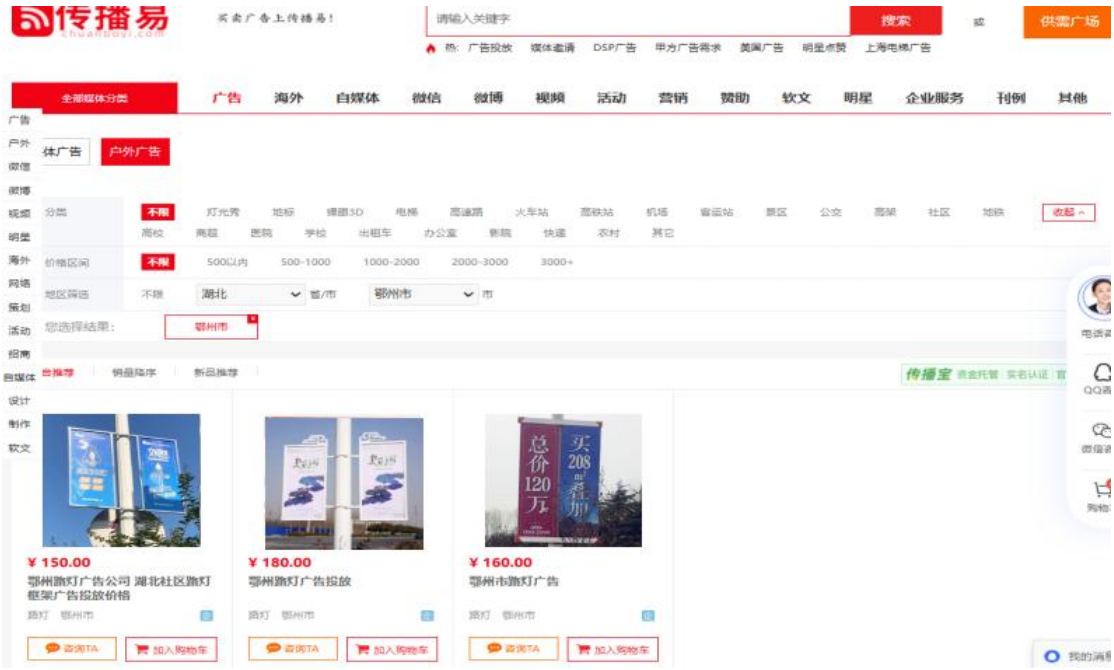
（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2027 年 9 月至 2046 年 8 月。债券存续期内项目总收入为 10,494.25 万元，收入来源于路灯广告位租赁收入和充电桩充电服务收入。

1.项目收入预测

（1）路灯广告位租赁收入

路灯广告含外照明设施 660 盏、小区外与城市主干网衔接的路灯 234 个在内，预计可提供灯箱广告 894 个。参考广告信息网市场价格后，最终按 175 元/月测算广告收入，结合未来年份消费价格上升趋势 2019-2025 年，鄂州市全年 CPI 同比涨幅分别为 2.7%、2.5%、-0.4%、2.1%、-0.4%、-0.4%、0.2%，2019—2025 年鄂州市 CPI 同比涨幅年均平均值为 0.9%，本项目路灯广告位租赁单价按每 3 年增长 3%计算。广告位出租率按首年 60%，此后逐年上浮 5%，直至 85%达到饱和。参考信息如下：



（2）充电桩充电服务收入

1）充电桩数量：根据可研和初设，本项目充电桩数量 196 个。

2）充电桩收费依据：根据鄂州发改价格函〔2019〕35 号，电动汽车充换电服务收费为 0.80 元/千瓦时。

市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

信息来源：市发改委　　日期：2019-08-21

市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

鄂州发改价格函〔2019〕35号

国网湖北省电力有限公司鄂州供电公司：

你公司《关于申请制定鄂州市电动汽车充换电服务费标准的请示》(鄂电司鄂州供〔2019〕30号)收悉。根据《国家发展改革委关于创新和完善绿色发展价格机制的意见》(发改价格规〔2018〕943号）、《湖北省政府定价目录》(鄂价办〔2018〕46号)、《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资〔2014〕153号)、《市人民政府办公室关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》(鄂州政办发〔2016〕55号)等文件精神，经研究，现就我市(境内高速公路除外)电动汽车充换电服务收费标准及有关事项批复如下：

一、充换电经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务2项费用。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

(一)对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量(容量)电费。

(二)在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

(三)在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电额度计费，上限标准暂定为每千瓦时0.80元。

四、充换电设施经营服务企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费标准明细和价格监督电话，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务收费标准自发文之日起执行，试行2年。试行期间，如果国家和省有新的政策出台，按上级新的政策执行。试行期满后，你公司需重新申报收费标准，我委将按政府定价程序，核定电动汽车充换电服务正式收费标准。

鄂州市发展和改革委员会

2019年8月21日

根据实际查询的鄂城区已建成运营的充电站，充电桩充电服务费均价为 0.41 元/千瓦时。本项目服务费取 0.41 元/千瓦时。



3）充电容量估算：本项目充电桩功率为 30kw/个。根据目前市售的电动汽车中，续航里程排名靠前的几款车型都有着超高的电池容量，蔚来 ET7 的续航里程超过 1000 公里，其电池容量达到了 150kwh。极氪 009 的续航里程达到了 800km，电池容量为 140kwh。以售价 20w 左右电车为例：比亚迪宋 PLUS，电池容量 87.04kWh；起亚 EV5，电池容量 88.1kwh；小米 SU7 标准版，电池容量 73.6kWh。根据以上市场相关数据并按照保守原则计算，本项目汽车充电容量暂按单次充满 80kwh 考虑。

4）使用率及增长率预估：根据《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》（https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2020-11/02/content_5556716.htm），我国新能源汽车产业进入加速发展阶段，需要抢抓战略机遇，推动新能源汽车产业高质量可持续发展。规划提出了我国新能

源汽车“十四五”发展目标，到2025年新能源汽车新车销量占比达到20%左右。结合产业发展实际及行业发展预期，市场普遍预期2025年新能源汽车新车销量占比提升至25%、智能网联新车销量占比达30%。而充电桩作为新能源汽车的配套基础设施，市场需求量将随着电动汽车的增长而随之扩大；同时，碳排放目标、利好政策、财政补贴、新基建等政策的支持以及电动车保有量的增长和充电技术的快速发展等因素也将推动企业积极布局充电桩市场，充电桩设备市场规模将保持增长，未来市场前景广阔。基于谨慎原则，本方案中充电桩使用率以35%为基数，预估使用率年增长5%，至55%饱和。运营期日周转率按3次计取，年运营天数按360天计。

根据上述各项收入的预测假设，债券存续期的各项收入测算数据如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营收入	**88.91**	**399.75**	**443.86**	**487.97**	**545.88**	**555.55**	**555.55**
1.路灯广告位租赁收入	**28.16**	**122.03**	**131.42**	**140.81**	**154.70**	**164.37**	**164.37**
路灯广告位数量（个）	894	894	894	894	894	894	894
月租金（元/个/月）	175.00	175.00	175.00	175.00	180.25	180.25	180.25
增长率				3%			
租赁比例	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%
2.充电桩充电服务收入	**60.75**	**277.72**	**312.44**	**347.16**	**391.18**	**391.18**	**391.18**
数量（个）	196	196	196	196	196	196	196
平均价格（元/度）	0.41	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42
增长率				3%			
消费用电（Kw.h）	80	80	80	80	80	80	80
使用率	35%	40%	45%	50%	55%	55%	55%
周转率	3	3	3	3	3	3	3

二、收入总额	**88.91**	**399.75**	**443.86**	**487.97**	**545.88**	**555.55**	**555.55**

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营收入	**555.55**	**569.80**	**569.80**	**569.80**	**569.80**	**584.19**	**584.19**
1.路灯广告位租赁收入	**164.37**	**169.30**	**169.30**	**169.30**	**169.30**	**174.38**	**174.38**
路灯广告位数量（个）	894	894	894	894	894	894	894
月租金（元/个/月）	180.25	185.66	185.66	185.66	185.66	191.23	191.23
增长率	3%				3%		
租赁比例	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2.充电桩充电服务收入	**391.18**	**400.50**	**400.50**	**400.50**	**400.50**	**409.81**	**409.81**
数量（个）	196	196	196	196	196	196	196
平均价格（元/度）	0.42	0.43	0.43	0.43	0.43	0.44	0.44
增长率	3%				3%		
消费用电（Kw.h）	80	80	80	80	80	80	80
使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
周转率	3	3	3	3	3	3	3
二、收入总额	**555.55**	**569.80**	**569.80**	**569.80**	**569.80**	**584.19**	**584.19**

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营收入	**584.19**	**584.19**	**598.74**	**598.74**	**598.74**	**449.05**	**10,494.25**
1.路灯广告位租赁收入	**174.38**	**174.38**	**179.61**	**179.61**	**179.61**	**134.71**	**3,118.49**
路灯广告位数量（个）	894	894	894	894	894	894	
月租金（元/个/月）	191.23	191.23	196.97	196.97	196.97	196.97	
增长率		3%				3%	
租赁比例	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
2.充电桩充电服务收入	**409.81**	**409.81**	**419.13**	**419.13**	**419.13**	**314.34**	**7,375.76**
数量（个）	196	196	196	196	196	196	
平均价格（元/度）	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.45	
增长率		3%				3%	
消费用电（Kw.h）	80	80	80	80	80	80	
使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	

周转率	3	3	3	3	3	3	
二、收入总额	**584.19**	**584.19**	**598.74**	**598.74**	**598.74**	**449.05**	**10,494.25**

2. 项目运营成本费用

本项目债券存续期内经营成本共计 1,861.94 万元，其中人员工资及福利费为 611.28 万元，外购燃料及动力费为 174.80 万元，充电桩更换成本 588.00 万元，修理费为 352.01 万元，管理及其他费用为 135.85 万元。本项目总成本费用预测假设如下：

（1）人员工资及福利费

依据可研，本项目运营期首年人员定额为 6 人。经查询 BOSS 直聘，鄂州市物业管理服务人员月工资水平为 3000 元—6000 元，暂定运营期首年员工月工资为 4,200 元/人，结合未来年份消费价格上升趋势 2019-2025 年，鄂州市全年 CPI 同比涨幅分别为 2.7%、2.5%、-0.4%、2.1%、-0.4%、-0.4%、0.2%，2019-2025 年鄂州市 CPI 同比涨幅年均平均值为 0.9%，本项目人员工资按每 3 年增长 3%计算。

序号	地址	网站	月工资水平
1	鄂州华容区庙岭	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	3000-4000
2	鄂州市	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	5000-6000
3	鄂州市	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	4000-5000
4	鄂州市	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	4000-5000





（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费为路灯广告电费。

根据湖北省电网销售电价表相关价格政策规定，参考 220KV 两部制电价，本项目电费计取如下：

平段电价=0.562280+0.0452=0.607480（元/千瓦时），8 小时；

尖峰电价=0.878882+0.0452=0.924082（元/千瓦时），2 小时；

高峰电价=0.756198+0.0452=0.801398（元/千瓦时），6 小时；

低谷电价=0.356489+0.0452=0.401689（元/千瓦时），8 小时。

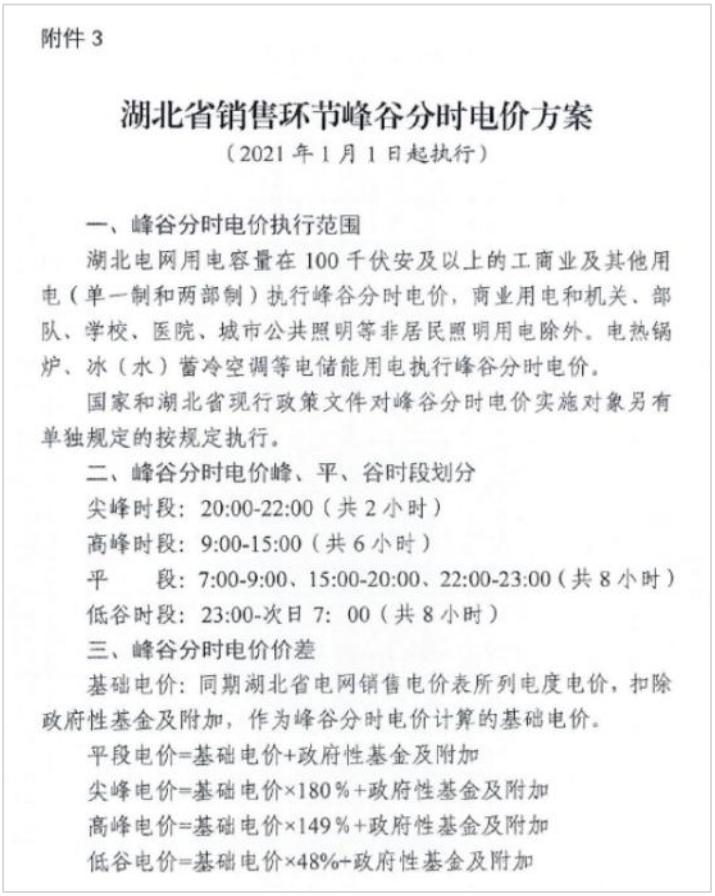
综合电价=（0.60748*8+0.924082*2+0.801398*6+0.401689*8）/24≈0.61（元/千瓦时），本项目电价取 0.61 元/千瓦时。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司 STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 4 月 1 日-2026 年 4 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.703180	0.378856	0.016896	0.2103	0.0452	0.051928	1.019782	0.897098	0.703180	0.497389	-	
		1~10（20）千伏	0.683180			0.1903			0.999782	0.877098	0.683180	0.477389		
		35 千伏	0.663180			0.1703			0.979782	0.857098	0.663180	0.457389		
	两部制	1~10（20）千伏	0.619180			0.1263			0.935782	0.813098	0.619180	0.413389	42	26.3
		35 千伏	0.599380			0.1065			0.915982	0.793298	0.599380	0.393589		
		110 千伏	0.581280			0.0884			0.897882	0.775198	0.581280	0.375489	39	24.4
		220 千伏及以上	0.562280			0.0694			0.878882	0.756198	0.562280	0.356489		



附件 3

湖北省销售环节峰谷分时电价方案

（2021 年 1 月 1 日起执行）

一、峰谷分时电价执行范围

湖北电网用电容量在 100 千伏安及以上的工商业及其他用电（单一制和两部制）执行峰谷分时电价，商业用电和机关、部队、学校、医院、城市公共照明等非居民照明用电除外。电热锅炉、冰（水）蓄冷空调等电储能用电执行峰谷分时电价。

国家和湖北省现行政策文件对峰谷分时电价实施对象另有单独规定的按规定执行。

二、峰谷分时电价峰、平、谷时段划分

尖峰时段：20:00-22:00（共 2 小时）

高峰时段：9:00-15:00（共 6 小时）

平　　段：7:00-9:00、15:00-20:00、22:00-23:00（共 8 小时）

低谷时段：23:00-次日 7：00（共 8 小时）

三、峰谷分时电价价差

基础电价：同期湖北省电网销售电价表所列电度电价，扣除政府性基金及附加，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

平段电价=基础电价+政府性基金及附加

尖峰电价=基础电价×180％+政府性基金及附加

高峰电价=基础电价×149％+政府性基金及附加

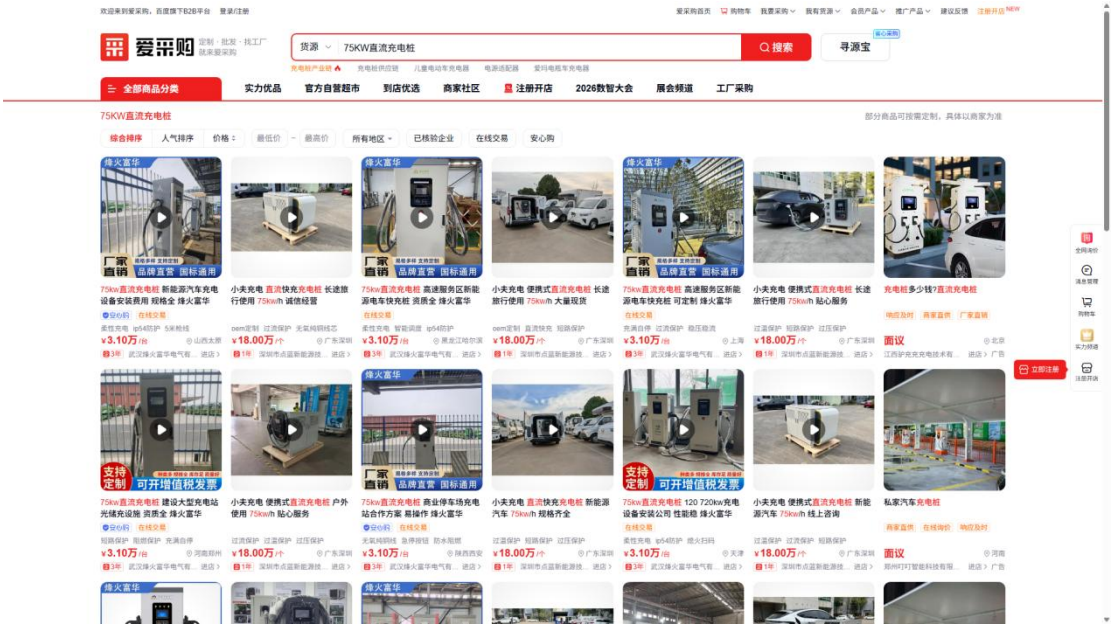
低谷电价=基础电价×48%+政府性基金及附加

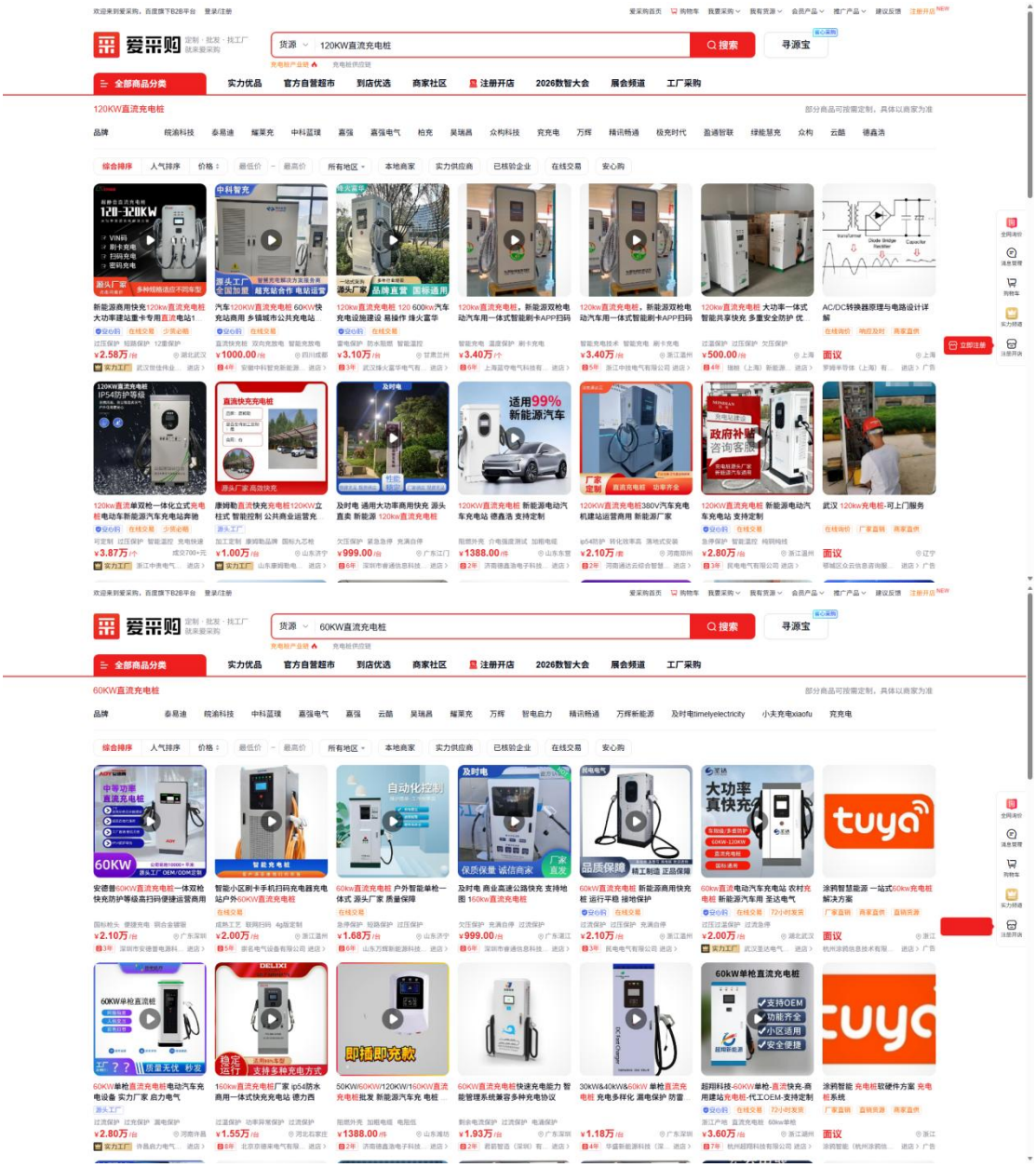
本项目路灯广告位共计 894 个（含小区内照明设施 660 盏、小区外与城市主干网衔接的路灯 234 个）。依据《城市户外广告和招牌设施技术标准》（CJJ/T149-2021）、《多功能杆技术要求》（T/CECS 1012-2024）及市政照明工程电气负荷行业通用测算标准确定。常规道路及小区配套标准双面 LED 广告灯箱，行业常规功率区间为 80W～120W/处，为统一测算口径、贴合工程概算及同类市政项目通用取值惯例，本项目统一按 100W/处标准测算单点位灯箱广告额定功率，灯具电气安全、防护及性能指标符合《灯具第 1 部分：一般要求与试验》（GB7000.1-2015）、《LED 夜景照明灯具》（GB/T39237-2020）规范要求。负荷计算需用系数 0.70、平均有功负荷系数 0.60，参照《工业与民用供配电设计手册（第四版）》

室外亮化及户外广告设施负荷计算常规参数取值，符合市政及小区配套广告照明项目实施方案编制通用标准。日均亮灯 10 小时，年运营 365 天，年能耗约 15.08 万度电。

（3）充电桩更换成本费

一般充电桩寿命在 10 年，需要在 10 年后整体更换充电桩来保障充电安全和充电损耗，本项目安装 196 个充电桩，每个充电桩 3 万元（单价依据：根据百度爱采购（b2b.baidu.com）及 1688 采购批发平台 2025 年市场报价，60KW~120KW 直流快充充电桩市场价格区间为 1.00 万元/台~3.60 万元/台，综合考虑老旧小区改造项目需配置带智能管理系统的直流充电桩（含安装调试及配套设备），取 3.00 万元/个作为本项目充电桩更换单价，处于市场合理价格区间内。），充电桩更换成本费为 588.00 万元。

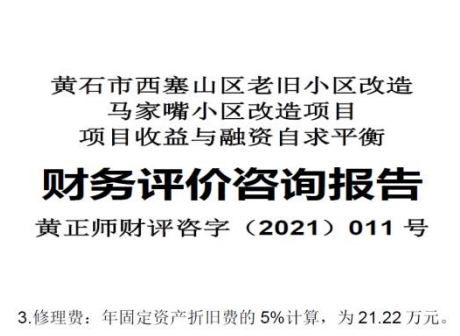




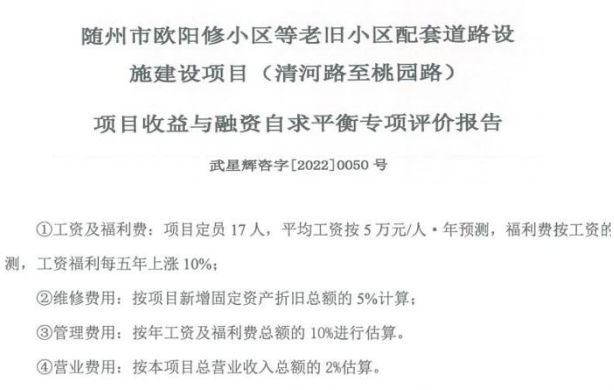
（4）维修费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

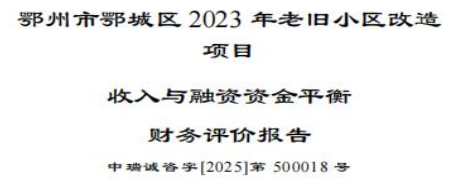
本项目维修费用主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产年折旧的 5%计取。


黄石市西塞山区老旧小区改造
马家嘴小区改造项目
项目收益与融资自求平衡
财务评价咨询报告
黄正师财评咨字（2021）011 号

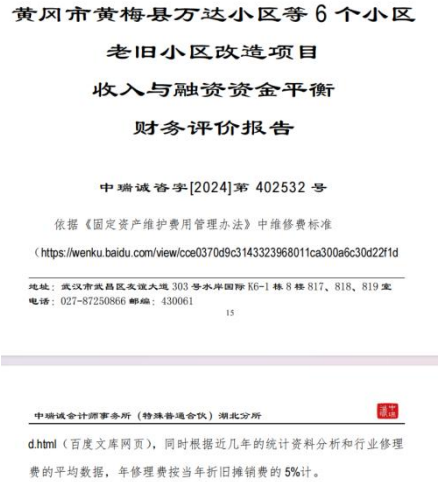
3.修理费：年固定资产折旧费的 5%计算，为 21.22 万元。


随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目（清河路至桃园路）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
武星辉咨字[2022]0050 号

①工资及福利费：项目定员 17 人，平均工资按 5 万元/人·年预测，福利费按工资的测，工资福利每五年上涨 10%；
②维修费用：按项目新增固定资产折旧总额的 5%计算；
③管理费用：按年工资及福利费总额的 10%进行估算。
④营业费用：按本项目总营业收入总额的 2%估算。


鄂州市鄂城区 2023 年老旧小区改造项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告
中瑞诚咨字[2025]第 500018 号

本项目根据行业状况和实际项目情况，维护修理费暂按年固定资产折旧费的 10%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。


黄冈市黄梅县万达小区等 6 个小区老旧小区改造项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告
中瑞诚咨字[2024]第 402532 号

依据《固定资产维护费用管理办法》中维修费标准
（https://wenku.baidu.com/view/cce0370d9c3143323968011ca300a6c30d22f1d
地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号水岸国际 K6-1 栋 8 楼 817、818、819 室
电话：027-87250866 邮编：430061
15
中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
d.html（百度文库网页），同时根据近几年的统计资料分析和行业修理费的平均数据，年修理费按当年折旧摊销费的 5%计。

参考项目发行情况汇总表

项目名称	发行批次	发行时间	所属债券
黄石市西塞山区老旧小区改造马家嘴小区改造项目	第 1 批次	2022-06-21	2022 年湖北省专项债券七十九期（普通专项债）
鄂州市鄂城区 2023 年老旧小区改造项目	第 1 批次	2024-06-21	2024 年湖北省专项债券十四期（普通专项债）
	第 2 批次	2025-01-13	2025 年湖北省专项债券四期（普通专项债）
随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目	第 1 批次	2022-03-22	2022 年湖北省专项债券十九期（普通专项债）
	第 2 批次	2022-06-21	2022 年湖北省专项债券八十期（普通专项债）
黄冈市黄梅县万达小区等 6 个小区老旧小区改造项目	第 1 批次	2024-05-31	2024 年湖北省专项债券九期（普通专项债）

（5）管理及其他费用

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。”

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 10%计取。本项目管理费用取以上几项成本之和的 10%进行计算。

（6）折旧摊销费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为 20 年，机器、机械和其他生产设备计算折旧的最低年限为 10 年。

本项目固定资产主要为建筑、构筑物折旧和设备折旧。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

建筑、构筑物固定资产原值为 11,162.42 万元，初始照明及充电桩设备固定资产原值为 257.30 万元。

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：建筑、构筑物按照 30 年，照明及充电桩设备按照 10 年。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销合计为 7,180.48 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，债券存续期内各项运营成本费用具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营成本	**11.29**	**62.28**	**62.28**	**62.28**	**63.27**	**63.27**	**63.27**
1 人员工资及福利费用	7.56	30.24	30.24	30.24	31.14	31.14	31.14
2 外购燃料及动力费用	2.30	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20
3 充电桩更换成本费	-	-	-	-	-	-	-
4 维修费用	1.18	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
5 管理及其他费用	0.25	3.94	3.94	3.94	4.03	4.03	4.03
二、折旧摊销费	**94.48**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**
三、财务费用	**62.66**	**125.32**	**125.32**	**125.32**	**125.32**	**125.32**	**125.32**
四、总成本费用	**168.43**	**565.52**	**565.52**	**565.52**	**566.51**	**566.51**	**566.51**

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营成本	**63.27**	**64.33**	**64.33**	**711.13**	**64.33**	**65.39**	**65.39**
1 人员工资及福利费用	31.14	32.10	32.10	32.10	32.10	33.06	33.06

2 外购燃料及动力费用	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20
3 充电桩更换成本费	-	-	-	588			
4 维修费用	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
5 管理及其他费用	4.03	4.13	4.13	62.93	4.13	4.23	4.23
二、折旧摊销费	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**
三、财务费用	**125.32**	**125.32**	**125.32**	**125.32**	**112.79**	**100.26**	**87.72**
四、总成本费用	**566.51**	**567.57**	**567.57**	**1214.37**	**555.04**	**543.57**	**531.03**

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营成本	**65.39**	**65.39**	**66.51**	**66.51**	**66.51**	**45.52**	**1,861.94**
1 人员工资及福利费用	33.06	33.06	34.08	34.08	34.08	25.56	611.28
2 外购燃料及动力费用	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	6.90	174.80
3 充电桩更换成本费							588.00
4 维修费用	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	10.63	352.01
5 管理及其他费用	4.23	4.23	4.33	4.33	4.33	2.43	135.85
二、折旧摊销费	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**377.92**	**283.44**	**7,180.48**
三、财务费用	**75.19**	**62.66**	**50.13**	**37.6**	**25.06**	**12.53**	**1,879.80**
四、总成本费用	**518.5**	**505.97**	**494.56**	**482.03**	**469.49**	**341.49**	**10,922.22**

3.税费

（1）增值税

销项税：项目充电桩收入销项税税率为 13%、广告位收入销项税税率为 9%。

进项税：建设期，建安工程费按照 9.00%的税率进行抵扣；设备购置费按照 13.00%的税率进行抵扣；其他费用、修理费按照 9.00%的税率进行抵扣，外购燃料及动力费、充电桩更换成本按照 13.00%的税率进行抵扣。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应纳增值税额

的 7%、3%、2%。

（3）所得税

所得税按应纳所得税额的比例计算，本项目所得税率为 25%。应纳所得税额是指企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内各项税费具体测算如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税合计	**9.31**	**42.03**	**46.80**	**51.57**	**57.77**	**58.57**	**58.57**
进项税合计	**0.36**	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**2.62**
建设期进项税抵扣	987.98	948.57	904.39	855.44	800.29	744.34	688.39
实缴增值税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
城市建设附加税	-	-	-	-	-	-	-
教育附加税	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
销项税合计	**58.57**	**60.05**	**60.05**	**60.05**	**60.05**	**61.55**	**61.55**
进项税合计	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**70.27**	**2.62**	**2.62**	**2.62**
建设期进项税抵扣	632.44	575.01	517.58	517.58	460.15	401.22	342.29
实缴增值税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
城市建设附加税	-	-	-	-	-	-	-
教育附加税	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-

合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税合计	**61.55**	**61.55**	**63.05**	**63.05**	**63.05**	**47.28**	**1,106.02**
进项税合计	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**2.62**	**1.67**	**116.84**
建设期进项税抵扣	283.36	224.43	164.00	103.57	43.14		996.93
实缴增值税	-	-	-	-	-	**2.47**	**2.47**
税金及附加	-	-	-	-	-	**0.29**	**0.29**
城市建设附加税	-	-	-	-	-	0.17	0.17
教育附加税	-	-	-	-	-	0.07	0.07
地方教育费附加	-	-	-	-	-	0.05	0.05
合计	-	-	-	-	-	**2.76**	**2.76**

4.项目融资应付本息情况

本项目共发行专项债券5,200.00万元，2026年发行5,200.00万元。发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十八期）20年发行利率2.31%，并上浮10个BP，按2.41%计算，债券存续期内，专项债券利息合计为1,942.46万元，其中建设期专项债利息62.66万元，运营期内专项债券利息为1,879.80万元。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026年	-	5,200.00		5,200.00		-
2027年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2028年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2029年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2030年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32

2031 年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2032 年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2033 年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2034 年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2035 年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2036 年	5,200.00			5,200.00	125.32	125.32
2037 年	5,200.00		520.00	4,680.00	125.32	645.32
2038 年	4,680.00		520.00	4,160.00	112.79	632.79
2039 年	4,160.00		520.00	3,640.00	100.26	620.26
2040 年	3,640.00		520.00	3,120.00	87.72	607.72
2041 年	3,120.00		520.00	2,600.00	75.19	595.19
2042 年	2,600.00		520.00	2,080.00	62.66	582.66
2043 年	2,080.00		520.00	1,560.00	50.13	570.13
2044 年	1,560.00		520.00	1,040.00	37.60	557.60
2045 年	1,040.00		520.00	520.00	25.06	545.06
2046 年	520.00		520.00	-	12.53	532.53
合计	-	5,200.00	5,200.00	-	1,942.46	7,142.46

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 9,388.23 万元，预测总成本费用合计 10,805.67 万元，利润总额合计-1,417.44 万元，所得税应纳税额合计 43.84 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	79.60	357.72	397.06	436.40	488.11	496.98	496.98
减：不含税运营成本	168.07	562.90	562.90	562.90	563.89	563.89	563.89
利润总额	-88.47	-205.18	-165.84	-126.50	-75.78	-66.91	-66.91
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-88.47	-205.18	-165.84	-126.50	-75.78	-66.91	-66.91

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	496.98	509.75	509.75	509.75	509.75	522.64	522.64
减：不含税运营成本	563.89	564.95	564.95	1,144.10	552.42	540.95	528.41
利润总额	-66.91	-55.20	-55.20	-634.35	-42.67	-18.31	-5.77
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-66.91	-55.20	-55.20	-634.35	-42.67	-18.31	-5.77

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	522.64	522.64	535.69	535.69	535.69	401.77	9,388.23
减：不含税运营成本	515.88	503.35	491.94	479.41	466.87	340.11	10,805.67
利润总额	6.76	19.29	43.75	56.28	68.82	61.66	-1,417.44
减：所得税费用	-	-	-	11.21	17.21	15.42	43.84
净利润	6.76	19.29	43.75	45.07	51.61	46.24	-1,461.28

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年 1-8 月	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年
一、现金流入					
项目资本金投入	979.08	6,237.58		-	-
专项债券投入	5,200.00	-	-	-	-
经营收入	-	-	88.91	399.75	443.86
现金流入总额	**6,179.08**	**6,237.58**	**88.91**	**399.75**	**443.86**
二、现金流出					
建设投资	6,174.92	6,174.92	-	-	-
经营成本	-	-	11.29	62.28	62.28
偿还债券本息	-	62.66	62.66	125.32	125.32
债券发行费用	4.16	-	-	-	-
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-

所得税	-	-	-	-	-
现金流出总额	**6,179.08**	**6,237.58**	**73.95**	**187.60**	**187.60**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**-**	**-**	**14.96**	**212.15**	**256.26**
累计盈余资金	**-**	**-**	**14.96**	**227.11**	**483.37**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	487.97	545.88	555.55	555.55	555.55	569.80
现金流入总额	**487.97**	**545.88**	**555.55**	**555.55**	**555.55**	**569.80**
二、现金流出						
建设投资	-	-	-	-		
经营成本	62.28	63.27	63.27	63.27	63.27	64.33
偿还债券本息	125.32	125.32	125.32	125.32	125.32	125.32
债券发行费用	-	-	-	-		
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**187.60**	**188.59**	**188.59**	**188.59**	**188.59**	**189.65**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**300.37**	**357.29**	**366.96**	**366.96**	**366.96**	**380.15**
累计盈余资金	**783.74**	**1,141.03**	**1,507.99**	**1,874.95**	**2,241.91**	**2,622.06**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	569.80	569.80	569.80	584.19	584.19	584.19
现金流入总额	**569.80**	**569.80**	**569.80**	**584.19**	**584.19**	**584.19**
二、现金流出						
建设投资						
经营成本	64.33	711.13	64.33	65.39	65.39	65.39

偿还债券本息	125.32	645.32	632.79	620.26	607.72	595.19
债券发行费用						
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**189.65**	**1,356.45**	**697.12**	**685.65**	**673.11**	**660.58**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**380.15**	**-786.65**	**-127.32**	**-101.46**	**-88.92**	**-76.39**
累计盈余资金	**3,002.21**	**2,215.56**	**2,088.24**	**1,986.78**	**1,897.86**	**1,821.47**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入						
项目资本金投入						7,216.66
专项债券投入						5,200.00
经营收入	584.19	598.74	598.74	598.74	449.05	10,494.25
现金流入总额	**584.19**	**598.74**	**598.74**	**598.74**	**449.05**	22,910.91
二、现金流出						
建设投资						12,349.84
经营成本	65.39	66.51	66.51	66.51	45.52	1,861.94
偿还债券本息	582.66	570.13	557.60	545.06	532.53	7,142.46
债券发行费用						4.16
增值税与税金及附加	-	-	-	-	2.76	2.76
所得税	-	-	11.21	17.21	15.42	43.84
现金流出总额	**648.05**	**636.64**	**635.32**	**628.78**	**596.23**	**21,405.00**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**-63.86**	**-37.90**	**-36.58**	**-30.04**	**-147.18**	**1,505.91**
累计盈余资金	**1,757.61**	**1,719.71**	**1,683.13**	**1,653.09**	**1,505.91**	
四、本息覆盖倍数						**1.20**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为 1.20，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 8,585.71 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 1,505.91 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.20倍，且在债券本金偿还后仍有1,505.91万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

报告附件章

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

报告附件章

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目
收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 26 日

目录

一、项目概况.....1

（一）区域概况.....1

（二）项目背景.....1

（三）建设规模及内容.....3

二、项目收益及现金流入预测.....3

（一）资金充足性.....4

（二）收益预测.....6

三、项目收益和融资自求平衡测算.....26

（一）平衡方案现金流量表.....26

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....29

四、风险分析.....29

五、结论.....30

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

经专项审核，我们认为，本次评价的黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.21，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

黄石市位于湖北省东南部，地处长江中游南岸，地跨东经114°31'至115°30'，北纬29°30'至30°15'之间，东北临长江，与黄冈市（浠水县、蕲春县、武穴市）隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。总面积4583平方公里。

（二）项目背景

城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在，而城市更新是我国城镇化中的重要手段之一。

2021年全国两会，城市更新首次被写入政府工作报告。同年发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035

年远景目标纲要》提出，要实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。城市更新已升级为国家战略。

城市更新是城镇化发展的必然过程，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。我国城市发展已经进入增量建设和存量更新并重阶段，今后一个时期，城市更新改造任务将越来越重。城市更新行动在推进城市基础设施改造提升、改善民生、提升城市风貌的同时，将充分释放我国新型城镇化的巨大潜力，形成新的经济增长点。

近些年，我国陆续发布和实施了一系列政策与指导意见，为城市更新行业提供了财政、技术等多方面的支持，促进国内城市更新行业的快速发展。2025 年首场国务院常务会议对“研究推进城市更新工作”作出部署。会议指出，城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市建设。要加快推进城镇老旧厂区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和传承城市历史文化。

为贯彻落实国家关于实施城市更新行动的政策，改善老旧厂区基础设施、公共设施，湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司提出了“黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目”，通过对 6920.9 ㎡细磨车间改造为开放式创意工坊、6710 ㎡圆筒水泥库及新包装车间转型为文化创意孵化区，以及人防隧道、皮带运输廊道等工业遗址的保护性开发，打造核心工业遗迹保留区；同时配套新建 16000 ㎡停车场（含 450 个

车位及20个充电桩）并升级供电、给排水、道路等基础设施。该项目将有效盘活闲置资产，完善厂区及城市功能，提升区域价值和城市品质，进一步增强黄石市的城市吸引力和竞争力，推动城市可持续高质量发展。

（三）建设规模及内容

项目针对石膏粉碎车间、小磨厂、东送风机房建筑占地面积分别为 697 ㎡、675 ㎡、200 ㎡，结合部分未活化利用的老旧厂房，打造核心工业遗迹保留区，改造新细磨车间老旧厂房6920.9 ㎡为开放式创意工坊，6个圆筒水泥库、新包装车间 6710 ㎡改造为文化创意孵化区，人防隧道、皮带运输廊道改造为工业遗址，新建停车场面积16000 ㎡、设置停车位450个、充电桩20个及广告牌等，改造供电、给排水、道路等基础设施。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.21倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目申请报告，项目总投资为10855.15万元，具体金额详见下表。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	9440.76	3440.76		6000.00		
1	主体改造	6832.08	832.08		6000.00		
1.1	石膏粉碎车间改造	209.10	0.00		209.10		
1.2	小磨厂改造	168.75	0.00		168.75		
1.3	东送风机房改造	40.00	0.00		40.00		
1.4	细磨车间改造	1730.23	0.00		1730.23		
1.5	新包装车间改造	2684.00	0.00		2684.00		
1.6	停车场	1600.00	432.08		1167.92		
1.7	充电桩	400.00	400.00				
2	基础设施改造	2558.68	2558.68				
2.1	供电	1123.30	1123.30				
2.2	给排水	501.70	501.70				
2.3	道路	60.00	60.00				
2.4	消防	873.68	873.68				
3	其他设施	50.00	50.00				
二	工程建设其他费用	685.19	685.19				
1	前期咨询费用	30.00	30.00				

2	项目建设管理费	70.81	70.81				
3	场地准备及临时设施费	61.36	61.36				
4	工程质量检测的相关费用	51.92	51.92				
5	工程监理费	80.25	80.25				
6	工程设计费	188.82	188.82				
7	招投标代理费	42.48	42.48				
8	工程勘察费用	70.81	70.81				
9	工程勘察文件审查费	9.44	9.44				
10	施工图设计审查费	7.55	7.55				
11	竣工图编制费	15.11	15.11				
12	工程保险费	33.04	33.04				
13	劳动安全卫生评价费	23.60	23.60				
三	**预备费用**	506.30	506.30				
	静态总投资	10632.25	4632.25		6000		
四	**建设期利息**	216.9	216.90				
五	**债券发行兑付费用**	6.00	6.00				
六	**合计**	10855.15	4855.15	0	6000	0	0

2.资金筹措

本项目总投资 10855.15 万元，其中 6000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹资金解决。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	合计
1	**资本金**	**3647.33**	**1207.82**	4855.15
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	3647.33	1207.82	4855.15
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金			0.00
2	**融资资金**	**6000.00**		6000.00
2.1	专项债券资金	6000.00		6000.00
2.2	项目单位市场化融资			0.00
2.3	其他资金			0.00

3	**其他资金**			0.00
	合计	**9647.33**	**1207.82**	**10855.15**

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

本项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2046 年 6 月。本项目主要营业收入包括：厂区车间租赁收入、停车场租赁费用收入、充电桩充电服务收入、广告牌租赁收入等，运营期内共计收入 13085.60 万元，其中厂区车间租赁收入租赁收入 5594.51 万元，停车场租赁费用收入 1445.17 万元、充电桩充电服务收入 2109.92 万元、广告牌租赁收入 3936.00 万元。具体如下：

1. 厂区车间租赁收入

厂区车间租赁面积 13630.90 ㎡，根据调查周边地区同类型厂房和车间出租价格普遍在 0.67-1.5 元/m^2/天，拟定本项目车间暂定租金为 20 元/m^2/月。根据黄石市统计局数据，2023 年至 2025 年全市居民消费价格指数分别下降 0.4%、持平、下降 0.1%，近三年累计变化率接近零，物价总体呈低位平稳运行态势。项目一方面充分考虑了物价传导因素，另一方面也基于厂区硬件维护成本的刚性增长、运营服务的持续投入以及项目长期可持续运营的现实需要。在调整频率上，本项目采用“每五年调整一次”的方式，相较于市场上“每年递增

3%—5%”的常见模式，频率显著更低、涨幅更为温和，为企业提供了长达五年的稳定租金预期，有利于保障企业安心经营与长期规划。因此，本项目暂定每五年上涨 3%。

根据黄石项目运营数据，湖北新型绿色智能表面处理产业园 2024 年 10 月开园，2025 年初入驻率 22%，9 个月内升至 54%，爬坡速度显著；黄石黄金山科技园成熟期出租率稳定在 86%；黄石临空科创产业园在建期间即吸引链主企业盘古集团及 9 家标杆企业落户，入驻率已超六成。同城案例表明，黄石产业园区首年达到 75%出租率、稳定期达到 80%—90%具备现实基础。因此，暂定本项目运营第一年出租率为 75%，第二年出租率为 80%，第三年及以后出租率为 90%。

经计算运营期内共计收入 5594.51 万元。



【湖北省重点项目】武鄂黄黄唯一规范化绿色智能表面处理产业园

下陆 - 下陆广场

湖北长投金属表面处理有限公司

邹舟 个人房东

高速路口 食堂 宿舍

5616㎡ 建筑面积

1.5元/㎡/天 月租金 25.27万/月



大上海摩尔城旁仓库厂房出租也可办公交通方便也停车位随时可看

黄石港 - 大上海 | 湖滨2巷30号 | 可办环评

砖混结构 八成新

李利女 21世纪不动产

418 ㎡ 建筑面积

0.83元/㎡/天 1.05万/月



黄石周边50公里内武汉东湖高新区新建多层厂房出租，丙类消防

黄石周边 - 花湖 | 东湖高新区光谷公共服务中心 | 1

钢结构,框架结构,砖混结构,钢混结构,水泥结构,其他 全新

尹成杰

高速路口 临近机场 月台 雨棚 食堂 宿舍 价格可面议

12000 ㎡ 建筑面积

0.67元/㎡/天 24万/月

【黄石厂房出租|黄石厂房出租网|黄石厂房出租价格信息】-黄石 58 同城
黄石厂房,黄石厂房出租,黄石厂房出租价格信息-58 安居客

2. 停车场租赁费用收入

本项目建成停车位450个（包含月租车位315个、临时停车位135个）。月租车位315个，经调查，黄石市公共停车场月租收费普遍在100-150元/月/个区间，本项目考虑市场情况并兼顾员工承受能力与项目基本收益。本项目月租单价暂定为120元/月/个。停车需求主要源于入驻企业员工通勤及访客车辆，与厂区出租率高度正相关，伴随入驻企业增加及就业人口增长，停车需求同步释放，出租率协同爬坡，逻辑合理且相互印证。因此，月租车位出租率设定为第一年75%、第二年80%、第三年及以后90%。运营期内，月租车位总收入743.84万元。

临时车位135个，收费标准参照黄石市同类公共停车场定价，按1.5元/辆·小时执行，每个车位日均停车时长按8小时估算。临时车位使用率与园区成熟度密切相关，运营初期入驻企业尚处爬坡阶段，访客流量及物流运输等临时停车需求逐步释放，65%的年均使用率充分考虑了非高峰时段闲置、节假日空置及需求释放滞后等实际情况。运营期内，临时停车位总收入701.33万元。

运营期内，停车费收入共计1445.17万元。

序号	区域	路段	封闭车场名称	优惠类型	备注
1	黄石港区	花径路	倚湖园停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
2	黄石港区	黄石大道	大桥花卉大观园停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
3	黄石港区	沿江大道	新闸（上港路）停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
4	黄石港区	黄石大道	自来水公司门前停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
5	黄石港区	黄石大道	红旗桥停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
6	黄石港区	黄石大道	工商银行门前停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
7	黄石港区	枫叶山路	枫叶山停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
8	黄石港区	磁湖东路延伸段	情人路 3 号停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
9	黄石港区	桂花路	磁湖北岸中学地下停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
10	黄石港区	磁湖路	江南旧雨停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
11	黄石港区	磁湖路	磁湖北岸楠竹林停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
12	西塞山区	沿江大道	天桥社区停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
13	西塞山区	沿江大道	沿江大道（黄石大道）立交桥下停车场 A 区	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
14	西塞山区	水机路	水机路停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台
15	下陆区	桂林南路	桂林南路立交桥下停车场	智慧停车惠民卡	360 元/3 个月/台
16	下陆区	沿湖路	老下陆中心生鲜广场停车场	智慧停车惠民卡	270 元/3 个月/台

公众号：黄石停车

示》收悉，根据《湖北省定价目录》（2021年版）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）有关规定，参考《关于黄石市城区部分单位停车场停放服务定价成本监审的报告》（黄发改成本〔2023〕2号）。经研究，现将黄石市科技创新中心停车场停车服务收费标准批复如下：

一、收费范围

黄石市科技创新中心停车场。

二、收费标准

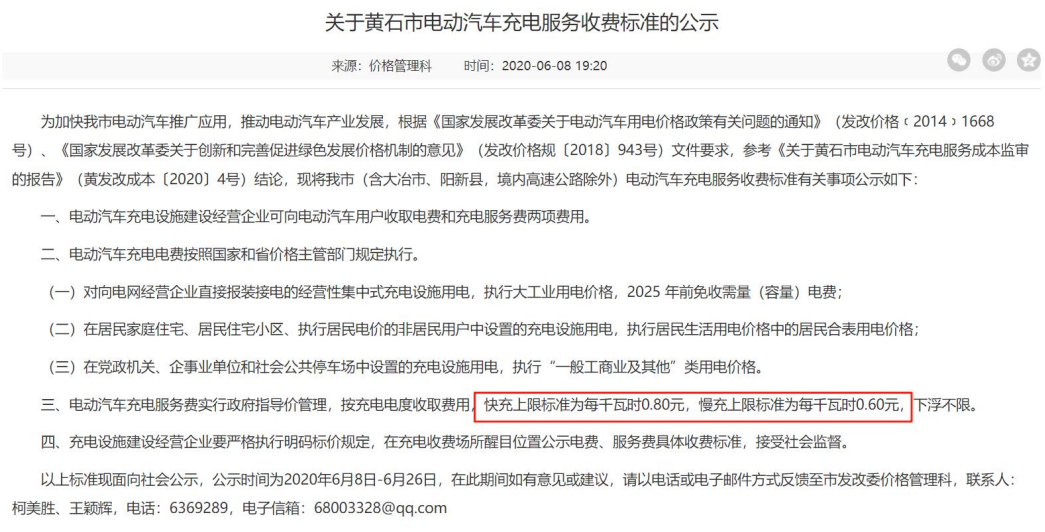
（一）中小型车辆停放，**第一小时收费2元**，后每半小时收费1元，不足半小时按半小时收费，**连续停放24小时每辆车每次最高收费20元**，超过24小时重新计费；

3. 充电桩充电服务收入

本项目建成后，设置快充电桩 20 个。根据黄石市发改委《关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》，电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，快充上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充上限标

准为每千瓦时 0.60 元，下浮不限。参考黄石市市场数据，直流充电桩充电费（含税）一般在 1.24—1.34 元/千瓦时之间，充电服务费用大约 0.2-0.58 元/千瓦时之间。本项目暂定充电桩服务费收费标准定为 0.4 元/度（仅收取充电服务费，电费部分由用户直接向国家电网缴纳）。

湖北黄石市迎宾大道义务商贸城中石化加油站充电站	**国家电网**	**8**
【地址】黄石市迎宾大道义乌商贸城中石化加油站东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场充电站	**国家电网**	**10**
【地址】湖北省黄石市迎宾大道港发网约车停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.24元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
湖北省黄石市红星美凯龙充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省黄石市黄石港区花湖街道迎宾大道35号红星美凯龙全球家居生活广场（迎宾大道）		
【收费标准】停车费半小时内免费，每小时3元（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省黄石市广州路宏维星都2#充电站	**国家电网**	**8**
【地址】黄石市团城山开发区广州路宏维星都对面		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		



关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

以上标准现面向社会公示，公示时间为2020年6月8日-6月26日，在此期间如有意见或建议，请以电话或电子邮件方式反馈至市发改委价格管理科，联系人：柯美胜、王颖辉，电话：6369289，电子信箱：68003328@qq.com



价格详情

充电时段	类型	价格（元/度）	=	电费（元/度）	+	服务费（元/度）
价格最低 00:00-06:00	滴滴价	**0.99**		0.41		0.58
06:00-12:00	滴滴价	**1.11**		0.62		0.49
价格最低 12:00-14:00	滴滴价	**0.99**		0.41		0.58
14:00-16:00	滴滴价	**1.11**		0.62		0.49
当前时段 16:00-20:00	滴滴价	**1.17**		0.81		0.36
20:00-22:00	滴滴价	**1.25**		1.01		0.24
22:00-24:00	滴滴价	**1.17**		0.81		0.36



价格详情

充电时段	类型	价格（元/度）	=	电费（元/度）	+	服务费（元/度）
价格最低 00:00-06:00	滴滴价	**0.61**		0.41		0.20
当前时段 06:00-12:00	滴滴价	**0.82**		0.62		0.20
价格最低 12:00-14:00	滴滴价	**0.61**		0.41		0.20
14:00-16:00	滴滴价	**0.82**		0.62		0.20
16:00-20:00	滴滴价	**1.01**		0.81		0.20
20:00-22:00	滴滴价	**1.21**		1.01		0.20
22:00-24:00	滴滴价	**1.01**		0.81		0.20

由于服务运营成本及电价峰平谷浮动，充电服务采用分时段计费，不同枪功率存在定价差异。

《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》显示，全国 36 个主要城市直流桩日均有效充电时间约 3.1 小时（单次 46 分钟×4.1 次），该数据为包含大量老旧及选址不佳桩位的统计均值；报告同时指出，时间利用率最高的城市可达 20%以上（日均近 5 小时），表明优质点位运营能力远超均值。本项目充电桩布局依托华新水泥厂区明确的停车及充电动线规划，选址充分契合厂区人员通勤及物流车辆的停留规律，有效避开了传统充电桩选址不佳、动线混乱等普遍痛点，为实现桩位资源高效利用奠定了坚实基础。近年来，黄石市新能源汽车保有量快速增长，目前黄石市登记上牌新能源车辆已达 35752 辆，近一年同比增幅达 52.20%；仅 2025 年上半年新增汽车 13041 辆中新能源汽车即有 6000 余辆，每 2 位购车市民中即有 1 位选择新能源汽车，渗透率已超 50%。与此同时，黄石市已建有直流快充 3380 个、交流慢充 6500 个，平均每 2.8 台新能源汽车拥有 1 个充电桩，供需两旺的市场格局为充电桩有效利用提供了坚实基础。叠加全国层面 2026 年 5 月新能源汽车渗透率已达 62.9%的宏观趋势及纯电车型占比持续提升的背景。因此，本项目 120kW 充电桩日均有效充电时间设定为 6 小时，年负荷率按 55%测算。

运营期内，充电桩充电服务收入 2109.92 万元。

4.广告牌租赁收入

本项目设置广告牌 200 个，经调查周边地区广告牌出租价格在 1000-5000 元/个/月之间，项目保守租金按 1000 元/个/月计算。中国户外广告市场持续扩容，艾瑞咨询《2025 年中国户外广告市场研究

报告》显示，2025 年中国户外广告市场规模已达 793.6 亿元，同比增长 10.7%，预计 2026—2028 年将保持 8%-10%的年均复合增长率，其中户外广告数字化率已接近 60%，数字化楼宇及户外电子屏广告增长尤为显著，为户外广告位出租率逐步爬坡提供了坚实的市场基础。

2025 年以来黄石广告市场呈现快速增长态势，截至 2025 年底经营主体已达 2178 家，同比增长 20.86%，广告违法条次同比下降 30.91%，这一“一增一降”充分表明黄石广告市场正处于健康有序的扩张期；在户外广告领域，黄石已构建“传统媒体+户外广告+互联网广告”三位一体的智能监测体系，2025 年累计监测户外广告 3879 条次，户外广告条次违法率仅 0.18%，广告合规率提升 10%以上，为广告位出租提供了稳定的合规经营环境；同时，黄石积极推动 AI 技术与广告产业深度融合，创新构建“4C 模式”（监测、指导、协同、规范），累计协助企业修订广告文案 20 次，AI 辅助监测使监测效率与精准度均提升 10%以上，有效缩短新设广告位的市场培育周期；此外，黄石联合湖北师范大学、湖北理工学院及市广告协会搭建“政产研学”协同平台，组织 48 家企业进校园提供 139 个实习就业岗位，推动 5 家重点企业落地直播带货、营销策划项目，打造 121 个农产品爆款、实现营收 120 万元，广告产业链的完善和人才储备的充实直接带动了广告投放需求的增长。

大冶市毛铺水库风景区中小型广告位项目则按第 1 年 50%、逐年以 10%增长率递增至 90%的模型测算。此外，黄石某小型广告牌项目（湖北荆楚投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业

债券募集说明书摘要）在正常年承租率按 80%估算。综上，同类项目普遍以 50%作为起始出租率，逐步爬坡至 80%—90%的饱和区间。综上，参考黄石本地广告投放需求与同类广告位出租率，本项目出租率设定为第一年 75%、第二年 80%、第三年及以后 90%。运营期内共计收入 3936.00 万元。



框架/看板

数量：2条

价格区间：3000元 - 6000元

经营单位：1家

资源标签：市区 主干道 框架



灯箱

数量：1条

价格区间：5000元

经营单位：1家

资源标签：市区 城市干道 高精灯箱



数字刷屏

数量：1条

价格区间：1000元

经营单位：1家

资源标签：公安消防宣传频道

综上所述，运营期内，项目预计总收入为 13085.60 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
负荷率			75%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
厂区车间租赁收入			245.36	261.71	294.43	294.43	294.43	303.26	303.26	303.26	303.26	303.26
租赁面积（㎡）			13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90
单价元/㎡·月			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60
停车场租赁费用收入			71.93	74.20	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73
月租车位（个）			315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
单价元/个/月			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计（万元）			34.02	36.29	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82
临时停车位（个）			135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
单价元/个·h			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
出租率（%）			65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
小计（万元）			37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91
充电桩充电服务收入			114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05
数量（个）			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
单价元/度			0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
负荷率（%）			55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
广告牌租赁收入			180.00	192.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
数量（个）			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
租赁单价元/个·月			1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
小计			611.34	641.96	703.21	703.21	703.21	712.04	712.04	712.04	712.04	712.04

续表

收入类别	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
厂区车间租赁收入	312.36	312.36	312.36	312.36	312.36	321.73	321.73	321.73	160.86	5594.51
租赁面积（m^2）	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	13630.90	
单价元/m^2·月	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	21.85	
停车场租赁费用收入	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	78.73	39.36	1445.17
月租车位（个）	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	
单价元/个/月	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
小计（万元）	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82	20.41	743.84
临时停车位（个）	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	
单价元/个·h	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
出租率（%）	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
小计（万元）	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	37.91	18.95	701.33
充电桩充电服务收入	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	57.02	2109.92
数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
单价元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
负荷率（%）	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
广告牌租赁收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	108.00	3936.00
数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
租赁单价元/个·月	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	
营业收入	721.14	721.14	721.14	721.14	721.14	730.51	730.51	730.51	365.24	13085.60

2.项目税费

债券存续期内税费合计预计 1498.54 万元，其中增值税 356.43 万元，房产税 671.32 万元，附加税 42.78 万元，所得税为 428.01 万元。

（1）增值税：项目厂区车间租赁收入与广告牌租赁收入增值税率为 9%、停车场租赁收入增值税率为 9%、充电桩充电服务收入增值税率为 13%。

（2）税金及附加：城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。根据住房和城乡建设部及财政部国税总局最新政策计取。

1）城市维护建设税：按增值税的 7%计算。

2）教育费附加：按增值税的 3%计算。

3）地方教育费附加：按增值税的 2%计算。

4）房产税为 12%。

（3）建设期进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用以 6%的税率计算；预备费用按照 9%的税率计算；

（4）运营期进项税：本项目运营成本主要为燃料动力费、修理费用以 9%、13%税率计算，其余费用不产生进项税。

（5）所得税：25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税	0.00	0.00	59.58	62.34	67.85	67.85	67.85	68.65	68.65	68.65	68.65	68.65
进项税	0.00	0.00	2.05	2.27	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
待抵扣固定资产进项税额	0.00	0.00	860.10	802.57	742.50	677.15	611.80	546.45	480.30	414.15	348.00	281.85
当年抵扣额	0.00	0.00	57.53	60.07	65.35	65.35	65.35	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	29.44	31.41	35.33	35.33	35.33	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39
企业所得税	0.00	0.00	0.11	6.07	18.44	18.18	18.18	19.90	19.64	0.00	14.28	19.37
小计	**0.00**	**0.00**	**29.55**	**37.48**	**53.77**	**53.51**	**53.51**	**56.29**	**56.03**	**36.39**	**50.67**	**55.76**

续表

税费种类	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税	69.46	69.46	69.46	69.46	69.46	70.31	70.31	70.31	35.15	1262.10
进项税	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	1.25	45.57
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	52.14	66.96	67.81	67.81	67.81	33.90	356.43

待抵扣固定资产进项税额	215.70	148.74	81.78	14.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6225.93
当年抵扣额	66.96	66.96	66.96	14.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	860.10
附加税	0.00	0.00	0.00	6.25	8.04	8.14	8.14	8.14	4.07	42.78
房产税	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	38.61	38.61	38.61	19.30	671.32
企业所得税	24.76	28.38	31.71	33.76	36.93	17.05	45.67	49.28	26.30	428.01
小计	**62.24**	**65.86**	**69.19**	**129.63**	**149.41**	**131.61**	**160.23**	**163.84**	**83.57**	**1498.54**

3.项目预期成本预测

项目债券存续期内运营成本共计1498.04万元，其中人员工资及福利费用为684.10万元；燃料动力费用为174.88万元；维修费成本为508.21万元；管理费用及其它费用为130.85万元。具体测算如下：

（1）人员工资及福利费

本项目拟新增劳动定员6人，根据近三年黄石市统计年鉴，黄石市近三年在岗职工人均工资标准分别为56191元/年，57898元/年，63491元/年，平均工资标准为59193元/年。本项目管理人员1名，人均工资按5000元/月/人，基础人员5名，人均工资按4000元/月/人，福利费14%，每三年上涨3%。债券存续期内，人员工资及福利费共计684.10万元。

（2）燃料动力费

本项目外购燃料及动力费主要为水费和电费。本项目年用电量约15.95万kW·h，用电单价0.6117元/kWh，本项目年用水量约57.49m^3，用水单价2.3元/m^3。运营期内，项目外购燃料及动力费共计174.88万元。

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产维修费的估算的说明：维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用。本项目固定资产原值9995.05万元，项目年维修费按固定资产原值的3%估算；充电桩每8年更新一次，每次更新的费用100万元。债券存续期内，项目修理费总计为508.21万元。

（4）管理费用及其它费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、

聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。本项目按收入的1%计取。债券存续期内，项目其他管理费总计为130.85万元。

（5）折旧费

根据《企业会计准则第4号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物，折旧年限按照其所有权年限30年、采用年限平均法、残值率5%计算每年折旧额，每年折旧316.51万元，列入当年总成本费用。

（6）摊销费

本项目无摊销费。

项目预期成本测算表

单位：万元

成本类别	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
燃料动力费			5.86	7.81	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77
电费			5.85	7.80	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
年用量（万 kWh）			9.57	12.76	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95
单价（元/kWh）			0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117
水费			0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010
年用量（t）			57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49
单价（元/t）			2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
人员工资及福利费			34.20	34.20	34.20	35.23	35.23	35.23	36.29	36.29	36.29	37.37
管理人员（人）			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
工资（元/月）			5000.00	5000.00	5000.00	5150.00	5150.00	5150.00	5304.50	5304.50	5304.50	5463.64
工资福利费			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
小计（万元）			6.84	6.84	6.84	7.05	7.05	7.05	7.26	7.26	7.26	7.47
基础人员（人）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资（元/月）			4000.00	4000.00	4000.00	4120.00	4120.00	4120.00	4243.60	4243.60	4243.60	4370.91
工资福利费			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
小计（万元）			27.36	27.36	27.36	28.18	28.18	28.18	29.03	29.03	29.03	29.90
维修费及充电桩更新费用			16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	116.66	16.66	16.66
维修费			16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66
充电桩更新										100.00		

折旧费			316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51
管理费用及其他管理费用			6.11	6.42	7.03	7.03	7.03	7.12	7.12	7.12	7.12	7.12
财务费用			144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6
经营成本			62.83	65.09	67.66	68.69	68.69	68.78	69.84	169.84	69.84	70.92

续表

成本类别	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
燃料动力费	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	9.77	4.89	174.88
电费	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	4.88	
年用量（万 kWh）	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	7.97	
单价（元/kWh）	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	0.6117	
水费	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	
年用量（t）	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	57.49	28.74	
单价（元/t）	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	
人员工资及福利费	37.37	37.37	38.49	38.49	38.49	39.65	39.65	39.65	20.41	684.10
管理人员（人）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
工资（元/月）	5463.64	5463.64	5627.54	5627.54	5627.54	5796.37	5796.37	5796.37	5970.26	
工资福利费	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
小计（万元）	7.47	7.47	7.70	7.70	7.70	7.93	7.93	7.93	4.08	
基础人员（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资（元/月）	4370.91	4370.91	4502.04	4502.04	4502.04	4637.10	4637.10	4637.10	4776.21	
工资福利费	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
小计（万元）	29.90	29.90	30.79	30.79	30.79	31.72	31.72	31.72	16.33	
维修费及充电桩更	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	116.66	16.66	16.66	8.33	508.21

新费用										
维修费	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	8.33	308.21
充电桩更新						100.00				200.00
折旧费	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	316.51	158.25	5855.43
管理费用及其他管理费用	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.31	7.31	7.31	3.65	130.85
财务费用	130.14	115.68	101.22	86.76	72.3	57.84	43.38	28.92	7.23	2089.47
经营成本	71.01	71.01	72.13	72.13	72.13	173.39	73.39	73.39	37.28	1498.04

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

现金流量测算表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动现金流量		0.00	518.96	539.39	581.78	581.01	581.01	586.97	586.17	505.81	591.53	585.36
运营收入收到的现金		0.00	611.34	641.96	703.21	703.21	703.21	712.04	712.04	712.04	712.04	712.04
运营成本费用支付的现金		0.00	62.83	65.09	67.66	68.69	68.69	68.78	69.84	169.84	69.84	70.92
经营活动支付税费		0.00	29.55	37.48	53.77	53.51	53.51	56.29	56.03	36.39	50.67	55.76
经营活动现金净流量		0.00	518.96	539.39	581.78	581.01	581.01	586.97	586.17	505.81	591.53	585.36
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	9569.03	1063.23										
投资活动现金净流量	-9569.03	-1063.23										
三、筹资活动现金流量	9647.33	1207.83										
投入的资本金	3647.33	1207.83										
发行债券收到的现金	6000											
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600
偿还债券利息支付的现金	72.3	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6	144.6
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	6											
筹资活动现金净流量	9569.03	1063.23	-144.60	-144.60	-144.60	-144.60	-144.60	-144.60	-144.60	-144.60	-144.60	-744.60
四、本年现金净流量	0.00	0.00	374.36	394.79	437.18	436.41	436.41	442.37	441.57	361.21	446.93	-159.24
五、累计现金净流量	0	0.00	374.36	769.15	1206.33	1642.74	2079.15	2521.52	2963.09	3324.30	3771.23	3611.99

（续表）

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、经营活动现金流量	587.89	584.27	579.82	519.38	499.60	425.51	496.89	493.28	244.39	10089.02
运营收入收到的现金	721.14	721.14	721.14	721.14	721.14	730.51	730.51	730.51	365.24	13085.60
运营成本费用支付的现金	71.01	71.01	72.13	72.13	72.13	173.39	73.39	73.39	37.28	1498.04
经营活动支付税费	62.24	65.86	69.19	129.63	149.41	131.61	160.23	163.84	83.57	1498.54
经营活动现金净流量	587.89	584.27	579.82	519.38	499.60	425.51	496.89	493.28	244.39	10089.02
二、投资活动现金流量										0.00
投资支付的现金										10632.26
投资活动现金净流量										-10632.26
三、筹资活动现金流量										10855.16
投入的资本金										4855.16
发行债券收到的现金										6000.00
市场化融资收到的现金										0.00
偿还债券本金支付的现金	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6000.00
偿还债券利息支付的现金	130.14	115.68	101.22	86.76	72.3	57.84	43.38	28.92	7.23	2306.37
偿还市场化融资支付的现金										0.00
偿还市场化融资利息支付的现金										0.00
支付债券发行费用										6.00
筹资活动现金净流量	-730.14	-715.68	-701.22	-686.76	-672.30	-657.84	-643.38	-628.92	-607.23	2542.79
四、本年现金净流量	-142.25	-131.41	-121.40	-167.38	-172.70	-232.33	-146.49	-135.64	-362.84	1999.55
五、累计现金净流量	3469.74	3338.33	3216.93	3049.55	2876.85	2644.52	2498.03	2362.39	1999.55	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目	1999.55	8306.37	6000.00	1.24	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
10089.02	8306.37	/	1.21	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	9080.12	9584.57	10089.02	10593.47	11097.92
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34
债券利率变动	2.17%	2.29%	2.41%	2.53%	2.65%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.23	1.21	1.19	1.17

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以厂区车间租赁收入、停车场租赁费用收入、充电桩充电服务收入、广告牌租赁收入作为还本付息的资金来源，实施方案中收入测算具有一定依据，测算对应本项目建设内容且计算合理；项目成本包括燃料动力费用、人员工资及福利费、修理费、管理及其他费用，成本测算都有一定依据，计算合理，满足要求；项目现金流预测是在收入、成本、税金等合理测算基础上预测，累计净现金流没有出现负值，且仍有结余。

2.经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 10089.02 万元，累计需要偿还本金 6000.00 万元，债券利息 2306.37 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

3.实施方案中针对项目收入变动、政策、利率及建筑工程等主要风险进行分析，风险分析较为全面，最终得出项目风险程度较小且制定了相应措施，因此本项目风险等级较低，对应风险控制能力较强。

4.综上所述，本次评价的黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，项目建设风险较小且制定了相应风险应对措施，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.21，资金可以平衡，综上所述黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求，可以达到财政部相关规定。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

2026年8月 26日

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0011986

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 仇凌
Full name
性　　别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321002730412303
Identity card No.



扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
1101060948341

证书编号：321000340042
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年检专用章

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

姓名：仇凌
证书编号：321000340042

7

2025 年年检二维码


仇凌
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
仇凌
会员编号 321000340042
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-26
通过



姓　名　李焕霞
Full name
性　别　女
Sex
出生日期　1971-05-18
Date of birth
工作单位　山西晋宏会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码　140202197105183023
Identity card No.



证书编号：140200810006
No. of Certificate

批准注册协会：山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 11 月 01 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017 年 月 日

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

道永

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

改德

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 12 月 5 日

13

北京通永会计师事务所（普通合伙）
110106048341

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 年 6 月 11 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019 年 4 月 25 日

7



2025 年年检二维码

李焕霞 140200810064

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-08-27

2023年 通过

2023-08-29

2022年 通过

2022-08-11

2014年

2014-03-21



湖北朴一律师事务所

武汉枢纽直通线工程（孝南段）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 39 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

二〇二六年 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 5
（七）资金筹措 6
（八）项目收益 6
（九）项目审批 6
（十）项目性质 7
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 8
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 8
（二）影响项目收益的风险及控制措施 8
（三）影响社会稳定的风险及控制措施 9
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 9
五、中介机构 10
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10
（二）湖北朴一律师事务所 11
六、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉枢纽直通线工程（孝南段）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
《财评报告》	指	隆兴会计出具的《武汉枢纽直通线工程（孝南段）收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省孝感市人民政府拟申报专项债券120,000.00万元人民币，用于武汉枢纽直通线工程（孝南段）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：120,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉枢纽直通线工程（孝南段）

（二）项目情况

建设地点位于湖北省孝感市孝南区。

建设内容及规模：

1.武汉枢纽直通线工程。

1）铁路等级：高速铁路。

2）设计速度：云梦东站至革新线路所350公里/小时，走马岭线路所至汉阳站至黄家湖线路所250公里/小时。引入余花联络线等枢纽地段采用与行车速度相匹配的标准。

3）正线数目：双线。

4）正线线间距：350 公里/小时区段 5.0 米，250 公里/小时区段 4.6 米。

5）最小曲线半径：350 公里/小时区段一般 7,000 米、困难 5,500 米，250 公里/小时区段一般 3,500 米、困难 3,000 米，枢纽地段采用与行车速度相适应的标准。

6）最大坡度：20‰。

7）到发线有效长度：650 米。

8）列车运行控制方式：自动控制。

9）调度指挥方式：调度集中。

10）最小行车间隔：3 分钟。

武汉枢纽直通线（孝南段）项目建设正线长度约 17.664 公里，线路途经孝南区朱湖、卧龙、陡岗 3 个乡镇，共计 12 个村。

项目建设期 37 个月，2026 年 6 月至 2029 年 6 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目为新建项目，项目已完成主线征地踏勘和拆迁，已开工。





（五）实施主体

项目资产权属单位、资产运管单位为长江沿岸铁路集团股份有限公司，作为项目主管单位，负责建设运营，法定代表人为马明正，统一社会信用代码91420106MA49MQ5R6E，经营范围：许可项目：公共铁路运输；道路旅客运输经营；各类工程建设活动；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；旅游业务；食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：高速铁路旅客运输；铁路运输设备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；餐饮管理；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

项目申报单位为孝感市长兴投资有限公司，住所地位于孝感市孝南经济开发区，统一社会信用代码914209026703805838，法定代表人为胡仕鼎，经营范围：许可项目：司法鉴定服务;房地产开发经营;非煤矿山矿产资源开采;建设工程监理;公路工程监理;水运工程监理;水利工程建设监理;酒类经营;建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品）;土地整治服务;城乡市容管理;化工产品销售（不含许可类化工产品）;广告设计、代理;汽车零配件批发;金属材料销售;金属材料制造;工程管理服务;政府采购代理服务;企业管理咨询;住房租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。孝感市长兴投资有限公司的控股股东为湖北长兴国控资本运营集团有限公司，持股比例100%，实际控制人为孝感市人民政府国有资产监督管理委员会。

经本所律师核查，长江沿岸铁路集团股份有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 222,226.01 万元，包含建设投资 214,300.01 万元、建设期利息 7,830.00 万元、债券发行费 96.00 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 120,000.00 万元，计划 2026 年发行 120,000.00 万元；项目资本金共计 102,226.01 万元，来源于争取上级资金，后期主要用于建设投资、建设期利息以及债券发行费用。

经本所律师核查，项目资本金 102,226.01 万元，占项目总投资 46.00%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于项目运营期内的高铁运营收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 405,256.25 万元。

项目收益由长江沿岸铁路集团股份有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
1	可研批复	2024 年 9 月 27 日	中国国家铁路集团有限公司、湖北省人民政府	《关于新建武汉枢纽直通线可行性研究报告的批复》	铁发改函〔2024〕338 号
2	环境影响报告书的批复	2025 年 10 月 30 日	湖北省生态环境厅	湖北省生态环境厅关于新建武汉枢纽直通线环境影响报告书的批复	鄂环审〔2025〕395 号
3	初步设计	2026 年 2 月 6 日	中国国家铁路集团有限公司、湖北省人民政府	《国铁集团 湖北省人民政府关于新建武汉枢纽直通线初步设计的批复》	铁鉴函〔2026〕35 号
4	项目先行用地的函	2026 年 3 月 19 日	自然资源部办公厅	自然资源部办公厅关于新建武汉枢纽直通线建设项目先行用地的函	自然资办函〔2026〕546 号

5	中标通知书	2026 年 4 月 28 日	/	中标通知书	/

2026 年 7 月 2 日，孝感市长兴投资有限公司出具《关于新建武汉枢纽直通线（孝南段）项目前期工作进展情况说明》，明确该项目是省级项目，相关手续材料均由省级单位负责办理和审批，涉及孝南区范围的建设内容未单独办理相关手续。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地、环评批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向交通基础设施-铁路，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.48 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

本项目的经营风险在于项目运营期收入的不确定性。本项目建成后，如果顺利达到预计收入水平，预期收益就会如期实现；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入水平，给项目的经济收益带来风险。

因此本项目工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，合理布局各项服务设施的空间位置，方便居民使用，广泛吸取国内外相关项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，形成增收长效机制。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术等方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管

理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 914201061792192552)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42060041),具有财务评估咨询相关业务的资格。

(二)湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》,本所资质合法并有效存续。经自查,本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查,截至本法律意见书出具日,上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系,资质有效存续,不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形,具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述,本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见:

(一)债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定;

(二)专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目,募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围;

(三)项目取得立项、可研、初步设计、用地、环评批复,已完成招投标,项目合法合规,具备实施条件;

(四)项目资产及收益权未办理抵押、质押,无权属纠纷,对债券的发行不构成影响;

(五)项目收益来源于项目自身,且纳入政府性基金预算管理,合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息,合法合规。项目收益

经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《武汉枢纽直通线工程（孝南段）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第48号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年2月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 7
（二）影响社会稳定的风险及控制措施 7
（三）影响项目收益的风险及控制措施 8
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 8
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省鄂城区人民政府拟申报专项债券 5,500.00 万元人民币，用于鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：5,500.00 万元人民币

债券利率：固定利率 2.56%

付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目

（二）项目情况

建设地点位于鄂州市鄂城区凤凰街办、古楼街办、西山街办、樊口街办。

建设内容及规模：对 39 个小区 246 栋居民楼 6,585 户进行改造，涉及改造建筑面积约 105.41 万平方米。其中破损道路修复 51,750 平方米，房屋外立面修缮面积约 330,000 平方米，雨污水管道 5.6 公里，通信管线 11 公里，防水修缮 73,000 平方米，房屋公共区域修缮约 34,817.17 平方米，新建停车场 13,027 平方米（约 375 个停车位，可充电停车位 75 个），对建筑外立面、屋面、楼道及公共部位的修缮，破损道路修复，小区景观环境提升，规范停车，更换破损雨污水立管，解决雨水散排，地下管道清淤和化粪池清掏，增加垃圾分类设施等。

项目建设期 24 个月，2026 年 8 月至 2028 年 7 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

本项目目前正在办理前期施工许可证等手续，尚未开工。

（五）实施主体

项目实施主体为鄂城区住房和城乡建设局，住所地位于鄂城区文星路53号，负责人黄志国，统一社会信用代码114207045769876029。

经本所律师核查，鄂城区住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资22,399.60万元，其中建设工程费用18,355.18万元，占比81.94%；建设工程其他费用2,506.71万元，占比11.19%；预备费1,251.71万元，占比5.59%，静态总投资22,113.60万元；建设期利息281.60万元，占比1.26%；债券发行兑付费用4.40万元，占比0.02%。

年度投资计划：2026年投资9,955.52万元，2027年投资8,986.24万元，2028年投资3,457.84万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额5,500.00万元，计划2026年发行5,500.00万元；自筹资金16,899.60万元。

经本所律师核查，项目资本金16,899.60万元，占比75.45%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于停车场收入和充电桩收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入11,588.74万元。

项目收益由鄂城区住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2026年2月2日，鄂州市鄂城区发展改革和经济信息化局发文《关于鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目建议书的批复》（鄂城发改〔2026〕30号），批复同意项目立项。

2026年2月6日，鄂州市鄂城区发展改革和经济信息化局发文《关于鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（鄂城发改〔2026〕34号），批复同意项目可研。

2026年2月8日，鄂州市鄂城区发展改革和经济信息化局发文《关于鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目初步设计的批复》（鄂城发改〔2026〕35号），批复同意项目初步设计。

2.说明

2026年2月3日，鄂州市自然资源和规划局鄂城分局发文关于《关于申报办理鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目项目用地规划预审意见的函》的回复。

2026年2月3日，鄂州市发展和改革委员会发文《关于鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目不需单独进行节能审查的说明》。年2月3日，鄂州市自然资源和规划局鄂城分局发文关于《关于申报办理鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目项目用地规划预审意见的函》的回复。

2026年2月8日，鄂州市自然资源和规划局鄂城分局发文关于《关于鄂城

区2026年城镇老旧小区改造项目办理建设用地规划许可证相关事宜的说明》的复函。项目属于在既有合法市政设施用地或公共设施用地上，进行不改变土地用途、不涉及新增建设用地，不新增永久性建筑、不突破原有构筑物外观与结构的设备更新、技术改造或功能提升。该项目无需办理建设用地规划许可证。

2026年2月8日，鄂州市自然资源和规划局鄂城分局发文关于《关于鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目办理建设工程规划许可证相关事宜的说明》的复函，无需办理建设工程规划许可证。

2026年2月4日，鄂州市生态环境局鄂城分局发文《关于鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目环评办理情况的说明》，无需办理环评。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计批复，无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评等批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向城市更新-城镇老旧小区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.17倍，可

以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

1.成立以申报单位等相关部门为成员的鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工。

2.在项目管理上，坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间

尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受鄂州市环境保护部门的监督和指导。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入

到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，鄂州市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发

的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计批复，无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益

实现的风险,制定了相应的保障措施,并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日



No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020021

湖北朴一律师事务所

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

法律意见书

（2026）朴律专债字第 7 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 7
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	智心会计所出具的《十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省荆门市人民政府拟申报专项债券1,300.00万元人民币，用于十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：1,300.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

（二）项目情况

项目建设地点:十里牌林场公交首末站位于掇刀区龙井大道与培公大道交叉口，四个站点休息室分别位于2路公交化工循环产业园公交终点站附近、51路公交双泉学校公交站关公大道北侧、18路公交长城零部件产业园公交站旁及88路公交北京螃小区东公交站旁。

建设内容和规模：项目分为两期建设。一期建设十里牌林场公交首末站，总建筑面积3,529.3平方米，其中地上建筑面积3,340.3平方米，地下建筑面积189平方米。主要新建一栋调度中心，配套建设室外停车场、道路、围墙、绿化、给排水、电气、消防、安防等设施。二期建设四个公交首末站驾驶员休息室，其中化工循环产业园公交首末站驾驶员休息室44.8平方米、双泉学校公交首末站驾驶员休息室25.52平方米、长城公交首末站驾驶员休息室25.52平方米、北京螃公交首末站驾驶员休息室25.52平方米，配套建设便民服务、供水供电等设施。

项目建设期12个月，即2026年7月至2027年6月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目已于2026年7月23日完成建设工程施工招标，于2026年7月27日开工。

（五）实施主体

项目实施主体为荆门市掇刀区道路运输管理局，住所地位于荆门市掇刀区深圳大道2号，统一社会信用代码12420803F883309180，负责人为吕楚扬。

经本所律师核查，荆门市掇刀区道路运输管理局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资1,725.50万元，其中工程费用1,429.56万元，占比82.85%；工程建设其他费用180.34万元，占比10.45%；预备费80.50万元，占比4.67%；建设期利息33.80万元，占比1.96%；债券发行费用1.30万元，占比0.08%。

年度投资计划：2026年计划投资1,550.00万元，2027年计划投资175.50万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额1,300.00万元，计划2026年发行1,300.00万元；自筹资金425.50万元。

经本所律师核查，项目资本金425.50万元，占项目总投资24.66%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二

条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于公交车票价收入和公交车广告收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入20,411.45万元。

项目收益由荆门市掇刀区道路运输管理局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025年8月1日，荆门市掇刀区行政审批局发文《区审批局关于十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程建议书的批复》（掇行审服〔2025〕99号），批复同意项目立项。

2025年9月10日，荆门市掇刀区行政审批局发文《区审批局关于十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程可行性研究报告的批复》（掇行审服〔2025〕108号），批复同意项目可研。

2025年10月31日，荆门市掇刀区行政审批局发文《区审批局关于十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程初步设计的批复》（掇行审服〔2025〕118号），批复同意项目初步设计。

2.用地

2025年8月19日，荆门市自然资源和城乡建设局掇刀分局发文《关于十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程用地预审的说明》。

2026年1月30日，荆门市自然资源和城乡建设局核发《国有土地使用证》，编号：鄂2026掇刀区不动产权第0000539号。

3.规划批复

2025 年 12 月 31 日，荆门市自然资源和城乡建设局掇刀分局核发《建设用地规划许可证》，编号：荆掇自然资规地字第 4208042025035 号。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、国有土地使用证、建设用地规划批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向交通基础设施－综合交通枢纽公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.19 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、

湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、国有土地使用证、建设用地规划批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求

平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 23 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

二〇二六年二月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 7
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任石首市全域智慧停车场建设项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	中扬会计出具的《石首市全域智慧停车场建设项目（一期）收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省石首市人民政府拟申报专项债券7,000.00万元人民币，用于石首市全域智慧停车场建设项目（一期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：7,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

（二）项目情况

建设地点位于石首市。

建设内容及规模：项目为石首市全域智慧停车场系统性建设与升级，建设公共智慧停车场总占地面积88070.88㎡，其中公共智慧生态停车场占地面积80372.29㎡，路内智慧停车位占地面积7698.59㎡；规划总停车泊位2486个，其中公共停车场泊位1913个，路内智慧泊位573个；设置泊位地磁检测器2486套，泊车引导指示牌41套，智慧道闸26套，高清视频监控系统26套，智能停车诱导系统26套；新能源充电桩251套，其中120kW标准直流充电桩154套，360kW大功率超充桩67套，600kW液冷大功率充电桩30套；建设城市智慧停车一体化管理系统等。

项目建设期30个月，计划2026年9月至2029年2月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

工程于2026年9月正式开工，目前处于前期准备阶段。

（五）实施主体

项目实施主体为石首市城市管理执法局，住所地位于石首市东方大道278号，统一社会信用代码11421081MB1536819T、负责人李颖。

经本所律师核查，石首市城市管理执法局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资为10,539.37万元，其中工程费用8,974.26万元，工程建设其他费用688.12万元，预备费483.12万元，建设期利息388.27万元及债券发行费用5.60万元。

年度投资计划：2026年投资7,500.00万元，2027年投资1,500.00万元，2028年投资1,000.00万元，2029年投资539.37万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额7,000.00万元，计划2026年发行7,000.00万元；自筹资金3,539.37万元。

经本所律师核查，项目资本金3,539.37万元，占项目总投资33.58%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于停车位收入、充电桩服务费收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入23,674.13万元。

项目完工后，本项目收入归属部门为石首市城市管理执法局。项目收益纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还专项债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2026年6月3日，石首市发展和改革局发文《石首市发展和改革局关于石首市全域智慧停车场建设项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（石发改审批〔2026〕103号），批复同意项目可研。

2026年6月16日，石首市发展和改革局发文《石首市发展和改革局关于石首市全域智慧停车场建设项目（一期）初步设计的批复》（石发改审批〔2026〕111号），批复同意项目初步设计。

2.用地说明

2026年5月28日，石首市自然资源和规划局发文《关于石首市全域智慧停车场建设项目（一期）用地预审的复函》（石自然资预〔2026〕64号），项目不涉及新增建设用地，无需进行用地预审。

3.环评批复

2026年6月15日，荆州市生态环境局石首市分局发文《关于石首市全域智慧停车场建设项目（一期）环境影响意见的复函》（石环审函〔2026〕75号）。

4.节能审查

2026年5月27日，项目单位出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项目节能降碳承诺函》，不单独进行节能审查。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，不单独进行节能审查，无需进行用地预审，建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可正在办理中，项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向交通基础设施-城市停车场，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.38倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，

风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，不单独进行节能审查，无需进行用地预审，建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可正在办理中，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《石首市全域智慧停车场建设项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

竹山县南门片区城市更新改造项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 25 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

二〇二六年二月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）工程建设风险 7
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 8
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任竹山县南门片区城市更新改造项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	中扬会计出具的《竹山县南门片区城市更新改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省竹山县人民政府拟申报专项债券3,000.00万元人民币，用于竹山县南门片区城市更新改造项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：3,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

竹山县南门片区城市更新改造项目

（二）项目情况

建设地点位于十堰市竹山县南门片区。

建设内容及规模：对南门片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区11个，居民526户，改造道路6公里，供水管道7.3公里，污水管道6公里，安装充电桩15个，停车位770个，太阳能照明灯50盏，电梯10套、广告牌1874.4㎡等。

项目建设期12个月，2026年7月至2027年6月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

本项目2026年7月开工建设，截至目前，正在进行居民小区楼梯间及立面工作。

（五）实施主体

项目实施主体为竹山县住房和城乡建设局，住所地位于竹山县城关镇北大街23号，统一社会信用代码11420323011447203H，负责人为余志峰。

运营单位为竹山县房地产服务中心，住所地位于竹山县城关镇北大街196号，负责人为陈园，统一社会信用代码124203230114474496。

经本所律师核查，竹山县住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资16,753.53万元，其中：工程费用14,719.00万元，工程建设其他费用1,197.89万元，基本预备费795.84万元，建设期利息38.40万元，手续费2.40万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额3,000.00万元，计划2026年发行3,000.00万元；自筹资金13,753.53万元。

经本所律师核查，项目资本金13,753.53万元，占项目总投资82.09%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入7,063.44万元。

项目收益由竹山县住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025年1月17日，竹山县发展和改革局发文《关于竹山县南门片区城市更新改造项目可行性研究报告的批复》（竹发改审批〔2025〕15号），批复同意项目可研。

2025年9月24日，竹山县发展和改革局发文《关于竹山县南门片区城市更新改造项目初步设计的批复》（竹发改审批〔2025〕310号），批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2025年1月17日，竹山县自然资源和规划局发文《关于竹山县南门片区城市更新改造项目用地预审与选址意见的函》，不需要办理。

3.环评

2025年2月19日，项目办理《建设项目环境影响登记表》备案登记，备案号：202542032300000027。

4.规划批复

2025年11月7日，竹山县自然资源和规划局发文《关于竹山县南门片区城市更新改造项目免于办理相关规划许可证的函》。

5.说明

根据《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(鄂政办发〔2021〕19号)文件精神，竹山县南门片区城市更新改造项目未增加建筑面积、未改变既有建筑功能和结构、未涉及规划条件调整，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

6.招投标

招标网址：

https://www.hbbidcloud.cn/zhushan/zbygg/20250924/294644f9-b810-4705-a10f-9abdccd467ff.html

本所律师认为，项目已经取得可研、初步设计、环评等批复，已发布招标计划公告，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向保障性安居工程-城镇老旧小区改造公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.18倍，可

以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四是发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已经取得可研、初步设计、环评等批复，已发布招标计划公告，

无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《竹山县南门片区城市更新改造项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

竹山县桥东片区城市更新改造项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 26 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）工程建设风险 7
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 8
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任竹山县桥东片区城市更新改造项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	中扬会计出具的《竹山县桥东片区城市更新改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省竹山县人民政府拟申报专项债券4,500.00万元人民币，用于竹山县桥东片区城市更新改造项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：4,500.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

竹山县桥东片区城市更新改造项目

（二）项目情况

建设地点位于竹山县县城桥东片区。

建设内容及规模：对桥东片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区18个，居民752户，改造道路10公里，供水管道12公里，污水管道9.4公里，停车位380个，安装充电桩31个，太阳能照明灯46盏，电梯13套、广告牌3157.52㎡等。

项目建设期12个月，2026年7月至2027年6月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

本项目 2026 年 7 月开工建设，截至目前，正在进行居民小区楼梯间及立面工作。

（五）实施主体

项目实施主体为竹山县住房和城乡建设局，住所地位于竹山县城关镇北大街 23 号，统一社会信用代码 11420323011447203H，负责人为余志峰。

运营单位为竹山县房地产服务中心，住所地位于竹山县城关镇北大街 196 号，负责人为陈园，统一社会信用代码 124203230114474496。

经本所律师核查，竹山县住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 23,606.34 万元，其中：工程费用 20,840.00 万元，占比 88.28%；工程建设其他费用 1,583.09 万元，占比 6.71%；基本预备费 1,121.15 万元，占比 4.75%；静态总投资 23,544.24 万元，建设期利息 57.60 万元，占比 0.24%；手续费 4.50 万元，占比 0.02%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 4,500.00 万元，计划 2026 年发行 4,500.00 万元；自筹资金 19,106.34 万元。

经本所律师核查，项目资本金 19,106.34 万元，占项目总投资的 80.94%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入9,801.44万元。

项目收益由竹山县住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025年1月17日，竹山县发展和改革局发文《关于竹山县桥东片区城市更新改造项目可行性研究报告的批复》（竹发改审批〔2025〕14号），批复同意项目可研。

2025年9月24日，竹山县发展和改革局发文《关于竹山县桥东片区城市更新改造项目初步设计的批复》（竹发改审批〔2025〕312号），批复同意项目初步设计。

2.环评

2025年2月19日，项目办理《建设项目环境影响登记表》备案登记，备案号：202542032300000026。

3.用地批复

2025年1月17日，竹山县自然资源和规划局发文《关于竹山县桥东片区城市更新改造项目用地预审与选址意见的函》,批复项目无需办理用地预审及选址。

4.说明

2025年1月17日，竹山县自然资源和规划局发文《关于竹山县桥东片区城市更新改造项目免于办理相关规划许可证的函》。

根据《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意

见》(鄂政办发〔2021〕19号)文件精神，竹山县桥东片区城市更新改造项目未增加建筑面积、未改变既有建筑功能和结构、未涉及规划条件调整，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

招标网址：

https://www.hbbidcloud.cn/zhushan/zbygg/20250924/bcb8a761-b13e-4c93-b884-17b6d74fde09.html

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、初步设计、用地、环评等批复，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，已发布招标公告，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向保障性安居工程-城镇老旧小区改造公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.16倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关

于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、

项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四是发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已经取得立项、可研、初步设计、用地、环评等批复，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，已发布招标公告，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《竹山县桥东片区城市更新改造项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 24 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月 27 日

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
（一）工程建设风险 7
（二）资金使用监管风险 8
（三）项目资产管理风险 8
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任竹山县楼台等片区城镇更新改造项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	中扬会计出具的《竹山县楼台等片区城镇更新改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省竹山县人民政府拟申报专项债券6,000.00万元人民币，用于竹山县楼台等片区城镇更新改造项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：6,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目

（二）项目情况

建设地点位于湖北省十堰市竹山县楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区。

本项目建设内容：对楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区进行综合更新改造，主要对小区内配套基础设施及小区外与城市主干网衔接的基础设施进行改造，包括道路、绿化、照明、供电、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，其中，改造及新建道路30公里，排水管道28公里，供水管道28公里，强弱电35.2公里等，设置停车位1400个，广告牌3433㎡，配套增设小区出入口道闸、单元门禁、垃圾收储、充电桩30个、可充电非机动车棚以及户外健身、休闲桌椅、晾晒区等便民设施。

项目建设期12个月，2026年7月至2027年6月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

本项目2026年7月开工建设，截至目前，正在进行居民小区楼梯间及立面工作。

（五）实施主体

项目实施主体为竹山县住房和城乡建设局，住所地位于竹山县城关镇北大街23号，统一社会信用代码11420323011447203H，负责人为余志峰。

运营单位为竹山县房地产服务中心，住所地位于竹山县城关镇北大街196号，负责人为陈园，统一社会信用代码12420323011447449G。

经本所律师核查，竹山县住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资30,268.50万元，其中：工程费用26,640.00万元，占比88.01%；工程建设其他费用2,109.43万元，占比6.97%；基本预备费1,437.47万元，占比4.75%；静态总投资30,186.90万元，建设期利息76.80万元，占比0.25%；手续费4.80万元，占比0.02%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额6,000.00万元，计划2026年发行6,000.00万元；自筹资金24,268.50万元。

经本所律师核查，项目资本金24,268.50万元，占项目总投资80.18%，符合

《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入13,326.30万元。

项目收益由竹山县住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025年2月18日，竹山县发展和改革局发文《关于竹山县楼台等片区城镇更新改造项目可行性研究报告的批复》（竹发改审批〔2025〕66号），批复同意项目可研。

2025年9月24日，竹山县发展和改革局发文《关于竹山县楼台等片区城镇更新改造项目初步设计的批复》（竹发改审批〔2025〕309号），批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2025年2月18日，竹山县自然资源和规划局发文《关于竹山县楼台等片区城镇更新改造项目用地预审与选址意见的函》。

3.环评

2025年2月19日，项目办理《建设项目环境影响登记表》环评备案登记，备案号：202542032300000022。

4.规划说明

2025年11月7日，竹山县自然资源和规划局发文《关于竹山县楼台等片区

城镇更新改造项目免于办理相关规划许可证的函》，不需要办理。

根据《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(鄂政办发〔2021〕19号)文件精神，竹山县楼台等片区城镇更新改造项目未增加建筑面积、未改变既有建筑功能和结构、未涉及规划条件调整，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

5.招投标

招标网址：

https://www.hbbidcloud.cn/zhushan/zbygg/20250924/5db2e324-955f-43a0-b81a-ea4c8a0203c8.html

6.说明

根据《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》(鄂政办发〔2021〕19号)文件精神，竹山县楼台等片区城镇更新改造项目未增加建筑面积、未改变既有建筑功能和结构、未涉及规划条件调整，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、环评等批复，已发布招标计划公告，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向保障性安居工程-城镇老旧小区改造公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.18倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四是发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、环评等批复，已发布招标计划公告，无需办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《竹山县楼台等片区城镇更新改造项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 430321199810020028

湖北朴一律师事务所

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年3月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 4
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目收益的风险及控制措施 6
（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施 7
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省鄂州市华容区人民政府拟申报专项债券5,200.00万元人民币，用于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：5,200.00万元人民币

债券利率：固定利率2.41%

付息方式：按半年支付利息，第11-20年每年偿还本金的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）

（二）项目情况

建设地点位于湖北省鄂州市华容区华容镇。

建设内容及规模：项目拟对鄂州市华容区华容镇21个老旧小区进行改造，涉及凉亭社区、华容社区、楚藩社区及新街社区四个社区2308户居民，改造总建筑面积30.52万平方米。主要改造内容包括小区内排水管道8525.55m，排污管道4863.91m，供水管道8409.77m，燃气管道2308户，道路改造32187.40㎡，人行道改造25518㎡，供电管道6985m，通信管线4218m，绿化35189.23㎡，照明设施660盏，垃圾收储设施31套，充电桩196个，便民晾晒设施23套，体育健身设施13套，便民休闲座椅51套，文体运动器械15套，小区外与城市主干网衔接的路灯234个、道路改造300m。

项目建设期12个月，2026年9月至2027年8月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目未开工，属于改建项目，正办理施工前报建手续，推进项目开工。

（五）实施主体

项目实施主体为华容区住房和城乡建设局，住所地位于湖北省鄂州市华容区楚藩大道 95 号，统一社会信用代码 11420703011227542L，负责人为叶佳兴。

经本所律师核查，华容区住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 12,416.66 万元。其中：建设工程费用 10,511.50 万元，占比 84.66%；建设工程其他费用 1,250.25 万元，占比 10.07%；预备费 588.09 万元，占比 4.74%；建设期利息 62.66 万元，占总投资的 0.50%；债券发行费用 4.16 万元，占总投资的 0.03%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 5,200.00 万元，计划 2026 年发行 5,200.00 万元；自筹资金 7,216.66 万元。

经本所律师核查，项目资本金 7,216.66 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于路灯广告位租赁收入、充电桩充电服务收入，是项目自身产

生的收益。债券存续期内预计收入10,494.25万元。

项目收益由华容区住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年12月23日	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）项目建议书的批复	华容发审〔2025〕183号
可研批复/备案/核准文件	2025年12月31日	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告的批复	华容发审〔2025〕184号
用地预审和选址意见书	2026年2月5日	鄂州市自然资源和规划局华容分局	关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）用地预审与选址意见书、建设用地规划许可和建设工程规划许可申请的复函	/
建设用地规划许可证	2026年2月5日	鄂州市自然资源和规划局华容分局	关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）用地预审与选址意见书、建设用地规划许可和建设工程规划许可申请的复函	/
初步设计批复	2026年1月29日	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）初步设计的批复	华容发改审批〔2026〕17号
环评批复/备案登记	2026年1月30日	华容区住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202642070300000080
建设工程规划许可证	2026年2月5日	鄂州市自然资源和规划局华容分局	关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）用地预审与选址意见书、建设用地规划许可和建设工程规划许可申请的复函	/

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，无需进行建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可，不予办理建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向城市更新-城镇老旧小区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”

等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.20倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。

政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

2.对该类风险的控制措施

（1）利率波动风险的控制措施

针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（2）政策风险的控制措施

应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，无需进行建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可，不予办理建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北山河律师事务所

关于

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目专项债券

之

法律意见书

（山河意字〔2026〕第〔0376-5〕号）

二〇二六年八月

目录

第一章声明事项 1
第二章本期政府专项债券发行 3
一、本期债券发行的基本情况 3
二、本期专项债券的用途及偿还 7
第三章总体评价及法律意见 8
一、本期政府专项债券实施方案总体评价 8
二、财务评估报告 8
三、法律意见书 9
第四章与本期政府专项债券发行有关的重大法律事项及潜在风险 9
一、重大法律事项 9
二、其他潜在风险、风险控制措施 10
第五章结论性意见 15
附则 16

释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
实施单位	指	武汉地铁集团有限公司
武汉市政府	指	武汉市人民政府
本所、本所律师	指	湖北山河律师事务所及其律师
本期政府专项债券	指	省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）
《债务公开办法》	指	《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）
《国发〔2014〕43 号》文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《财库〔2020〕43 号》文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理暂行办法〉的通知》
《财预〔2016〕155 号》文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
《财预〔2017〕89 号》文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《实施方案》	指	《武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程项目实施方案》
《财务评估报告》	指	武汉天元会计师事务有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	湖北山河律师事务所出具的《关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程项目专项债券之法律意见书》
元	指	人民币元

湖北山河律师事务所
关于
武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目
专项债券
之
法律意见书

致：武汉地铁集团有限公司

湖北山河律师事务所（以下简称："本所"）接受武汉地铁集团有限公司委托，本所作为本期政府专项债券发行事务的专项法律顾问，根据《土地管理法》、《城乡规划法》、《预算法》、《政府投资条例》（国令第712号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《关于扩大地方政府专项债券项目"自审自发"试点范围的通知》（财债〔2026〕14号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件的规定，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在充分尽职调查的基础上，出具本法律意见书。

第一章声明事项

一、本所律师依据《土地管理法》、《城乡规划法》、《预算法》、《政府投资条例》（国令第712号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《关于扩大地方政府专项债券项目"自审自发"试点范围的通知》（财债

〔2026〕14号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件的要求，严格履行了法定职责，遵循了独立、勤勉尽责及诚实守信原则，对本法律意见书出具日以前已经发生、存在的事实，审慎地履行了核查义务，保证本法律意见书所披露的事实真实、准确、完整，所发表的法律意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对出具的法律意见的真实性、准确性、完整性负责。

二、为出具本法律意见书之目的，本所律师根据现行中国法律法规及规范性文件的相关规定，以及本所与武汉地铁集团有限公司签订的政府专项债券发行《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料等进行了审查。

三、本所律师对本期专项债券发行对应的投资项目的项目法人及相关部门提供的与出具本法律意见书有关的文件、资料已经进行了审查、判断，对本法律意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件以及相关监管行政部门网站和其他网站的查询结果作出判断，并据此出具本法律意见书。

四、项目法人及相关部门提供的文件、资料，本所律师已经得到项目法人的保证。保证其提供的所有文件、资料均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有关文件、资料上的签字、印章均是真实、合法、有效，所提交的文件副本或复印件均与原件或者正本一致。

五、本法律意见书仅就本期政府专项债券发行的有关法律问题发表法律意见，并不对有关审计、信用评级、本期政府专项债券实施方案等专业事项发表意见。在本法律意见书中如涉及审计、信用评级、本期政府专项债券实施方案等内容时，均为按照相关中介机构出具的审计、评级报告、本期政府专项债券实施方案引述，并不意味着本所对这些引述内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本法律意见书仅作为本期政府专项债券发行所必备的法定文件，随同其他发行文件一并提交财政部门备案。本法律意见书仅供本期政府专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

第二章 本期政府专项债券发行

一、本期债券发行的基本情况

（一）发行概况

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期专项债券基本概况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本期拟发行 50,000.00 万元
期限	20 年
资金用途	专项用于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程项目建设
还款来源	一般物业销售、出租所得收入

（二）发行人

根据《预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"及《财预〔2017〕89 号》文件规定："市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用"。

根据上述规定，本期政府专项债券的发行人湖北省人民政府具备发行本期专项债券的主体资格。

（三）发行额度

武汉市轨道交通 12 号线项目拟发行专项债总额为 1,070,000.00 万元，已于 2023 年申请发行 40,000.00 万元，2024 年申请发行 50,000.00 万元，2025 年申请发行 70,000.00 万元，2026 年申请发行 200,000.00 万元专项债券。其中武昌段 360,000 万元，已于 2023 年申请发行 40,000.00 万元，2024 年申请发行 50,000.00 万元，2025 年申请发行 70,000.00 万元，2026 年申请发行 200,000.00 万元专项债，已申请发行 150,000.00 万元，各期均为 20 年期，每年最终实际发行规模及期限，以省市财政部门的批复为准。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年

末专项债务余额低于限额的部分。因此，本所律师认为，本期专项债的发行额度须在湖北省、武汉市地方债务限额内。

据此，本所律师认为，本次专项债券的发行人及发行额度符合《预算法》、《政府投资条例》（国令第 712 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）、《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《关于扩大地方政府专项债券项目“自审自发”试点范围的通知》（财债〔2026〕14 号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规及规范性文件规定。

二、本期专项债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程。

（二）项目建设地点和内容

本项目位于湖北省武汉市，线路起于青菱站（不含），经由白沙三路—四新南路-芳草路-赫山路-琴台大道-汉西路-常青一路-后湖大道-兴业路-园林路，终于科普公园站（含）。12 号线包括武昌段和江北段，线路全长约 59.9 公里（全地下线），共设车站 37 座，新建丹水池车辆段、复兴村停车场和板桥停车场。其中江北段线路长度约 37.9 公里（全地下线），共设车站 23 座，新建复兴村停车场和丹水池车辆段。

（三）项目建设期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177 号），武昌段建设工期为 58 个月。武昌段已于 2021 年 1 月开工建设，预计 2026 年 9 月开通试运营，其中 B 部分武昌段已于 2023 年 9 月开始投资建设。

（四）项目属性

本项目属于交通运输公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

（五）项目是否使用过抗疫特别国债资金

本项目未使用过抗疫特别国债资金

（六）项目现状

武汉市轨道交通12号线工程截至2023年12月底，已累计完成投资382亿元，占武汉市轨道交通12号线工程概算投资的比例为59.2%，占实际投资需求（约877亿元）的43.6%。其中，工程建设投资约199亿元，占实际投资（495亿元）的40.2%；征地征收投资完成约183亿元，占测算需求（382亿元）的47.9%。全线37个车站，目前全面进场施工车站28个，其中主体结构完工6个、正在基坑开挖和主体结构施工13个、围护结构和管线迁改施工9个；正在开展前期工作的车站9个，全线盾构72个单线区间，目前全线进场盾构14台，其中8台盾构（含两个越江）正在进行掘进施工，6台盾构已组装调试完毕，完成掘进总里程为3.7公里，其余盾构区间正在开展相关前期工作。全线风井及明挖区间9个，其中：主体结构已完工2个、正在开展主体结构施工3个、围护结构及管线迁改施工2个。设备方面目前已完成或正在开展信号系统、供电系统等的采购招标工作，截至本方案编制之日，12号线已完成招标。

（七）项目批复情况

本项目已取得的主要审批手续如下：

国家发展改革委于2018年12月25日向湖北省发展改革委出具了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915号），“原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线、6号线二期、8号线三期、11号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7号线北延线、16号线、19号线、新港线项目，规划期为2019—2024年”。

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告的审批意见。

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程初步设计审批意见。

本项目属于城市轨道交通行业，不涉及特殊行业审批。另鉴于轨道交通工程属于线性工程，建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证办理时间长，相关证件正在办理中，

（八）项目主体

根据募投项目《实施方案》及项目实施单位提供的说明，本项目实施单位为武汉地铁集团有限公司，其《营业执照》载明的基本情况如下表：

名称	武汉地铁集团有限公司
统一社会信用代码	914201007246906844
类型	其他有限责任公司
住所	湖北省武汉市硚口区京汉大道99号
法定代表人	王洪锐
注册资本	人民币1,296,518.12万元
成立日期	2000年11月2日
经营范围	轨道交通建设、营运及管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）；设计、制作、发布路牌、灯箱、霓虹灯、车票、车身广告业务；房地产开发、商品房销售；市政道路桥梁建设；物业管理；园林绿化；工程项目的承建与总承包；轨道工程咨询（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）

股权结构

股东名称	持股数额	持股比例
武汉市人民政府国有资产监督管理委员会	1,296,518.116	100.00%
合计	1,296,518.116	100.00%

根据项目实施单位《营业执照》、本次募投项目《实施方案》，武汉地铁集团有限公司是由武汉市国资委出资并依照《公司法》和武汉市委办公厅、市政府办公厅印发的《关于组建武汉地铁集团有限公司的实施方案》（武办文〔2007〕31号），在原武汉市轨道交通有限公司基础上改组成立的国有控股有限责任公司，主要负责武汉市轨道交通投资建设、运营管理、筹融资和资源开发。

综上，本所律师认为，项目实施单位是依法设立并合法存续的企业法人，不存在依法应当终止、撤销或解散的情形，符合《财库〔2020〕43号》文件的相关规定。

（九）项目对应资产、收益权抵质押情况

截至目前，本项目对应的资产、收益权暂不存在抵质押情况。周边配套开发物业的所有权属于武汉地铁集团，相关资产收益权未抵质押，未作为B部分租赁给武汉轨道交通十二号线建设运营有限公司统一运营，不属于武汉轨道交通十二号线建设运营有限公司负责的更新改造、追加投资等情况。但需要进一步说明的是，12号线涉及的票款收费收益权已由A部分相关实施单位抵押给金融机构。

三、本期专项债券的用途及偿还

（一）债券用途

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期专项债券募集资金将专项用于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目建设，未安排用于经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出，符合《财预〔2016〕155号》文件的规定。在现有资料基础上，未发现项目投向领域属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）及《湖北省政府支出负面清单（第一批）》所列禁止类情形；项目还款来源中的物业经营收入具有房地产开发/商业运营属性，其合规性需以相关主管部门最终认定为准。本次募集资金用途符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）及《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）的相关规定。

本项目列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022年）项目库。

（二）项目收益及融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目偿债资金来源为物业经营收入和规制票款收入。项目预期收入总额为1,102,403.92万元（含税），扣除运营成本及相关税费456,446.97万元（含税，含建安成本股东借款利息2,111.84万元）后预计用于资金平衡相关收益为645,956.95万元，收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。

（三）偿还计划

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期专项债券以物业销售、出租所

得收入作为还款来源，具有偿还计划和稳定的偿还资金来源。由于受未来国内外经济形势、市场行情等相关因素影响，轨道交通12号线沿线附属房地产项目的销售、出租收入可能出现波动，从而影响轨道交通专项债券的还款来源。

据此，本所律师认为，本期专项债券的用途未违反相关规定，且有偿还计划和稳定的偿还资金来源，符合《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文的规定。

第三章 总体评价及法律意见

一、本期政府专项债券实施方案总体评价

本期政府专项债券发行，编制了《武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程实施方案》。《武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程实施方案》的主要内容包括：区域及项目实施主体情况、项目基本情况，项目效益分析，项目估算及资金筹措、项目预期收入、成本及融资情况、债券发行方案、项目风险控制等。

本所律师认为，《武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程实施方案》的编制符合《预算法》、《政府投资条例》（国令第712号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等法律法规及规范性文件的要求。

二、财务评估报告

武汉天元会计师事务有限责任公司出具了《武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。经查询武汉天元会计师事务有限责任公司企业信用信息公示系统信息、《营业执照》、《会计师事务所执业许可证》（许可证编号：42010168），该公司系依法设立并有效存续的审计服务机构，为本次发行项目出具报告的执行人员具备相应资质，会计师事务所及其经办会计师与发行人不存在关联关系。根据《财务评估报告》记载，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的12号线武昌段相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍，预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据《财务评估报告》，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的12号线武昌段相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。如项目假设条件发生重大变化，可能影响偿债能力。上述覆盖倍数符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）关于覆盖倍数原则上应达到1.1倍以上的要求。

经本所律师核查武汉天元会计师事务所有限责任公司《营业执照》（统一社会信用代码9142010271795336XA）及《会计师事务所执业许可证》（执业证编号：42010168）及信用信息系统公示信息，武汉天元会计师事务有限责任公司系依法成立且有效存续的财务审计机构，本次项目经办人员与发行单位无关联关系，具备为本次发行项目出具财务报告的资质。

三、法律意见书

湖北山河律师事务所接受武汉地铁集团有限公司的委托，作为本期政府专项债券发行事务的专项法律顾问，依法出具了《湖北山河律师事务所关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目专项债券之法律意见书》。湖北山河律师事务所依法取得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（执业证编号：31420000773908416Q），湖北山河律师事务所系依法设立的法律服务机构。为本期政府专项债券发行出具《法律意见书》并在《法律意见书》上签字的本所律师，均持有经年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经本所律师适当核查，湖北山河律师事务所及其经办律师与发行人不存在关联关系，具备为本次发行项目出具法律意见书的资质。

第四章 与本期政府专项债券发行有关的重大法律事项及潜在风险

一、重大法律事项

经本所律师适当核查，本所律师认为，本期政府专项债券发行对应的投资项目需要披露的重大法律事项如下：

1. 征地拆迁风险

本项目及所涉及的沿线物业开发部分，征地拆迁进程的快慢将直接影响物业开发进程，影响本项目的还本付息。本项目武昌段已于2021年1月开工建设，预计2026年9月开通试运营，建设周期较长。截至2023年12月底，征地征收

投资完成率约47.9%，征地拆迁进度可能影响项目建设和物业开发。如工期延误，建设期利息将增加、收入实现将推迟，进而削弱项目偿债能力。

风险控制措施：项目实施方根据国家相关法律法规要求，制定合理的拆迁方案，规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理等一系列切实有效的工作办法，从制度上规范征地程序要求和操作行为，并根据物业开发进程提前落实征地拆迁计划，确保项目建设、物业开发进度与发债期限相匹配。密切关注利率走势，选择合适发行窗口；做好期限配比、还款计划和资金准备；提前准备再融资发行资料，确保周转债券及时足额募集。

2. 发行人与本次募投项目业主单位不一致风险

武汉地铁集团作为武汉市轨道交通12号线的项目业主，负责项目的投资、建设和运营。本次发行的专项债由湖北省人民政府发行，而轨道交通12号线的建设、运营主体为武汉地铁集团，武汉地铁集团的内部管理是否完善、公司经营是否持续稳定、地铁集团与发行人之间的沟通是否高效等因素也可能影响本次发行募集资金的还本付息。

风险控制措施：武汉地铁集团已经建立完善的内部治理机制和管理体系，集团公司成立至今持续稳定经营，武汉地铁集团将积极保持与发行人的高效沟通，提高募集资金使用效率，以保障本次募集资金还本付息。

二、其他潜在风险、风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段由一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引

起的。国内多个城市的工程建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当对工程事故防范引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备与完备的施工安全保障措施的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时避免工程事故的发生；另外，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理工作，以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 物业开发政策风险

本方案的物业开发模式最终存在以下不确定性：

一是规划设计指标有可能调整。目前地铁集团正在对物业开发地块情况进行梳理，规划设计指标调整将涉及容积率、使用功能、建筑面积、用地性质等数据变化。规划设计指标调整后，可供开发的地块数量、土地面积将产生变化，对物业开发收入造成影响。二是用于商业开发的建筑面积中，住宅用地和商业用地的开发比例可能存在问题。

风险控制措施：首先，根据中共武汉市委及武汉市人民政府《关于进一步加快轨道交通建设发展的意见》（武发〔2013〕2号）文件规定："加强对城市轨道交通沿线地下空间、站点、停车场、车辆段的综合开发，对能够与轨道交通建设同步实施的上盖物业和地下空间，应当同步开发建设。城市轨道交通沿线地下空间配套设施，纳入轨道交通项目整体管理。各相关部门应该依法为轨道交通建设（运营）单位办理相关地下、地上物业空间权证，单列用地指标，有效提高建筑容积率等规划计划指标"。武汉地铁集团有限公司会根据文件精神，全力争取物业开发规划指标与物业开发计划中的既定指标保持一致。其次，如物业开发收入确因上述原因减少，武汉市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例，从而降低专项债券还本付息压力。最后，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。本项目专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时

进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。加强物业市场调研和营销策划，适时调整租售策略；通过签订中长期租约锁定部分出租收入；建立偿债准备金或风险缓释机制。

2. 房地产市场价格风险

本项目沿线物业经营收入中，沿线部分站点上物业销售、出租所得收入将作为主要还款来源之一。由于受未来国内外经济形势、市场行情等相关因素影响，轨道交通12号线沿线附属房地产项目的销售、出租收入可能出现波动，从而影响轨道交通专项债券的还款来源。此外，本项目物业经营收入高度依赖沿线站点上盖物业的销售和出租收入。《实施方案》假设物业出售价格年增长率为5%、出租价格每两年增长5%。当前房地产市场整体处于调整期，武汉市商业地产和住宅市场面临一定下行压力。如实际销售价格、出租率、租金水平低于预测，项目覆盖倍数将显著下降，偿债能力将受到不利影响。

风险控制措施：对于物业经营市场销售、出租收入不足的风险，可通过做好物业经营的市场调研和营销策划来避免。由于物业开发的周期相对较短，其市场销售风险较为可控；可通过签订中长期出租合同来控制物业出租收入的部分风险。

3. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。本项目债券期限均为20年期，2026年拟发行债券利率暂按2.651%测算（以上浮10%为基准）。如未来实际发行利率高于测算利率，或债券存续期内再融资成本上升，项目利息支出将增加，覆盖倍数将下降。此外，如本期债券到期时项目收入不足以偿还本息，发行人拟通过发行新一期专项债券周转偿还，存在新一期债券不能足额及时募集的风险。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险包括：项目建设、运行可能引起当地基本生活价格（水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等）的提高；对教育、

医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设、运行的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建轨道穿越既有公路等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就综合考虑了项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）项目运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（3）项目沿线群众和企事业单位对交通拥堵问题的关注度较高。在项目设计阶段，将“交通疏解”纳入设计输入条件中，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用；在项目实施阶段，做到科学管控、有力疏导、文明施工，努力减少对周边企事业单位正常生产、工作的不利影响。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

融资平衡最大的风险在于对项目出租和销售收入预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。如项目实际收益与预测存在重大偏差，应依法按程序通过省级政府统筹调度、调

整项目资本金比例或其他法定方式化解风险，并按规定履行信息披露义务。

2. 存续债券置换不畅风险

项目建设期较长，项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

轨道交通项目建设周期长，发行期限为中长期债券，本期债券采用每半年付息、分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，物业收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（五）规制补贴合法性与稳定性风险

根据《实施方案》，武汉市财政局拟在专项债券存续期内设立武汉市轨道交通12号线工程B部分项目规制补贴，债券存续期内预计本项目安排的规制补贴为280,204.48万元。专项债券偿债来源应以项目对应的政府性基金收入或专项收入为主。如规制补贴尚未纳入同级人大批准的财政预算，未来拨付存在不确定性。如财政补贴成为主要偿债来源，可能违反项目收益与融资自求平衡原则，并可能涉及地方政府变相兜底。

风险控制措施：建议将上述规制补贴纳入武汉市相应年度财政预算，取得同

级人大或其常委会批准；明确补贴的法律依据、补贴标准、拨付条件及时限；控制财政补贴在偿债来源中的占比。

（六）物业经营收入合规性风险

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目还款来源包括物业出售收入、物业出租收入、停车位出售收入、停车位出租收入和充电桩收入等物业经营收入。虽然项目援引《中共武汉市委及武汉市人民政府关于进一步加快轨道交通建设发展的意见》（武发〔2013〕2号），说明轨道交通沿线地下空间、站点、停车场、车辆段可同步开发建设并纳入轨道交通项目整体管理，但上述物业经营收入在性质上仍属于房地产开发/商业经营收入。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件1及《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号），房地产开发（保障性住房、土地储备除外）及商业设施属于专项债禁止投向领域。虽然本项目本身属于城市轨道交通基础设施，但如物业经营收入被认定为与项目自身建设内容无直接关联的房地产开发收入，可能影响项目收益来源的合规性认定。

风险控制措施：建议项目单位将轨道交通运营收入与物业经营收入分别测算、分账管理；充分论证物业经营收入与轨道交通项目建设内容的直接关联性、不可分割性；降低物业经营收入在偿债来源中的占比；在发行前取得省级财政、发展改革部门对物业经营收入纳入项目专项收入的书面认可。

第五章 结论性意见

结论性意见：

综上所述，本所律师认为：

一、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

二、项目资金用于城市轨道交通领域，本期债券是具有一定收益的公益性项目，在现有资料基础上，未发现项目投向领域属于负面清单所列禁止类情形，符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）

规定的投向领域。

三、本次募投项目已经编制项目实施方案，项目可行性研究报告及项目初设已经发改委审批，项目已获得建设工程规划许可证，本项目属于城市轨道交通行业，不涉及特殊行业审批。另鉴于轨道交通工程属于线性工程，建设用地规划许可证、国有土地使用证、建筑施工许可证办理时间长，相关证件正在办理中。本项目已经开工建设，相关招标程序已在进行中。

四、本项目资产、土地等不存在抵押、质押。

五、本项目收入主要来源于物业销售、出租所得收入，在现有资料及测算假设前提下，项目收益可覆盖专项债券本息。如项目假设条件发生重大变化，可能影响偿债能力。

六、本项目财务报告及法律意见书出具单位具有相应从业资质。

七、本项目债券存续期内存在可能影响项目建设及项目收益实现的风险，针对相应风险已经制定对应的风险控制措施。

附则

一、本法律意见书由湖北山河律师事务所出具。

二、本法律意见书加盖本所公章后生效。

三、本法律意见书正本共五份，无副本。

以下无正文

（本页无正文，为湖北山河律师事务所山河意字〔2026〕第〔0376-5〕号《武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目专项债券之法律意见书》签字盖章页）

湖北山河律师事务所（盖章）

负责人：付海亮

付海亮

经办律师：

彭珊 彭珊

朱俊 朱俊

2026年8月27日

湖北朴一律师事务所

新建宜昌至郑万高铁联络线项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 18 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目现状 4
（四）实施主体 4
（五）投资计划 5
（六）资金筹措 5
（七）项目收益 6
（八）项目审批 6
（九）项目性质 8
三、项目收入与融资自求平衡 8
四、项目的风险控制 8
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险 9
（二）影响项目收益的风险 9
（三）影响社会稳定的风险 10
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 11
五、中介机构 12
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 12
（二）湖北朴一律师事务所 12
六、结论性意见 12

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任新建宜昌至郑万高铁联络线项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计所	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省宜昌市兴山县人民政府拟申报专项债券 42,200.00 万元人民币，分年度发行，用于新建宜昌至郑万高铁联络线项目。其中 2020 年发行 5,700.00 万元、2021 年发行 14,100.00 万元、2022 年发行 10,000.00 万元、2023 年发行 4,000.00 万元、2024 年发行 2,000.00 万元、2025 年发行 2,000.00 万元，计划 2026 年发行 4,400.00 万元。具体情况如下：

2026 年度债券发行概况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：4,400.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，到期一次性还本。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

新建宜昌至郑万高铁联络线项目

（二）项目情况

新建宜昌至郑万高铁联络线项目位于宜昌市境内，涉及的区县主要有夷陵区和兴山县，线路自汉宜铁路宜昌东站引出，设金巴岭、闵家冲、杨家境线路所后向西，经长岗岭设下堡坪站，引入郑万高铁兴山站，正线全长 108.48 公里，为设计速度 350km/h 的高速铁路。杨家线路所预留至沿江高铁荆门方向直股贯通条件，金巴岭、闵家冲线路所预留襄常高速铁路直股贯通条件。

具体技术标准如下：

(1)铁路等级：高速铁路。

(2)正线数目：双线。

(3)设计行车速度：350 公里/小时。

(4)最小曲线半径：一般 7,000 米，困难 5,500 米。

(5)引入宜昌地区根据地物地貌和行车运行速度等因素，合理确定曲线半径。

(6)最大坡度：20‰，困难条件下 30‰。

(7)到发线有效长度：650 米。

(8)行车指挥系统：调度集中。

(9)列车运行控制方式：自动控制。

项目建设期 7 年，2020 年 1 月 1 日至 2027 年 1 月 1 日止。

（三）项目现状

项目已经开工。项目当前进展、形象进度约 85%，具体施工进展如下：

进入主体工程施工阶段，桥梁桩基完成 2506 根，隧道正洞完成 4560 米，辅助坑道完成 8688 米，路基土石方完成 95 万方。工程现场施工图如下：





（四）实施主体

项目实施主体为湖北宜兴铁路有限责任公司，注册资本 907,500 万人民币，统一社会信用代码 91420105MA4F0UW38L，住所地位于武汉市汉阳区彭家岭特 1

号附1号米粮综合楼B栋第一层B区，法定代表人聂良柏。经营范围：许可项目：各类工程建设活动；公共铁路运输，房地产开发经营；餐饮服务、旅游服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：铁路运输辅助活动；轨道交通通信信号系统开发；轨道交通运营管理系统开发；采购代理服务；供应链管理服务；国内货物运输代理；票务代理服务；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

湖北宜兴铁路有限责任公司的控股股东为湖北省客运铁路投资有限责任公司，持股比例73.7190%；另中国铁路武汉局集团有限公司持股26.2810%。

项目建成后的资产产权单位及运管单位均为湖北宜兴铁路有限责任公司。

经本所律师核查，湖北宜兴铁路有限责任公司为国有企业，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资1,713,063.24万元，其中：工程费用1,188,918.00万元，占比69.40%；建设工程其他费用113,346.00万元，占比6.62%；预备费71,339.00万元，占比4.16%；用地、拆迁及征地费用132,530.00万元，占比7.74%；兴山站同步实施工程投资（铁鉴函〔2019〕205号文批复）14,269.00万元，占比0.83%；机车车辆（动车组）购置费100,000万元，占比5.84%；债券发行兑付费用42.20万元，建设期利息90,945.04万元，占比5.30%，铺底流动资金1,674.00万元，占比0.10%。

年度投资计划：2020年投资82,722.06万元、2021年投资162,276.12万元、2022年投资162,927.00万元、2023年投资246,354.70万元、2024年投资838,952.80万元、2025年投资109,874.85万元、2026年投资109,955.71万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额42,200.00万元，其中2020年6月24日已发行1,200.00万元，发行利率3.71%，债券期限为20年；2020年9月16日已发行4,500.00万

元，发行利率 3.94%，债券期限为 20 年；2021 年 8 月已发行 3,000.00 万元，发行利率 3.44%，债券期限为 20 年；2021 年 12 月 13 日已发行 11,100.00 万元，发行利率 3.48%，债券期限为 20 年；2022 年 3 月 29 日已发行 10,000.00 万元，发行利率 3.31%，债券期限为 20 年；2023 年 3 月 13 日发行 4,000.00 万元，发行利率 3.28%，债券期限为 20 年期。2024 年 6 月 4 日发行 2,000.00 万元，发行利率 2.61%，债券期限为 20 年期。2025 年 2 月 2 日已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.06%，债券期限为 20 年期，本次拟于 2026 年 6 月发行 4,400.00 万元；市场化融资 920,214.85 万元，目前已提款 445,500.00 万元，自筹资金 750,648.39 万元。

本次专项债申报资金针对兴山段郑万高铁联络线项目是指新建宜昌至郑万高铁联络线项目在兴山县境内的部分，不涉及市场化融资及政府专项债券以外的资金。

项目资本金总计 750,648.39 万元。其中，中国国家铁路集团有限公司筹集资金 368,805.78 万元，湖北省人民政府配套资金 374,842.61 万元，宜昌市人民政府配套资金 7,000.00 万元。

经本所律师核查，项目资本金 750,648.39 万元，占项目总投资 43.82%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于铁路运输收入，收益为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 4,718,954.65 万元。

项目收益由湖北宜兴铁路有限责任公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2019 年 3 月 29 日	中国铁路总公司	中国铁路总公司湖北省人民政府关于新建宜昌至郑万高铁联络线	铁总发改函〔2019〕189 号

			可行性研究报告的批复	
可研批复文件	2019 年 3 月 29 日	中国铁路总公司	中国铁路总公司湖北省人民政府关于新建宜昌至郑万高铁联络线可行性研究报告的批复	铁总发改函〔2019〕189 号
选址意见书	2018 年 11 月 23 日	湖北省住房和城乡建设厅	中华人民共和国建设项目选址意见书	鄂规选址 420000201800074 号
用地预审	2019 年 2 月 28 日	中华人民共和国自然资源部	《自然资源部关于新建铁路宜昌至郑万高铁联络线建设用地预审意见的复函》	自然资预审字〔2019〕42 号
用地审批	2022 年 7 月 7 日	中华人民共和国自然资源部	《自然资源部关于新建铁路宜昌至郑万高铁联络线工程建设用地的批复》	自然资函〔2022〕1026 号
建设用地规划许可证	根据《中华人民共和国建设项目管理条例》第十六条规定，高速公路、铁路、民航机场、水利、市政公用设施、通信基础设施等建设项目可以不另行编制建设用地规划许可证和建设工程规划许可证			
国有土地使用证	2023 年 12 月 12 日	兴山县自然资源和规划局	不动产权证书	编号 42340801585、编号 42340801597 等
环评批复/备案登记	2019 年 12 月 13 日	湖北省生态环境厅	《省生态环境厅关于新建铁路宜昌至郑万高铁联络线环境影响报告书的批复》	鄂环审〔2019〕328 号
初步设计批复	2019 年 12 月 27 日	中国国家铁路集团有限公司	《国铁集团湖北省人民政府关于新建宜昌至郑万高铁联络线初步设计的批复》	铁鉴函〔2019〕485 号
建设工程规划许可证	根据《中华人民共和国建设项目管理条例》第十六条规定，高速公路、铁路、民航机场、水利、市政公用设施、通信基础设施等建设项目可以不另行编制建设用地规划许可证和建设工程规划许可证			
建设工程施工许可证	根据中国铁路总公司于 2015 年 9 月 6 日下发的《中国铁路总公司关于取消铁路建设项目开工报告审批的通知》（铁总计统〔2015〕252 号）文件，本项目不需要办理建筑工程施工许可批复			
压覆矿产资源调查评价报告审查意见	2018 年 12 月 26 日	湖北省自然资源厅	《湖北自然资源厅关于宜昌至郑万高铁联络线工程压覆矿产资源调查评价报告审查意见的函》	鄂自然资预函〔2018〕215 号

项目招投网址：

http://www.hbbidcloud.com/shengbenji/jyxx/004002/004002004/20200623/5de2412f-baa2-453f-af4a-339741d6544b.html

根据 2015 年 9 月 6 日中国铁路总公司颁布的《中国铁路总公司关于取消铁路建设项目开工报告审批的通知》（铁总计统〔2015〕252 号）文件规定，本项

目不需要办理建筑工程施工许可批复。根据《中华人民共和国建设项目管理条例》第十六条规定，高速公路、铁路、民航机场、水利、市政公用设施、通信基础设施等建设项目可以不另行编制建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，本项目穿越多个区县，已核实不需要办理建设用地规划许可、建设工程规划许可证件。

本所律师认为，项目已取得可研、初设、用地预审、规划选址意见书、用地审批、环评、国有土地使用证、压覆矿产资源调查评价等批复，根据规定项目无需办理建筑工程施工许可、建设用地规划许可、建设工程规划许可等批复，项目已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向交通基础设施-铁路领域，属于政府投资范围。项目修建目的为沟通郑万高铁与汉宜铁路、衔接武天荆城际，形成川渝地区东出沿江地区标准较高的客运通道，因此不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容为宜昌至郑万铁路联络线，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为2.23倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1.工期

风险描述：本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险

1.经营管理风险

风险描述：湖北宜兴铁路有限责任公司拥有丰富的经营、管理和适应市场经验，但并不排除会有一些弊病。因此，加强管理，按照规范化的企业制度、财务

制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

2.利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对铁路运营收入、土地综合开发收益的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，实施主体对项目风险进行了较为充分的分析，制定了合理有效的保障措施，风险可控。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得可研、初设、用地预审、规划选址意见书、用地审批、环评、国有土地使用证、压覆矿产资源调查评价等批复，根据规定项目无需办理建筑工程施工许可、建设用地规划许可、建设工程规划许可等批复，项目已完成招

投标，项目合法合规，具备实施条件，项目已进入施工阶段，形成部分实物资产；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属于实施主体湖北宜兴铁路有限责任公司，将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《新建宜昌至郑万高铁联络线项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北晋澜律师事务所

当阳市农产品交易大市场项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第65号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座4218室

2026年8月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 3
第二部分　法律意见书正文 4
一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
（一）债券发行人 4
（二）债券额度 4
（三）债券期限 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 5
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目情况 6
（三）项目现状 6
（四）实施主体 7
（五）投资计划 7
（六）资金筹措 7
（七）项目收益 7
（八）项目审批 7
（九）项目性质 8
四、项目收入与融资自求平衡 9
五、项目的风险控制 9
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 9
（二）影响项目收益的风险及控制措施 10
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 10
六、中介机构 11
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 11
（二）湖北晋澜律师事务所 11
七、结论性意见 12

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任当阳市农产品交易大市场项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会

计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《当阳市农产品交易大市场项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《当阳市农产品交易大市场项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 28,000.00 万元人民币,用于当阳市农产品交易大市场项目。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额	2027 年发债额
宜昌市-当阳市	当阳市农产品交易大市场项目	36,538.81 万元	14,000.00 万元	14,000.00 万元

债券品种: 记账式固定利率付息债券

债券期限: 20 年

本年债券规模: 14,000.00 万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式:利息每半年支付,第 11 年-第 20 年,每年等额偿还发行金额 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给当阳市人民政府，用于当阳市农产品交易大市场项目。

本所律师认为,本期债券发行人,符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期当阳市人民政府申报 14,000.00 万元人民币专项债券,是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据当阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后,

在当阳市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了当阳市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资当阳市农产品交易大市场项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的当阳市农产品交易大市场项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三

部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

当阳市农产品交易大市场项目

（二）项目情况

项目位于当阳市玉阳街道长坂路光彩城东侧。

项目规划总用地面积 82181.37 平方米（123.27 亩），总建筑面积 57500 平方米，主要新建农产品交易中心 28000 平方米、农产品调度配送服务中心 9000 平方米、农产品检测与实验中心 9000 平方米、架空层 7500 平方米及地下室 4000 平方米等；设置停车位 181 个，新能源充电桩 30 个；配套建设围墙工程、室外道路及铺装、室外电、室外管网以及安防消防系统等室外场地工程建设，购置装卸转运及配套设施。

项目计划建设时间为 2026 年 12 月至 2028 年 12 月。

（三）项目现状

当阳市农产品交易大市场项目为新建项目，截至本实施方案报告日，项目已取得初设等批复，正在进行招标等前期准备工作。

（四）实施主体

本项目实施单位当阳市沮漳农业投资建设有限公司为国有企业，承担市政设施新建、扩建、改建等指令性项目建设任务，负责城市建设工程全过程项目管理。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资为 36,538.81 万元。其中：建设工程费用 30,506.42 万元，建设工程其他费用 2,917.37 万元，预备费 1,580.62 万元，建设期利息 945.00 万元，债券发行费 28.00 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 28,000.00 万元，其中 2026 年拟发行 14,000.00 万元，2027 年拟发行 14,000.00 万元；项目单位自筹资金 8,538.81 万元。

经本所律师核查，项目资本金 8,538.81 万元，占项目总投 23.37%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于房屋租赁收入、摊位租赁收入、农产品仓储相关收益、停车位收入及充电桩收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入（含税）为 84,002.19 万元。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2026年1月26日	当阳市发展和改革局	《关于当阳市农产品交易大市场项目建议书的批复》	当发改审批〔2026〕26号当发改审批
可研批复/备案/核准文件	2026年1月28日	当阳市发展和改革局	《关于当阳市农产品交易大市场项目可行性研究报告的批复》	当发改审批〔2026〕29号
初设批复/备案/核准文件	2026年2月1日	当阳市发展和改革局	《关于当阳市农产品交易大市场项目初步设计的批复》	当发改审批〔2026〕33号
环境影响评价情况说明	2026年6月29日	宜昌市生态环境局当阳市分局	《关于当阳市农产品交易大市场项目环境影响评价情况的说明》	/
规划选址及用地预审的复函	2026年7月3日	当阳市自然资源和规划局	《关于当阳市农产品交易大市场项目规划选址及用地预审的复函》	/
工程总承包招标公告	2026年6月16日	/	《当阳市农产品交易大市场项目EPC工程总承包招标公告》	/

本项目已取得可研、初设批复等手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于城乡冷链等物流基础设施-农产品批发市场，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

2.本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施-农产品批发市场，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得可研、初设批复等手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国办发〔2024〕52 号文》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计

划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券,采用按每半年付息一次,分期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形,具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单；

（三）投资项目已取得可研、初设等批复手续，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，债券发行实质条件符合《财库〔2020〕36号》《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于国办发〔2024〕52号文所列负面清单，对本年度债券发行不构成法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《当阳市农产品交易大市场项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

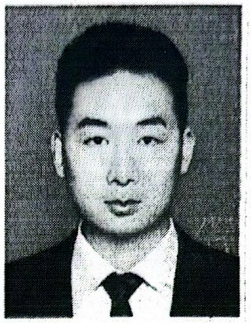
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

持证人　田彰民

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号 422828199302166817

发证日期　2025　年09　月18　日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北晋澜律师事务所

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第67号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座4218室

2026年8月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 3
第二部分　法律意见书正文 4
一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
（一）债券发行人 4
（二）债券额度 4
（三）债券期限 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 5
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目情况 6
（三）项目现状 6
（四）实施主体 8
（五）投资计划 8
（六）资金筹措 8
（七）项目收益 9
（八）项目审批 9
（九）项目性质 9
四、项目收入与融资自求平衡 10
五、项目的风险控制 10
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 10
（二）影响项目收益的风险及控制措施 12
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 12
六、中介机构 13
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 13
（二）湖北晋澜律师事务所 13
七、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 10,000.00 万元人民币,用于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额
神农架林区	神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目	19,046.25 万元	10,000.00 万元

债券品种: 记账式固定利率付息债券

债券期限: 20 年

本年债券规模: 10,000.00 万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式:利息每半年支付,第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给神农架林区人民政府，用于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期神农架林区人民政府申报 10,000.00 万元人民币专项债券,是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据神农架林区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在神农架林区专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了神农架林区地方政府专项债务限额管理,债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为,本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内,符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

(三)债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为,本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第(一)款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

(四)还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目,有稳定的项目收益,收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排,项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》,通过对申报项目的测算,项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息,实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为,本期债券投资的项目,偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

(五)投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料,本期专项债券投资的神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目,取得了政府部门相应的审批手续(审批情况见本法律意见书第三部分:本期债券对应的投资项目)。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目

（二）项目情况

建设地点：神农架林区松柏镇。

建设规模及内容：该项目位于神农架林区松柏镇，对松柏镇内清阳河片区及周边街区城市基础设施进行改造，改造总面积约 134060 ㎡，其中道路提升改造面积约 61445 ㎡，公共活动空间改造面积约 17145 ㎡，绿化及岸线改造面积约 55470 ㎡，建筑立面改造面积约 20780 ㎡，改造配套服务用房面积约 8400.77 ㎡，生态停车场改造面积约 17000 ㎡，新增充电 185 个，同步完成街区照明、环卫设施、标识标线、公厕、围墙、地下管网等设施的拆改及新建、中心花园南岸电力迁改等内容。

项目计划建设时间为 2026 年 6 月-2028 年 9 月。

（三）项目现状

本项目已取得可研批复、初设批复手续，项目正在进行前期准备工作。

项目已取得中标通知书。



神农架林区公共资源交易中心

Shennongjia Public Resources Exchange Center

首页 通知公告 交易信息 服务指南 下载专区

【神农架林区中心】神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目一期（EPC）一标段中标结果公告(标段编号HBSN-202604SZ-005001001)

发布时间：2026-05-15 16:42 浏览：179 次

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目一期（EPC）一标段(HBSN-202604SZ-005001001)施工类招标

中标结果公告

招标编号：HBSN-202604SZ-005001001

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目（招标项目名称）神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目一期（EPC）一标段（标段名称）于2026年05月10日在湖北省电子招标投标交易平台（网址：www.hbbidcloud.cn）、湖北省公共资源交易电子服务系统（网址：www.hbggzyfwpt.cn）（媒介名称）上发布了评标结果公示，公示期为2026年05月10日至2026年05月12日。招标人已经依法确定中标人并对本次招标的中标结果予以公告：

中标人	中标价(元)	其他
神农架林区基建工程有限责任公司、中南建筑设计院股份有限公司	28565481.200000	

需要说明的其他事项：

招标人：湖北神农架惠林实业有限公司



神农架林区公共资源交易中心

Shennongjia Public Resources Exchange Center

首页 通知公告 交易信息 服务指南 下载专区

【神农架林区中心】神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目一期（EPC）二标段中标结果公告(标段编号HBSN-202604SZ-005001002)

发布时间：2026-05-15 18:25 浏览：261 次

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目一期（EPC）二标段(HBSN-202604SZ-005001002)施工类招标

中标结果公告

招标编号：HBSN-202604SZ-005001002

神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目（招标项目名称）神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目一期（EPC）二标段（标段名称）于2026年05月10日在湖北省电子招标投标交易平台（网址：www.hbbidcloud.cn）、湖北省公共资源交易电子服务系统（网址：www.hbggzyfwpt.cn）（媒介名称）上发布了评标结果公示，公示期为2026年05月10日至2026年05月12日。招标人已经依法确定中标人并对本次招标的中标结果予以公告：

中标人	中标价(元)	其他
湖北神农旅游建筑有限公司、中南建筑设计院股份有限公司	30438498.200000	

需要说明的其他事项：

招标人：湖北神农架惠林实业有限公司

建设现状：松柏城市更新东部入口客运站广场花坛已拆除。东部入口河提杂树草木清理，树木移栽。狮象坪片区更新改造项目（地块二）整理拆迁范围围挡，确保场地通行安全。慢城中心花园施工进度：档土墙完成百分之八十，负一层商铺车道外立面抹灰完成百分之五十，市政道路外立面筑模条粘贴百分之八十，顶

板线性沟砌筑百分之九十，雨水涵管埋设 25 米。

（四）实施主体

本项目实施单位为湖北神农架惠林实业有限公司为国有企业，承担市政设施新建、扩建、改建等指令性项目建设任务，负责城市建设工程全过程项目管理。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资为 19,046.25 万元，其中工程建设费 15,937.05 万元，工程建设其他费 1,814.14 万元，预备费 887.56 万元，建设期利息 397.50 万元，债券发行费用 10.00 万元。项目自筹资金 9,046.25 万元，拟发行地方政府专项债券 10,000.00 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 10,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 10,000.00 万元，项目单位自筹资金 9,046.25 万元。

经本所律师核查，项目资本金 9,046.25 万元，占项目总投 47.50%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

专项债券融资情况表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行利率	发行期限	付息频次	还本方式
一	2026 年	10,000.00	2.65%	20 年	半年一次	第 11-20 年每年等额偿还发行金额 10%

（七）项目收益

项目收益来源于充电桩收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入（含税）为 27,389.25 万元。

（八）项目审批

本项目已取得可研批复、初设批复等批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

1、2026 年 2 月 27 日，神农架林区发展和改革委员会出具《关于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（神发改审批【2026】26 号）;

2、2026 年 4 月 7 日，神农架林区发展和改革委员会出具《关于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（神发改审批【2026】48 号）;

3、2026 年 7 月 17 日，神农架林区自然资源和城乡建设局出具《关于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目无需办理规划许可等审批手续的说明》，本次建设仅利用现状进行改造不涉及新增建设用地，用地类型和权属性质未发生改变，无需办理用地及规划预审意见、建设用地规划许可证、工程规划许可证。

4、其他相关手续正在办理中。

（九）项目性质

1.本项目属于城市更新改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

2.本项目投向领域为城市更新改造领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得可研等批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过1.1倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施:

(一) 影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据;该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序;是否符合科学发展观要求;是否符合大多数群众的根本利益,并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素;建设方案是否具体、详实,配套措施是否完善。

控制措施:成立项目管理机构,用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析:一方面,在项目建设期存在的三废排放,尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显,但如果长期得不到治理,会有较大社会稳定风险。另一方面,运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾,导致一定风险。

控制措施:建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险,进一步优化设计方案,尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响,将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流,倾听意见和建议,及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析:施工风险因素较多,既包括对外的影响,也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放,工程质量不合格,引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施:建设单位组建工作领导小组,对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用,强力推进施工进度,不因工程款支付问题对工期造成延误;其次是进行严格控制施工造价,减少设计变更,对工程持续进行跟踪审计,保证工

程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二） 影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三） 影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：0010641），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法

规、政策文件规定;

（二）本期发行专项债券项目属于城市更新改造领域，是具备一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围;

（三）投资项目已取得可研等批复、初设批复手续，具备债券发行条件及开工条件;

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响;

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息;项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息;本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定;

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案;

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、财预〔2021〕115号、财预〔2022〕120号、财办预〔2021〕209号，湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号），国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

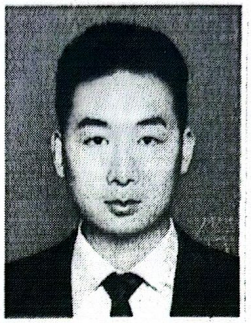
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

持证人　田彰民

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号 422828199302166817

发证日期　2025　年09　月18　日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北今天律师事务所
HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所关于

随县2026年老旧小区改造项目

专项债券

之

法律意见书

湖北今天律师事务所

二〇二六年八月十九日

中国·武汉市武昌区兴国南路32号今天律师楼 邮政编码：430000
Today's Lawyer Building,No.32 Xingguo South Road,
WuChang District，Wuhan，China PC430000
电话/Tel: 027-87896528/38/48 传真/Fax: 027-87896508

目 录

第一部分 引言 1
一、释义 1
二、本所声明 3
第二部分 正文 5
一、本期专项债券基本情况 5
二、申请申报人的主体资格 7
三、项目情况 11
四、其他重大法律事项 15
五、本项目的中介机构及相关文件 17
六、投资风险揭示及应对或控制措施 18
七、投资者保护措施 20
八、结论意见 23
第三部分 结尾 25
一、法律意见书的出具、生效 25
二、法律意见书的正本、副本份数 25

关于随县2026年老旧小区改造项目
专项债券之
法律意见书

编号：（2026）鄂今非代字第00347号

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）为在中华人民共和国注册并经湖北省司法厅批准执业的律师事务所，具备从事法律业务的资格。本所接受委托作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、国办发〔2024〕52号、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号文、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的涵义：

简称	定义
财政部	中华人民共和国财政部
财政厅	湖北省财政厅
本期专项债券	指随县2026年老旧小区改造项目专项债券
本期专项债券发行	指随县2026年老旧小区改造项目专项债券的发行
发行人	指湖北省人民政府
本项目	指随县2026年老旧小区改造项目
实施单位	指随县住房和城乡建设局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
国办函〔2016〕88号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》

财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
鄂财预发〔2018〕75 号文	指湖北省财政厅《关于 2019 年专项债券申报发行有关的通知》
鄂财债发〔2019〕9 号文	指湖北省财政厅《省财政厅关于下达 2019 年政府债务限额的通知》
鄂财债发〔2019〕12 号文	指湖北省财政厅关于印发《湖北省专项债券项目负面清单》的通知
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
《2021 年新增专项债券紧急通知》	指湖北省财政厅《关于做好 2021 年提前下达部分新增专项债券发行准备工作的紧急通知》
财办预〔2021〕209 号	指财政部办公厅国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2021〕115 号	指《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
《实施方案》	指《随县 2026 年老旧小区改造项目专项债券实施方案》

《财务评估咨询报告》	指《随县2026年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《湖北今天律师事务所关于随县2026年老旧小区改造项目专项债券之法律意见书》

二、本所声明

本所及经办律师就为新增债券项目申报出具本《法律意见书》的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据现行法律、行政法规、部门规章等相关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了适当的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）对于出具本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位的证明文件以及与新增债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（三）在本《法律意见书》中，本所律师仅根据本《法律意见书》出具之日现行有效的法律、法规、规章、规范性文件等明确要求，对发债的合法性及对发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、财务评估咨询报告、投资决策等专业事项，本《法律意见书》只作引用且不发表法律意见。本所律师在本《法律意见书》中对有关实施方案、会计报表、财务评估咨

询报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（四）在本《法律意见书》中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（五）本《法律意见书》仅供新增债券项目申报使用，未经本所及本所律师书面同意，本《法律意见书》不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

第二部分　正文

一、本期专项债券基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）本项目名称

随县2026年老旧小区改造项目。

（二）发行主体

1、发行主体资格

申请申报的专项债券发行主体为湖北省人民政府。根据《预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本所律师认为，项目发行主体符合相关法律规定。

2、地方政府债务限额管理

《预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

财预〔2016〕155号文第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财

力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

财预〔2017〕89号文规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3、地方政府债务预算管理

《预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

财预〔2016〕155号文第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

4、建立地方政府债务应急处置机制

《预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国发〔2014〕43号文第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅10月27日印发的国办函〔2016〕88号文第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2017年7月28日，经湖北省政府批准，省政府办公厅印发《湖北省政府性债务风险应急处置预案》（鄂政办函〔2017〕45

号），建立湖北省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

根据上述规定，本所律师认为发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（三）债券类型

申请申报的专项债券符合国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂财预发〔2018〕75号文及其他相关法律法规规定。

（四）项目申报额度

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，本项目计划总投资18,586.93万元，项目资金来源申请申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为13,500.00万元。本项目专项债券计划申请发行20年期债券，2026年发行3,500.00万元，2027年发行10,000.00万元。债券存续期20年，每半年支付一次利息，债券存续期第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

二、申请申报人的主体资格

申请申报人基本情况如下：

项目单位名称	随县住房和城乡建设局

统一社会信用代码	11421304695102475Q
宗旨和业务范围	（1）贯彻执行国家、省、市、县住房和城乡建设领域的方针政策和法律法规；研究拟订全县住房和城乡建设领域政策、规定及发展战略、中长期规划，并组织实施。 （2）指导全县保障性安居工程的建设与管理、深化住房制度改革工作，承担县住房保障工作领导小组办公室的日常工作。 （3）负责全县房产市场管理、房屋安全鉴定、白蚁防治的管理和房屋租赁的管理工作。指导国有土地上房屋征收与补偿工作。 （4）负责全县房产物业服务的管理工作；拟订规范发展物业服务管理的政策和规范性文件，健全物业服务管理制度，规范物业服务管理行为；负责全县住宅专项维修资金归集和使用的监督管理。 （5）指导和推进城市建设管理工作；负责城市建设发展与战略研究；拟订全县城市建设、城市供排水发展规划、政策规章和技术标准并监督实施；负责城市建设重点项目储备和前期编研工作；组织编制城市建设重点项目年度工作目标计划，指导、督促、推进城市建设重点项目的建设；负责全县城镇供水、用水管理工作；负责城市供排水、污水处理、污水设施建设和管理工作；参与城市防洪排涝和城区防汛工作；负责城镇燃气的监督管理工作；指导全县地下综合管廊和海绵城市建设。 （6）指导住房和城乡建设普法、行政执法监督、行政复议和行政应诉，推进全县住房和城乡建设审批制度改革工作。推进全县

	住房和城乡建设行业信息化、智能化建设工作；负责建设行政审批项目的审查、协调、综合上报工作。 （7）负责全县住房、建设市场和城市设计的监督管理工作。拟订勘察、设计、施工、监理、施工图设计审查的有关制度和规范性文件并组织实施；拟订建筑业、勘察设计业、建设监理行业的发展战略、中长期规划、产业政策制度并组织实施；拟订规范建设市场各方主体行为和建设工程风险管理的制度和规范性文件并监督实施；引导建筑企业、勘察设计企业、建设中介服务企业参与市场劳务、技术合作，推进企业发展壮大。 （8）组织制定工程建设实施的地方标准；拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；拟订城镇公共服务设施（不含通信设施）建设标准并监督执行；组织实施房屋的抗震设计规范；组织工程建设标准设计的审定、编制和推广；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价。 （9）指导村镇建设管理。拟订小城镇和村庄建设发展规划，制订相关政策并指导实施。指导农村住房建设管理、农村危房改造、小城镇建设、特色示范镇创建及美丽宜居村庄建设工作。 （10）负责建设工程质量安全监督管理。拟订建设工程质量、建设安全生产的政策、制度并监督执行；组织和参与各类建设工程质量、安全事故的鉴定和调查处理；拟订建筑业、工程勘察设计咨询业的技术政策并指导实施。对建筑工程质量安全违法违规行

	为实施查处。 （11）负责建筑节能和绿色建筑、城镇节能减排、墙体材料革新和发展散装水泥的监督管理工作。拟订住房和城乡建设科技发展规划和行业产业政策、规章制度，推广应用新型墙体材料和发展散装水泥；指导和推进重大建筑节能和绿色建筑项目建设；组织实施重点建设科技项目的研究开发；推广应用建筑节能新技术、新工艺、新产品。 （12）指导全县的历史文化名城、名镇、名村、历史街区、传统村落、历史建筑等的保护和监督管理工作。拟订名城保护的政策和规范性文件，负责组织国家历史文化名城保护规划的编制、评审和申报工作，并监督组织实施；负责名城保护宣传、发展研究工作。 （13）负责全县城乡建设档案管理工作的责任。拟订城乡建设档案管理的有关政策、规定并组织实施。 （14）在随县辖区行使下列行政处罚权： ①工程建设领域建筑市场、工程质量安全及节能方面的行政处罚权。 ②产市场、城市供排水、城乡建设档案、燃气市场安全、历史文化名城保护的行政处罚权。 （15）完成上级交办的其他任务。
住所	随县杨林路
法定代表人	蔡钧

单位状态	正常
登记管理机关	/
股权结构	/
行业主管部门	/
建设单位名称	随县住房和城乡建设局
代建单位名称	/

综上，本所律师认为，本项目申报人/实施主体系依法成立且合法存续的行政单位法人，具备实施本项目的主体资格。

三、项目情况

（一）项目建设内容和规模

项目改造涉及12个小区，7352户，68栋，总建筑面积21.75万m²。主要改造内容如下：新建混凝土路面67656m²，铺设沥青路面51147m²，人行道10767m²，机动车停车位320个，新能源汽车充电桩179座，弱电管道9626m，安装监控摄像头105套，智慧停车系统12套，加装电梯62座，垃圾分类亭55座，设置居民健身点26处，电动车充电车棚12处；改造供水管道16447m，消防管线29641m，排水管道24675m；弱电线路规范整治27000m，更新消火栓161个，消防水泵接合器82个，更新室外路灯共395盏，房屋主体修缮等基础设施建设。

（二）项目建设计划或批复

1、项目建设期

项目建设工期约为16个月，从2026年9月至2027年12月。

2、项目批复情况

本项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2026/5/6	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县2026年老旧小区改造项目建议书的批复	随县发改审批服务〔2026〕110号
建设项目用地预审与选址意见书	2026/5/9	随县自然资源和规划局	关于随县2026年老旧小区改造项目用地预审情况说明	/
节能审查情况说明	2026/5/9	随县发展和改革局	关于随县 2026年老旧小区改造项目不单独进行节能审查的说明	/
可研批复/备案/核准文件	2026/5/9	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县2026年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复	随县发改审批服务〔2026〕114号
初步设计批复	2026/5/26	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县2026年老旧小区改造项目初步设计及概算核定的批复	随县发改审批服务〔2026〕134号
环评批复/备案登记	2026/5/8	随县住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202642132100000426
建设用地规划许可证	2026/6/16	随县自然资源和规划局	随县2026年老旧小区改造项目办理规划许可的复函	/
建设工程规划许可证	2026/6/16	随县自然资源和规划局	随县2026年老旧小区改造项目办理规划许可的复函	/
建设工程施工许可证	2026/6/10	随县住房和城乡建设局	施工许可证办理承诺函	/

综上，本所律师认为，本项目已依法办理了立项、用地预审、可研、环评等行政审批手续。本项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2024本）》鼓励类项目。

3、资产、收益权抵质押情况说明

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》及本所律师核查，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，该信息真实准确。

4、项目属性

本项目属于城市更新领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5、项目领域

本项目投向领域为城市更新-城镇老旧小区改造领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6、项目现状

目前已编制《随县2026年老旧小区改造项目可行性研究报告》和《随县2026年老旧小区改造项目初步设计》，并取得县发改局的批复。办理了环境影响登记表、《用地预审意见》、《不单独进行节能审查的说明》、《规划许可》等。本项目暂未开工，正在招标中。

7、项目运营方案

本项目债券申请单位为随县住房和城乡建设局，主管部门为随县财政局。

关于项目债券资金使用，由随县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由随县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由随县住房和城乡建设局根据运营情况及时向随县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

该项目建成后，由湖北随县建设发展集团有限公司负责运营管理。

（三）项目重大经济效益与社会效益

1、生态效益分析

项目通过实施雨污分流改造、供排水管网更新、弱电管线规整及节能照明升级，有效降低供水管网漏损、减少污水无序排放，提升小区水资源利用效率与排水防涝能力。同步完善垃圾分类收集设施，规范生活垃圾投放与清运管理，减少环境污染与卫生隐患。项目整体采用节能设施与环保工艺，降低小区日常能耗与碳排放，推动社区绿色低碳运行，切实改善小区生态环境与居住卫生条件，助力随县生态宜居城市建设。

2、经济效益分析

项目实施后，可充分激活老旧小区既有资产价值，提升物业

价值与资源利用效率，增强区域居住与服务经济活力。通过完善长效运营机制、优化设施运维管理，显著降低小区后期维护成本与能源资源消耗，减轻公共财政与居民生活负担。同时，项目可带动社区服务、便民商业等相关业态提质增效，培育稳定可持续的运营收益来源，提升财政资金使用效益与项目整体投资回报，实现民生改善与经济效益良性互动，为城市更新项目可持续运营提供有力支撑。

3、社会效益分析

本老旧小区改造能够带动相关产业发展和经济增长。本项目改造涉及建筑、建材、家居、安防等多个行业，可创造大量就业机会，吸纳本地劳动力参与，促进经济增长和就业稳定。同时，改造后居住环境与配套设施的完善，能够提升居民居住品质，带动家电、家具、装修等消费需求增长，有助于扩大内需、推动经济可持续发展。项目建成后，通过消除各类安全隐患、提升基础设施运行效能，可减少管道破裂、电气故障、设施老化等引发的维修成本，降低居民用水用电损耗，节约能源资源，间接产生显著的经济节约效益，减轻居民与社会维护负担。

四、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

本项目总投资 18,586.93 万元，项目资金来源申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为 13,500.00 万元。

本项目的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

（二）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券，亦未使用专项债券资金。

（三）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）项目偿还计划及还款来源

本项目计划申请发行 20 年期债券，2026 年发行 3,500.00 万元，2027 年发行 10,000.00 万元。债券存续期 20 年，每半年支付一次利息，债券存续期第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目完成后，通过项目营业收入为本次发行的专项债项目提供可靠、稳定的资金保障。经初步测算，债券存续期内，项目收入预计为 31,138.10 万元，经营成本 4,614.38 万元，相关税费 2,241.39 万元，可用于资金平衡的项目收益 24,282.33 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本项目本息资金覆盖倍数 1.28。本次债券还本付息来源于停车场收入、充电桩收入，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，不断规范地方政府债务管理。

根据会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示“本次

项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.28，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的随县 2026 年老旧小区改造项目在债券存续期间内，收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。”

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财务评估咨询报告》载明本项目营业收入可以完全覆盖本息，具有经济可行性，因此不存在违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定的情形。

五、本项目的中介机构及相关文件

（一）财务评价机构及《财务评估咨询报告》

本项目资金使用平衡情况的财务评价机构为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W），执业证书编号 42010043，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）是

在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与项目申报人/实施单位之间不存在关联关系，且具备为专项债券申报进行财务评价的合法资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。本所及经办律师与项目申报人/实施主体之间不存在关联关系，具备为专项债券申报提供专业法律服务的合法资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

六、投资风险揭示及应对或控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，具体包括：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随县市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、

充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2、风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

综上，本所律师认为本项目虽存在一定风险但总体可控。

七、投资者保护措施

（一）还款责任及保障

按照国办函〔2016〕88号文规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财预〔2016〕155号

文规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回，项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照财预〔2018〕209号文规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

（二）项目资产管理

本项目资产权属单位为随县住房和城乡建设局。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

（三）项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向项目单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目

收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按方案落实专项债券还本付息资金，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

八、结论意见

（一）本所律师认为，随县2026年老旧小区改造项目符合相关法律法规的规定，具备发行专项债券的合法性基础。

（二）项目发行人、实施主体、发行规模、发行期限等符合法律、行政 法规、政策文件规定。

（三）本项目属于城市更新领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。本项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，债券申报、投向、收益平衡、额度管控及资金使用均严格遵守《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）各项规定，不存在负面清单所列禁止类支出行为，符合省级财政支出监管及专项债券合规管控要求。

（四）项目资金来源、使用、项目收入合法合规，项目收益能够完全覆盖发行债券本息，收益与融资能够实现自求平衡，项目虽具有一定风险但总体可控。

（五）项目主管部门和项目单位会将专项债券对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿还。

（六）项目已依法办理了立项、用地预审、可研、环评、初步设计等行政审批手续，计划 2026 年 9 月开工，2027 年 12 月完工，目前正在招标中。项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项。

（七）为项目申报提供服务的财务评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书已详细披露投资风险及应对或控制措施，供投资者参考。在项目实施过程中，建议关注相关法律风险，并采取相应的风险防范措施，以确保项目的顺利实施。

综上所述，本所律师认为本专项债券申报项目符合相关发行要求。

第三部分　结尾

一、法律意见书的出具、生效

本法律意见书由湖北今天律师事务所出具，经办律师为：闵思璇、成玉珍。本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

二、法律意见书的正本、副本份数

本法律意见书正本四份，无副本。

（以下无正文，下接签章页。）

[本页无正文，为湖北今天律师事务所关于随县2026年老旧小区改造项目专项债券之法律意见书签章页]

湖北今天律师事务所

经办律师：

二〇二六年八月十九日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202411853228

法律职业资格或律师资格证号A20224201064293

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年11 月25 日

持证人 闵思豫

性别 女

身份证号411522199407103049

420105141129



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202411756778

法律职业资格或律师资格证号A20214202220349

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 04 月 01 日

持证人 成玉珍

性 别 女

身份证号42022219880220574X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866 7

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 01 月 07 日

No. 70130051　　中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000420007866 7

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2025年 01月 07日

律师事务所登记事项（一）

名　称	湖北今天律师事务所
住　所	湖北省武汉市武昌区兴国南路32号
负 责 人	岳琴舫
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1050万元
主管机关	武汉市司法局
批准文号	鄂司登准字【1998】第24号
批准日期	1998年11月23日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	胡杰，张永新，陆海，戚璟，余彦煐，袁笔峰，史毓杰，廖玉珠，陈铭，李睿，于洪亚，景欣，饶俊杰，苏莉，王必聘，聂军友，明刚，王春兰，向祖豪，陶莉，程凌风，马红军，林小伟，徐畅，黄灿，顾农，何谦，覃仕兵，岳琴舫，石勇，李雷，臧锦明，沙登峰，焦美红，任克印，王茂坚，李闯，李艳，钱谦良，谭毅，张付坚，黄露，但加强，沈军，谢飚，曾子文，詹靖明，金岩，孙力评，陈真，梅雪峰，虞红斌，刘飞志，杨翊，耿学军，魏萍，刘丽伟，杨科，胡俊杰，侯志勇，胡春莉，韩骥，高龙学，朱建刚，陈江涛，王成林，赵禹，朱志中，胡威，邹仲秋

律师事务所登记事项（三）

合伙人	田杰，李士轩，王林华，雷雪，杨名勇，林迪，鲍纯，曹红洲，秦欢，王蕾，胡胜泉，鲍艳，王洪斌，张娟娟，刘艳军，李家军，管喜元，付成晨，杨彦萍，杨瑞，董继华，王宇文，王万雄，张红烈，赵力国，郑志敏，冯锋，曾宏翔，邓宏，陈凌，顾晓军，谢文汉，李宏，付军，刘东典，朱峰，邱璟，郭林昕，陈菲，艾勇，韩裕雷，曾庆荣，庞蒋，徐镇华，郝高峰，章彬，王爱民，刘天志，耿盼，田开宇，阮建国，杨继业，朱虹，黄春兰，陈彦杰，陈钊，李钢，程杰

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日 期
程雪峰	2008年7月6日
黄诚洋	2008年7月6日
张琳林、雷永辉、郭江涛	2021年1月20日
尹强、[illegible]、倪辉辉	2021年1月20日
王迪、杨九锦	2025年6月11日
代俊宇	2025年6月13日
张银会	2025年12月4日
张依雯	2025年12月9日
邓雪	2026年3月6日
李海、杨永春	2026年3月11日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

武汉市司法局备案专用章

今天律师事务所 4201050141129

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王浩坚	2025年6月18日
戴锦网	2025年6月20日
胡俊杰	2025年10月27日
李彬	2026年6月18日
饶俊杰	2026年6月23日
高龙学	2026年6月26日
管喜元	2026年6月30日
鲍艳	2026年7月1日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

湖北今天律师事务所 4201050141129

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月至2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2026年6月至2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备　注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50130051

湖北今天律师事务所
HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所关于

随县厉山老街老旧街区改造项目

专项债券

之

法律意见书

湖北今天律师事务所

二〇二六年八月十九日

中国·武汉市武昌区兴国南路32号今天律师楼　邮政编码：430000
Today's Lawyer Building,No.32 Xingguo South Road,
WuChang District，Wuhan，China　PC430000
电话/Tel: 027-87896528/38/48　传真/Fax: 027-87896508

目 录

第一部分 引言 1
一、释义 1
二、本所声明 3
第二部分 正文 5
一、本期专项债券基本情况 5
二、申请申报人的主体资格 7
三、项目情况 11
四、其他重大法律事项 15
五、本项目的中介机构及相关文件 17
六、投资风险揭示及应对或控制措施 18
七、投资者保护措施 20
八、结论意见 23
第三部分 结尾 25
一、法律意见书的出具、生效 25
二、法律意见书的正本、副本份数 25

关于随县厉山老街老旧街区改造项目
专项债券之
法律意见书

编号：（2026）鄂今非代字第 00348 号

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）为在中华人民共和国注册并经湖北省司法厅批准执业的律师事务所，具备从事法律业务的资格。本所接受委托作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、国办发〔2024〕52 号、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、鄂政办函〔2017〕45 号文、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的涵义：

简称	定义
财政部	中华人民共和国财政部
财政厅	湖北省财政厅
本期专项债券	指随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券
本期专项债券发行	指随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券的发行
发行人	指湖北省人民政府
本项目	指随县厉山老街老旧街区改造项目
实施单位	指随县住房和城乡建设局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》

财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
鄂财预发〔2018〕75 号文	指湖北省财政厅《关于 2019 年专项债券申报发行有关的通知》
鄂财债发〔2019〕9 号文	指湖北省财政厅《省财政厅关于下达 2019 年政府债务限额的通知》
鄂财债发〔2019〕12 号文	指湖北省财政厅关于印发《湖北省专项债券项目负面清单》的通知
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
《2021 年新增专项债券紧急通知》	指湖北省财政厅《关于做好 2021 年提前下达部分新增专项债券发行准备工作的紧急通知》
财办预〔2021〕209 号	指财政部办公厅国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2021〕115 号	指《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
《实施方案》	指《随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券实施方案》

《财务评估咨询报告》	指《随县厉山老街老旧街区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《湖北今天律师事务所关于随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券之法律意见书》

二、本所声明

本所及经办律师就为新增债券项目申报出具本《法律意见书》的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据现行法律、行政法规、部门规章等相关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了适当的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）对于出具本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位的证明文件以及与新增债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（三）在本《法律意见书》中，本所律师仅根据本《法律意见书》出具之日现行有效的法律、法规、规章、规范性文件等明确要求，对发债的合法性及对发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、财务评估咨询报告、投资决策等专业事项，本《法律意见书》只作引用且不发表法律意见。本所律师在本《法律意见书》中对有关实施方案、会计报表、财务评估咨

询报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

（四）在本《法律意见书》中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（五）本《法律意见书》仅供新增债券项目申报使用，未经本所及本所律师书面同意，本《法律意见书》不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

第二部分　正文

一、本期专项债券基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）本项目名称

随县厉山老街老旧街区改造项目。

（二）发行主体

1、发行主体资格

申请申报的专项债券发行主体为湖北省人民政府。根据《预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本所律师认为，项目发行主体符合相关法律规定。

2、地方政府债务限额管理

《预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

财预〔2016〕155号文第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财

力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

财预〔2017〕89号文规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3、地方政府债务预算管理

《预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

财预〔2016〕155号文第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

4、建立地方政府债务应急处置机制

《预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国发〔2014〕43号文第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅10月27日印发的国办函〔2016〕88号文第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2017年7月28日，经湖北省政府批准，省政府办公厅印发《湖北省政府性债务风险应急处置预案》（鄂政办函〔2017〕45

号），建立湖北省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

根据上述规定，本所律师认为发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（三）债券类型

申请申报的专项债券符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、鄂财预发〔2018〕75 号文及其他相关法律法规规定。

（四）项目申报额度

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，本项目计划总投资 15,300.60 万元，项目资金来源申请申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为 11,000.00 万元。本项目专项债券计划申请发行 20 年期债券，2026 年发行 3,000.00 万元，2027 年发行 8,000.00 万元。债券存续期 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、申请申报人的主体资格

申请申报人基本情况如下：

项目单位名称	随县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11421304695102475Q

宗旨和业务范围	（1）贯彻执行国家、省、市、县住房和城乡建设领域的方针政策和法律法规；研究拟订全县住房和城乡建设领域政策、规定及发展战略、中长期规划，并组织实施。 （2）指导全县保障性安居工程的建设与管理、深化住房制度改革工作，承担县住房保障工作领导小组办公室的日常工作。 （3）负责全县房产市场管理、房屋安全鉴定、白蚁防治的管理和房屋租赁的管理工作。指导国有土地上房屋征收与补偿工作。 （4）负责全县房产物业服务的管理工作；拟订规范发展物业服务管理的政策和规范性文件，健全物业服务管理制度，规范物业服务管理行为；负责全县住宅专项维修资金归集和使用的监督管理。 （5）指导和推进城市建设管理工作；负责城市建设发展与战略研究；拟订全县城市建设、城市供排水发展规划、政策规章和技术标准并监督实施；负责城市建设重点项目储备和前期编研工作；组织编制城市建设重点项目年度工作目标计划，指导、督促、推进城市建设重点项目的建设；负责全县城镇供水、用水管理工作；负责城市供排水、污水处理、污水设施建设和管理工作；参与城市防洪排涝和城区防汛工作；负责城镇燃气的监督管理工作；指导全县地下综合管廊和海绵城市建设。 （6）指导住房和城乡建设普法、行政执法监督、行政复议和行政应诉，推进全县住房和城乡建设审批制度改革工作。推进全县住房和城乡建设行业信息化、智能化建设工作；负责建设行政审

	批项目的审查、协调、综合上报工作。 （7）负责全县住房、建设市场和城市设计的监督管理工作。拟订勘察、设计、施工、监理、施工图设计审查的有关制度和规范性文件并组织实施；拟订建筑业、勘察设计业、建设监理行业的发展战略、中长期规划、产业政策制度并组织实施；拟订规范建设市场各方主体行为和建设工程风险管理的制度和规范性文件并监督实施；引导建筑企业、勘察设计企业、建设中介服务企业参与市场劳务、技术合作，推进企业发展壮大。 （8）组织制定工程建设实施的地方标准；拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；拟订城镇公共服务设施（不含通信设施）建设标准并监督执行；组织实施房屋的抗震设计规范；组织工程建设标准设计的审定、编制和推广；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价。 （9）指导村镇建设管理。拟订小城镇和村庄建设发展规划，制订相关政策并指导实施。指导农村住房建设管理、农村危房改造、小城镇建设、特色示范镇创建及美丽宜居村庄建设工作。 （10）负责建设工程质量安全监督管理。拟订建设工程质量、建设安全生产的政策、制度并监督执行；组织和参与各类建设工程质量、安全事故的鉴定和调查处理；拟订建筑业、工程勘察设计咨询业的技术政策并指导实施。对建筑工程质量安全违法违规行为实施查处。

	（11）负责建筑节能和绿色建筑、城镇节能减排、墙体材料革新和发展散装水泥的监督管理工作。拟订住房和城乡建设科技发展规划和行业产业政策、规章制度，推广应用新型墙体材料和发展散装水泥；指导和推进重大建筑节能和绿色建筑项目建设；组织实施重点建设科技项目的研究开发；推广应用建筑节能新技术、新工艺、新产品。 （12）指导全县的历史文化名城、名镇、名村、历史街区、传统村落、历史建筑等的保护和监督管理工作。拟订名城保护的政策和规范性文件，负责组织国家历史文化名城保护规划的编制、评审和申报工作，并监督组织实施；负责名城保护宣传、发展研究工作。 （13）负责全县城乡建设档案管理工作的责任。拟订城乡建设档案管理的有关政策、规定并组织实施。 （14）在随县辖区行使下列行政处罚权： ①工程建设领域建筑市场、工程质量安全及节能方面的行政处罚权。 ②产市场、城市供排水、城乡建设档案、燃气市场安全、历史文化名城保护的行政处罚权。 （15）完成上级交办的其他任务。
住所	随县杨林路
法定代表人	蔡钧
单位状态	正常
登记管理机关	/

股权结构	/
行业主管部门	/
建设单位名称	随县住房和城乡建设局
代建单位名称	/

综上，本所律师认为，本项目申报人/实施主体系依法成立且合法存续的行政单位法人，具备实施本项目的主体资格。

三、项目情况

（一）项目建设内容和规模

项目对厉山老街进行改造提升，街区改造共 60048 ㎡；老旧街区雨水管道改造约 5004 米。污水管道改造 3615 米，其中 DN600 污水管 900 米，DN400 污水管 215 米，DN300 污水管 1500 米；检查井等附属工程 85 个；包括街区供配电工程改造约 8383 米；照明设施 74 套；消防设施 73 套；停车位改造提升设施 400 个，充电桩 80 个；排除老旧街道两侧建筑立面安全隐患，整治建筑立面瓷砖脱落 10 万平方米，街区其他基础设施改造工程等。

（二）项目建设计划或批复

1、项目建设期

项目建设工期约为 16 个月，从 2026 年 9 月至 2027 年 12 月。

2、项目批复情况

本项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2026/5/6	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县厉山老街老旧街区改造项目建议书的批复	随县发改审批服务〔2026〕109号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设项目用地预审与选址意见书	2026/5/9	随县自然资源和规划局	关于随县厉山老街老旧街区改造项目用地预审情况说明	/
节能审查情况说明	2026/5/9	随县发展和改革局	关于随县厉山老街老旧街区改造项目不单独进行节能审查的说明	/
可研批复/备案/核准文件	2026/5/9	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县厉山老街老旧街区改造项目可行性研究报告的批复	随县发改审批服务〔2026〕115号
初步设计批复	2026/5/26	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县厉山老街老旧街区改造项目初步设计及概算核定的批复	随县发改审批服务〔2026〕135号
环评批复/备案登记	2026/5/8	随县住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202642132100000427
建设用地规划许可证	2026/6/16	随县自然资源和规划局	关于随县厉山老街老旧街区改造项目办理规划许可的复函	/
建设工程规划许可证	2026/6/16	随县自然资源和规划局	关于随县厉山老街老旧街区改造项目办理规划许可的复函	/
建设工程施工许可证	2026/6/10	随县住房和城乡建设局	施工许可证办理承诺函	/

综上，本所律师认为，本项目已依法办理了立项、用地预审、可研、环评等行政审批手续。本项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2024本）》鼓励类项目。

3、资产、收益权抵质押情况说明

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》及本所律师核查，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，该信息真实准确。

4、项目属性

本项目属于城市更新领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发

〔2015〕42号）相关规定。

5、项目领域

本项目投向领域为城市更新-老旧街区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6、项目现状

目前已编制《随县厉山老街老旧街区改造项目可行性研究报告》，并取得县发改局的批复。办理了环境影响登记表、《用地预审意见》、《不单独进行节能审查的说明》。本项目暂未开工，正在招标中。

7、项目运营方案

本项目债券申请单位为随县住房和城乡建设局，主管部门为随县财政局。

关于项目债券资金使用，由随县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由随县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由随县住房和城乡建设局根据运营情况及时向随县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专

款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

该项目建成后，由湖北随县建设发展集团有限公司（国有企业）负责运营管理。股权结构如下：



（三）项目重大经济效益与社会效益

1、生态效益分析

项目通过对厉山老街雨水、污水管网系统全面改造，实现雨污分流，彻底解决雨污混流、污水渗漏、雨季内涝积水等问题，有效保护区域土壤与地下水环境，提升街区排水防涝标准。同步实施供配电线路改造、LED 节能照明更新、绿化提升与透水铺装，降低街区能耗与扬尘污染，改善街区微气候与环境卫生状况。项目严格遵循环保施工与绿色建设要求，实现减污、降碳、节水、

宜居的生态效果，显著提升历史街区生态环境质量，助力随县宜居城乡建设。

2、经济效益分析

项目实施后，彻底消除老旧街区安全隐患、完善公共配套、提升街区风貌，带动沿街商铺经营环境改善，促进商业客流回归与消费活力提升，有效提高房屋与商铺资产价值。通过对管网、道路、电力、消防等基础设施系统性更新，大幅降低后期维修养护成本，减轻财政与居民负担。项目建成后形成停车服务、充电服务、广告经营等稳定运营收益，实现“以经营养维护”的良性循环，同时带动本地建筑、建材、运维服务等相关产业发展，拉动有效投资，为县域经济高质量发展提供支撑。

3、社会效益分析

项目全面整治厉山老街建筑立面瓷砖脱落、消防设施不足、供电线路老化等重大安全隐患，全方位保障居民、商户及行人生命财产安全。通过道路提升、照明亮化、停车位扩建、充电桩增设、无障碍改造等工程，切实解决群众反映强烈的出行不便、停车紧张、充电困难、夜间昏暗等民生痛点。改造工程保留老街历史肌理与文化特色，提升城市门户形象，完善社区公共服务与治理水平，增强居民归属感、幸福感与安全感，打造随县老旧街区更新改造示范样板，有力推进城市更新行动落地见效。

四、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

本项目总投资 15,300.60 万元，项目资金来源申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为 11,000.00 万元。

本项目的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

（二）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券，亦未使用专项债券资金。

（三）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）项目偿还计划及还款来源

本项目计划申请发行 20 年期债券，2026 年发行 3,000.00 万元，2027 年发行 8,000.00 万元。债券存续期 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目完成后，通过项目营业收入为本次发行的专项债项目提供可靠、稳定的资金保障。经初步测算，债券存续期内，项目收入预计为 26,455.20 万元，经营成本 3,190.12 万元，相关税费 2,351.17 万元，可用于资金平衡的项目收益 20,913.91 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本项目本息资金覆盖倍数 1.31。本次债券还本付息来源于停车场收入、充电

桩服务费收入，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，不断规范地方政府债务管理。

根据会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示“本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.31，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的随县厉山老街老旧街区改造项目在债券存续期间内，收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。”

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财务评估咨询报告》载明本项目营业收入可以完全覆盖本息，具有经济可行性，因此不存在违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定的情形。

五、本项目的中介机构及相关文件

（一）财务评价机构及《财务评估咨询报告》

本项目资金使用平衡情况的财务评价机构为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用

代码：91420111594500968W），执业证书编号 42010043，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与项目申报人/实施单位之间不存在关联关系，且具备为专项债券申报进行财务评价的合法资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。本所及经办律师与项目申报人/实施主体之间不存在关联关系，具备为专项债券申报提供专业法律服务的合法资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

六、投资风险揭示及应对或控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，具体

包括：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可

行性与可操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2、风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

综上，本所律师认为本项目虽存在一定风险但总体可控。

七、投资者保护措施

（一）还款责任及保障

按照国办函〔2016〕88号文规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财预〔2016〕155号文规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回，项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照财预〔2018〕209号文规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

（二）项目资产管理

本项目资产权属单位为随县住房和城乡建设局。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券

偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

（三）项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向项目单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并

将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按方案落实专项债券还本付息资金，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

八、结论意见

（一）本所律师认为，随县厉山老街老旧街区改造项目符合相关法律法规的规定，具备发行专项债券的合法性基础。

（二）项目发行人、实施主体、发行规模、发行期限等符合法律、行政 法规、政策文件规定。

（三）本项目属于城市更新领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。本项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，债券申报、投向、收益平衡、额度管控及资金使用均严格遵守《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）各项规定，不存在负面清单所列禁止类支出行为，符合省级财政支出监管及专项债券合规管控要求。

（四）项目资金来源、使用、项目收入合法合规，项目收益能够完全覆盖发行债券本息，收益与融资能够实现自求平衡，项目虽具有一定风险但总体可控。

（五）项目主管部门和项目单位会将专项债券对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿还。

（六）项目已依法办理了立项、用地预审、可研、环评、初步设计等行政审批手续，计划 2026 年 9 月开工，2027 年 12 月完工，目前正在招标中。项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项。

（七）为项目申报提供服务的财务评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书已详细披露投资风险及应对或控制措施，供投资者参考。在项目单位严格履行《实施方案》、确保债券资金专款专用并按期披露信息的前提下，本期专项债券的发行不存在实质性法律障碍。

综上所述，本所律师认为本专项债券申报项目符合相关发行要求。

第三部分　结尾

一、法律意见书的出具、生效

本法律意见书由湖北今天律师事务所出具，经办律师为：闵思璇、成玉珍。本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

二、法律意见书的正本、副本份数

本法律意见书正本四份，无副本。

（以下无正文，下接签章页。）

[本页无正文，为湖北今天律师事务所关于随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券之法律意见书签章页]

湖北今天律师事务所

经办律师：闵思雄

赵玉珍

二〇二六年八月十九日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202411853228

法律职业资格或律师资格证号A20224201064293

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 11 月 25 日

持证人 闵思璇

性别 女

身份证号411522199407103049



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202411756778

法律职业资格或律师资格证号A20214202220349

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年04 月01 日

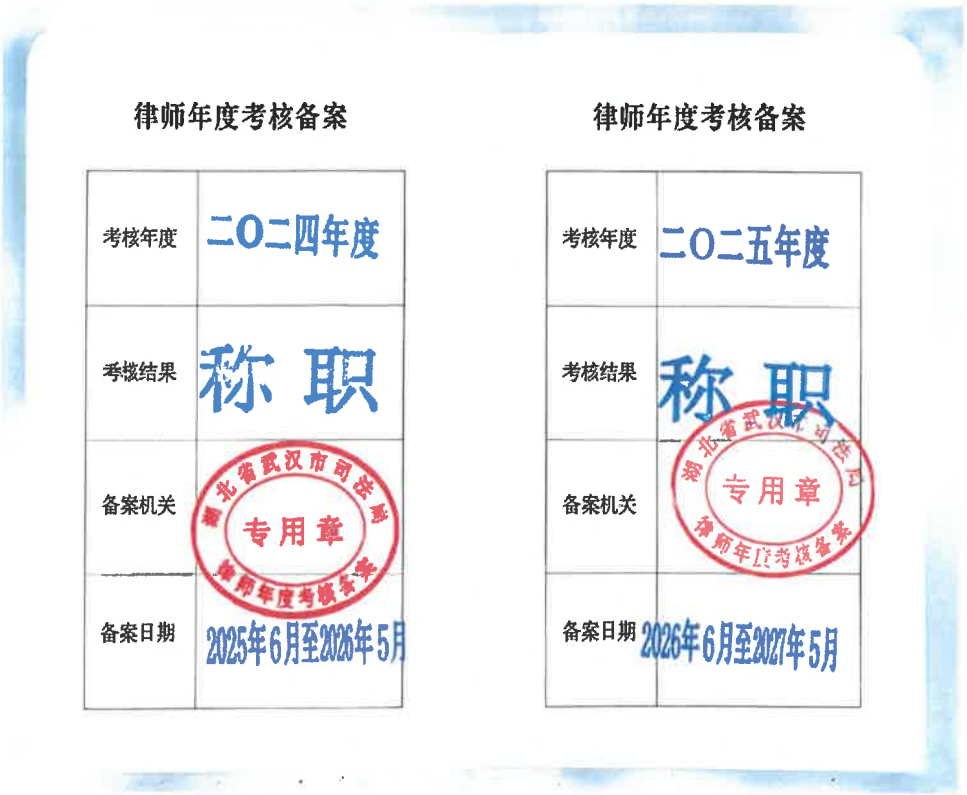
持证人 成玉珍

性 别 女

身份证号42022219880220574X

湖北今天律师事务所 4201050141129

湖北省司法厅 律师执业证专用章



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866?

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 01 月 07 日

No. 70130051

中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000420007866?

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025年 01月 07日

律师事务所登记事项（一）

名　称	湖北今天律师事务所
住　所	湖北省武汉市武昌区兴国南路32号
负 责 人	岳琴舫
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1050万元
主管机关	武汉市司法局
批准文号	鄂司登准字【1998】第24号
批准日期	1998年11月23日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	胡杰，张永新，陆海，戚璟，余彦霖，袁笔峰，史毓杰，廖玉珠，陈铭，李睿，于洪亚，景欣，饶俊杰，苏莉，王必聘，聂军友，明刚，王春兰，向相豪，陶莉，程凌凤，马红军，林小伟，徐畅，黄灿，顾农，何谦，覃仕兵，岳琴舫，石勇，李雷，戴锦明，沙登峰，焦美红，任克印，王茂坚，李闯，李艳，钱谦良，谭毅，张付坚，黄露，但加强，沈军，谢飚，曾子文，曾祥明，金岩，孙力评，陈真，梅雪峰，[illegible]斌，刘飞志，杨翊，耿学军，魏[illegible]，刘丽伟，杨科，胡俊杰，侯志勇，胡[illegible]莉，韩骥，高龙学，朱建刚，陈江涛，王成林，赵禹，朱志中，胡威，邬仲哥

律师事务所登记事项（三）

合伙人	田杰，李士轩，王林华，雷雪，杨名勇，林迪，鲍纯，曹红洲，秦欢，王磊，胡胜泉，鲍艳，王洪斌，张娟娟，刘艳军，李家军，管喜元，付成霞，杨彦萍，杨瑞，董继华，王宇文，王万雄，张红烈，赵力国，郑志敏，冯锋，曾宏翔，邓宏，陈凌，顾晓军，谢文汉，李宏，付军，刘东典，朱峰，邱璟，郭林昕，陈菲，艾勇，韩裕雷，曾庆荣，虎将，徐镇华，郑高峰，章彬，王爱民，刘天志，耿盼，田开宇，阮建国，杨继业，朱虹，黄春兰，陈彦杰，陈钊，李钢，程杰

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	



律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日期
胡雪峰	2008年7月6日
黄诚涛	2008年7月6日
张琳、曹林辉、邹[illegible]	2021年1月20日
尹骁、[illegible]、侯辉辉	2021年1月20日
王迪、杨元锦	2025年6月11日
仇俊平	2025年8月5日
张银会	2025年12月4日
张俊星	2025年12月9日
邓[illegible]	2026年3月16日
[illegible]	2026年3月18日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
武汉市司法局备案专用章
律师事务所 42010505141129

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王拓坚	2025年6月18日
戴锦阙	2025年6月20日
邱俊杰	2025年10月27日
李琳	2026年6月18日
饶俊杰	2026年6月22日
高戊学	2026年6月26日
管喜元	2026年5月30日
鲍艳	2026年7月1日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年6月至2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2026年6月至2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备　注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：

No. 50130051

湖北瑞通天元律师事务所关于

武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升

项目专项债券的法律意见书

敬业 勤业 精业

湖北瑞通天元律师事务所

地址：湖北省武汉市江汉区青年路278号中海中心19-20层

电话(Tel): (86+27)59625780　　传真(Fax): (86+27)59625789

网址(Web): www.rttylaw.com　　邮编(Zip): 430022

目录

第一部分法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 2
三、释义 3
第二部分法律意见书正文 5
一、本期债券的概况 5
二、本期债券的实质条件 5
（一）债券发行人 5
（二）债券额度 5
（三）债券期限 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 6
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 7
（一）项目名称 7
（二）项目情况 7
（三）项目现状 7
（四）参与主体 7
（五）投资计划 8
（六）资金筹措 9
（七）收益来源 10
（八）项目审批 14
（九）项目性质 15
四、项目收入与融资自求平衡 15
五、项目的风险控制 16
六、投资者保护措施 18
七、中介机构 19
八、结论性意见 19

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北瑞通天元律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，为武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）、《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）、《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕

225 号）、《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》等有关法律、行政法规、行政规章以及规范性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）本所律师出具本法律意见书系依赖《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）、《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提

升项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“《专项评价报告》”）及其他机关机构向本所律师提供的文件材料，对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本所	指	湖北瑞通天元律师事务所
会计所	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
本项目	指	武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理办法的意见》
财库〔2015〕83 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管

		理暂行办法〉的通知》
财预〔2016〕155 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72 号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2019〕23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
鄂政办函〔2023〕20 号	指	《关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
实施方案	指	武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目实施方案
《专项评价报告》	指	隆兴会计所出具的《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《湖北瑞通天元律师事务所关于武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目专项债券之法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
境内	指	中华人民共和国境内

第二部分法律意见书正文

一、本期债券的概况

根据《实施方案》，本项目拟于发行专项债14000.00万元，其中2026年申请地方专项债券10000.00 万元，2027年申请地方专项债券4000.00 万元，发债年限为20年，发行利率按照2026年6月11日中国债券信息网公布的相同期限地方政府专项债收益率的1.2倍，作本次发行债券的测算利率，即2.86%。债券发行费用按债券发行额度的0.08%测算。半年付息，自债券发行的第11年到20年每年还本10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。

（二）债券额度

2026年申请专项债券10000.00万元。

（三）债券期限

2026年申请专项债券10000.00万元，发行期限为20年。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券对应的武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

（五）投资项目的审批

1.项目审批情况

根据《实施方案》，本项目审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025-9-11	武汉市江岸区发展和改革局	《关于武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目》可行性研究报告的批复	岸发改批【2025】33号
初步设计批复	2026-6-11	武汉市江岸区发展和改革局	《关于武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计及概算的批复》	岸发改批【2026】18号
用地预审和选址意见书				/
国有土地使用证				/
建设用地规划许可证				/
建设工程规划许可证				/
环评批复/备案登记				/
建筑施工许可证				正在办理

（六）项目资产抵质押情况

根据《实施方案》，本项目的资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目

（二）项目情况

项目建设地点：江岸区黑泥湖村（二环线以北，京广铁路西北侧）

根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计及概算的批复》（岸发改批【2026】18 号）和《实施方案》，本项目的建设规模与内容如下：

本项目改造实施范围约为 21.26 公顷(约 318.9 亩)，拟对黑泥湖城中村进行品质提升建设，主要建设内容为:建筑工程(外立面整治、沿街建筑台阶整治等)、排水管网更换、给水设施更新、强弱电设施(管线序化、安防监控、路灯)、道路工程、消防管网建设、公共服务设施更新等内容。

（三）项目现状

根据《实施方案》，初设已批复，规划及用地手续无需办理，项目正在进行施工图预算财政评审，其余手续正在加紧办理中，正组织专项债申报、请示协调资金筹措工作。

（四）参与主体

1.项目单位

项目单位：武汉市江岸区住房和城市更新局

2.项目单位基本情况

项目单位名称：	武汉市江岸区住房和城市更新局
法定代表人/负责人：	夏肇雄
注册资本：	/
地址：	武汉市江岸区二七路 342 号
统一社会信用代码：	11420102MB1R0522X8
单位性质：	行政机构
机构职能：	1、贯彻执行关于住房保障、房地产市场、房屋管理、物业管理及市政基础设施建设、城市更新等领域的法律法规，参与起草有关区政府规范性文件。 2、负责保障性住房监督管理 3、负责规范房地产市场发展秩序。 4、负责统筹城市更新工作。 5、负责市政基础设施建设管理。 6、负责市政基础设施工程建设质量安全的监督管理。 7、负责全区房屋使用安全的监督管理 8、负责海绵城市和综合管廊建设的统一管理和综合协调。 9、负责土地房屋征收管理。 10、负责全区物业管理活动的监督管理。 11、负责推动住房保障和房屋管理、市政基础设施建设领域的科技创新及成果推广应用。 12、负责住房保障和房屋管理、市政基础设施建设、城市更新等方面数据资源的整合应用、共享开放等工作。 13、负责房产档案、工程建设档案，以及市政基础设施工程消防设计审查验收档案的管理和利用工作。 14、按规定负责住房保障和房屋管理、市政基础设施建设等领域法治建设及相关行政执法工作。 15、按规定承担全面从严治党、国家安全、意识形态、综治维稳、精神文明建设、安全生产、生态环境保护、人才工作、保密等主体责任。 16、完成上级交办的其他任务。

（五）投资计划

结合《实施方案》，根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计及概算的批复》（岸发改批【2026】18 号），本项目总投资为 20019.32 万元，其中工程费用 17190.61 万

元，工程建设其他费用1875.41万元，基本预备费953.3万元。

本项目拟于发行专项债164000.00万元，其中2026年申请地方专项债券10000.00 万元，2027年申请地方专项债券4000.00 万元，发债年限为20年，发行利率按照2026年6月11日中国债券信息网公布的相同期限地方政府专项债收益率的1.2倍，作本次发行债券的测算利率，即2.86%。债券发行费用按债券发行额度的0.08%测算。

根据上述参数，实施方案对项目投资进行重新测算，确定项目总投资为20716.92万元，其中工程费用17190.61万元，工程建设其他费用1875.41万元，基本预备费953.3万元，建设期利息及债券发行费用697.60 万元。

（六）资金筹措

本项目总投资20716.92万元，其中14000.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由地方配套资金或其他政策性资金解决：

1、项目资本金情况

根据《实施方案》，本项目资本金共计6716.92万元，由地方配套资金或其他政策性资金解决，已到位资本金2865万元，剩余资本金将随项目推进陆续足额到位。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时

披露。

3、专项债券

本项目总投资 20716.92 万元，其中 14000.00 万元元拟申请发行地方政府专项债券，本项目 2026 年计划申请发行金额为 10000.00 万元，2027 年计划申请发行金额为 4000.00 万元，发行期限为 20 年。半年付息，到期一次性还本。

经本所律师核查，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）收益来源

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入，应按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2、项目收入预测

根据《实施方案》，本项目收益预测期间为 2028 年 9 月至 2047 年 9 月。债券存续期内项目总收入来源停车位收入、机动车充电桩服务费收入、非机动车充电服务费收入、外立面广告牌出租收入，收入

具体测算如下：

（1）停车位收入

出租个数：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第10页，本项目改造后共设置路边公共停车位80个，《2023年度武汉市停车发展蓝皮书》显示，2023年武汉市机动车拥有量达455万辆，累计建成停车位477.91万个，停车位比机动车多22万个，车位比达到1：1.01，居全国领先水平，不过仍存在结构性矛盾。《蓝皮书》指出，武汉市停车位供给呈现出不平均的状态：中心城区机动车保有量远高于新城区，但中心城区的泊位数量仅占全市的59.8%，导致区域供给不平衡。全市配建停车位、公共停车位、路内停车位三者占比分别为95.4%、3.5%、1.1%，公共停车位数量明显不足，占比有待提高。考虑到现状黑泥湖村仅有两处停车场，停车位严重不足，本项目运营期使用率第一年按60%考虑，此后每年增长10%，直至达到90%。

停车时长：根据武汉市道路停车收费政策的设计初衷——“通过价格杠杆，引导车辆快停快走，提升车位周转率”。武汉市通过智慧化管理，道路停车泊位日均周转次数已从2016年平均2次提升至目前的10次。黑泥湖村作为城中村改造区域，属于居住型功能区，车辆停放以过夜和长时间停放为主，停放时间显著长于商业区道路停车。参考同类城中村改造项目运营经验，城中村区域路边停车位日均停车时长约为6-8小时/天。

租金标准：根据《武汉市民生收费标准目录清单》（价格收费-价格收费-武汉市东西湖区人民政府-武汉临空港经济技术开发区管委会），一类汽车道路停车服务收费：第 1 小时 3 元/小时，自第 2 小时起 4 元/小时，每天累计计时最高收费标准 25 元。

按日均停车 6 小时计算，日均停车费为：3 元（第 1 小时）+4 元×5 小时（第 2-6 小时）=23 元/天。考虑到部分车辆实际停车时长可能超过 6 小时甚至达到封顶线（如夜间过夜车辆），且周末及节假日停车需求更为旺盛，综合加权平均后日均停车费收入按 25 元/天估算，运营天数 365 天。

综上，项目存续期内停车位收入 1220.88 万元（含增值税）。

（2）机动车充电桩服务费收入

根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目规划 80 个充电桩，每个充电桩单位负荷为 120000.00W/个，根据汽车充电桩品牌运营厂商统计，一线城市：公共充电桩平均利用率约 65%，高峰时段可达 80%，同时，参考同类型专项债项目——《新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目》初期设置充电桩使用率为 70%，并考虑使用率每年上涨 5%，直至上涨至 95%后不再上涨。武汉市作为新一线城市，本项目位于武汉市江岸区核心城区，且周边缺乏充电设施，充电需求旺盛，因此本项目充电桩使用率暂按 60%考虑，暂不考虑增长率。

根据中国充电联盟联合能链智电发布《2022 中国电动汽车用户

充电行为白皮书》电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上 5：00-7：00，下午 12：00-16：00，夜间 23：00-1：00，考虑本项目周边主要为城中村常住人员，主要充电需求时段按照 8 小时考虑。则本项目年充电量为 1681.92 万 kWh（80×120kw×80×365×60%/10000)，单个充电桩收费标准按照参考武汉市充电服务费收费标准（特来电 app 江岸区充电桩充电价格案例），按照 0.3 元/kWh 计算。

综上，项目存续期内机动车充电桩服务费收入 9586.94 万元（含增值税）。

（3）非机动车充电服务费收入

出租个数：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 106 页，本项目将利用项目区域内零星用地设立 117 个非机动车充电桩，本项目机动车充电桩功率为 400W，考虑设备存在日间空置期，单次充电时长按 3 小时/次考虑，每个充电桩每天周转两次，充电时长共 6 小时，参考深圳市城中村非机动车充电桩使用率，本项目充电桩使用率暂按照 65%考虑。

服务费标准：参考武汉市社区电动自行不同功率充电服务费收费标准（武汉市各小区电动自行车充电扫码价格案例），本项目充电服务费按照 0.4 元/小时考虑。

综上，项目存续期内电动自行车充电服务费收入 126.58 万元（含增值税）。

（4）外立面广告牌出租收入

出租面积：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目将在项目范围内设置外立面广告牌 286 处，参考《芜湖镜湖区老旧小区改造专项债项目》广告位出租率、,《四川省古蔺县老旧小区改造项目》广告位出租率（ https://hczsbj.com/page49?article_id=1211），结合本项目位于武汉市江岸区核心城区、城中村改造后人流量及商业价值逐步提升的实际，本项目运营期第一年出租率按 60% 考虑，第二年按 70% 考虑，第三年起按 80%考虑并保持不变。

租金标准：考江岸区、武汉市主城区室外广告投放网站价格信息，考虑本项目区位条件，基于谨慎性原则，本项目出租价格按照 4000 元/块·月考虑，考虑到通货膨胀及物价上涨因素，参照武汉市近年居民消费价格指数（CPI）实际运行情况（2024 年全年：武汉市 CPI 同比上涨 0.8%；2025 年上半年武汉市 CPI 同比上涨 0.4%；下半年月度数据显示，11 月同比上涨 0.4%，全年整体维持低位温和运行特征。2026 年（截至 5 月）：2026 年 2 月同比上涨 1.4%，4 月同比上涨 1.7%，5 月同比上涨 1.6%），租金标准按每三年增长 3% 测算。

综上，项目存续期内广告收入 22576.87 万元（含增值税）。

（八）项目审批

项目目前已完成可研、初设批复。

（九）项目性质

1.本期募投武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2.项目资金主要用于工程费用，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.项目支出不用于经常性支出。

4.项目不属于办理竣工决算的项目。

5.项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北隆兴会计师事务有限责任公司出具的《专项评价报告》，本次评价的武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目本息资金覆盖倍数为1.34，预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目预期收益可以覆盖债券融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）第2条第2款及其他相关法律法规规章及规范性文件的有关规定。

五、项目的风险控制

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及武汉市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可

操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

六、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

七、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

湖北隆兴会计师事务有限责任公司为本期债券发行出具专项评价报告。经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106179219255 2），湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42060041）。

（二）湖北瑞通天元律师事务所

本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000F996627231），本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

八、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体，发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）本期债券对应投资的武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目为具有一定收益的公益性项目。债券资金用途符合国家关于地方政府专项债券投向领域规定的投向领域，债券资

金未用于负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）项目目前已完成可研、初设批复，具备实施条件。

（四）本项目不存在抵押或质押情况。

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）的相关规定，项目收益权归项目单位所有，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（六）为项目提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（七）项目实施方对本项目债券存续期间可能影响项目施工的风险、影响项目运营的风险、影响项目收益的风险采取了相应的控制措施。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北瑞通天元律师事务所出具的《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目专项债券的法律意见书》签署页）

湖北瑞通天元律师事务所

经办律师：

经办律师：

2026年8月27日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000F996627231

湖北瑞通天元　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079406

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北瑞通天元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910151635

法律职业资格或律师资格证号 A20174116272409

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日

持证人 李兆亮

性别 男

身份证号 412724199301021533



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 湖北瑞通天元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201810042476

法律职业资格或律师资格证号 A20154116020137

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05 月 23 日

持证人 轩梓翰

性别 男

身份证号 412723199111160819



律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

江苏锦冠律师事务所

武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目

法律意见书

（2026）专债字第【1】号

江苏锦冠律师事务所

2026 年 8 月

目录

目录 1
第一部分法律意见书引言 1

第二部分法律意见书正文 3
一、本年度债券的概况 3
二、债券发行实质条件 3
三、债券对应的投资项目 5
四、项目收入与融资自求平衡 8
五、项目的风险控制 9
六、中介机构 12
七、结论性意见 12

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

江苏锦冠律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《财预〔2021〕115号》	指	《地方政府专项债资金投向领域 领域 领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）
《财预〔2022〕120号》	指	《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）
《鄂政办函〔2023〕20号》	指	《关于印发<湖北省政府支出负面清单（第一批）>的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）
本所/锦冠律所	指	江苏锦冠律师事务所
湖北中立会计所	指	湖北中立有限责任会计师事务所
《财务评价报告》	指	湖北中立会计所出具的《武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	锦冠律所出具的《武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本年度债券的概况

湖北省江岸区人民政府拟申报专项债券 7700.00 万元人民币，计划 2026 年申报专项债券 2700.00 万元人民币，分两批次发行，本批次发行 1000.00 万元，第二批次发行 1700.00 万元，2027 年继续申报专项债券 5000.00 万元人民币，用于武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目。

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额	本批次发债额	第二批次发债额
江岸区	武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目	11611.79 万元	2700.00 万元	1000.00 万元	1700.00 万元

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：7700.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，采用第 11—20 年每年偿还发行额 10%

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给江岸区人民政府，用于武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度江岸区人民政府申报 2700.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专

项债限额范围内，根据江岸区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在江岸区专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券发行期限

债券期限为20年期。

本所律师认为，债券发行期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查湖北中立会计所出具的《财务评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，申报的项目土地使用权未抵押，项目设备设施及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目

（二）项目情况

建设地点：本项目研究范围为江岸区黄浦科技园及周边区域，四至范围为：东至武汉大道、南至京广铁路、西至汉孝城际铁路、北至兴业路。

建设内容与规模：

本项目涉及用地范围面积 685400 平方米，主要对江岸区黄浦老旧厂区基础设施进行更新改造，主要包括:道路改造，包括现状道路路面维修改造约 120000 平方米，新建厂区人行小路 3500 平方米，道路标志牌 20 套、人行道改造 42500 平方米、公交站台 5 个;电力改造，对占地面积约 200474 平方米厂区进行电力提升、照明改造 119 套;环卫设施提升，新增工业垃圾处置点 1 处，垃圾分类设施 62 套;停车服务设施改造，包括铁路沿线停车场新建、厂区 3、4 号楼院内停车场扩建、新建立体停车设备、改造文清路停车场、新增充电桩、新增智慧停车，新增停车位 525 个;新建非机动车棚，占地面积 450 平方米;厂区绿化改造 13900 平方米;厂区便民服务设施改造，占地面积为 25000 平方米，包括公共体育设施、厂区社区综合服务设施、公共文化设施及公共座凳。

项目建设期16个月，2026年8月底至2027年12月。

（三）项目现状

截止目前，本项目正在进行前期批复手续办理及招标工作。

（四）实施主体

项目实施主体为武汉江岸经济开发区管理委员会，法定代表人为张先知，统一社会信用代码为11420102010891935A，地址位于湖北省武汉市江岸区兴业路145号，单位性质为机关。

经本所核查，武汉江岸经济开发区管理委员会作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

本项目静态总投资11365.87万元，本项目总投资11611.79万元，其中：工程费用7758.90万元，占比66.82%；工程建设其他费用941.93万元，占比8.11%；预备费435.04万元，占比3.75%；专项费用2230.00万元，占比19.20%；建设期利息238.22万元，占比2.05%；债券发行费用7.70万元，占比0.07%。

年度投资计划：2026年投资4573.98万元，2027年投资7037.81万元。

（六）项目收益

项目收益来源于停车费收入、充电桩服务费收入、集装箱建筑商亭出租收入，债券存续期内项目收入26408.19万元。

项目收益由武汉江岸经济开发区管理委员会收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（七）资金筹措

项目发行债券总额7700.00万元，计划2026年发行2700.00万元，2027年发行5000.00万元；自筹资金3911.79万元。

经本所律师核查，项目资本金 3911.79 万元，占项目总投 33.69%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
可研批复	2026-4-30	武汉市江岸区发展和改革局	区发改局关于武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复	岸发改批【2026】12号	
用地预审和选址意见书	2026-6-3	武汉市江岸区自然资源和城乡建设局	关于江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目办理相关手续事宜的回复意见函		无需办理
环评批复					2026 年 7 月底前办理
初步设计批复	2026-6-11	武汉市江岸区发展和改革局	区发改局关于武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目初步设计及概算的批复	岸发改批[2026]17号	
建筑工程施工许可证					2026 年 8 月底前办理

本所律师认为，本项目已依法办理了可研、初设、用地预审，施工许可证等行政审批手续预计 2026 年 8 月底前办理，项目合法合规。

（九）项目性质

1.项目属于城市更新领域，属于政府投资范围。本项目旨在对老旧高新工业园区进行改造提升，完善园区基础设施及配套功能，盘活低效闲置空间，提升园区智慧化管理水平，推动园区转型升级，更好地服务区域城市更新和绿色低碳发展。因此，本项目不属于商业开发项目。

2.本项目涉及用地范围面积685400平方米，主要对江岸区黄浦老旧厂区基础设施进行更新改造，主要包括:道路改造，包括现状道路路面维修改造约120000平方米，新建厂区人行小路3500平方米，道路标志牌20套、人行道改造42500平方米、公交站台5个;电力改造，对占地面积约200474平方米厂区进行电力提升、照明改造119套;环卫设施提升，新增工业垃圾处置点1处，垃圾分类设施62套;停车服务设施改造，包括铁路沿线停车场新建、厂区3、4号楼院内停车场扩建、新建立体停车设备、改造文清路停车场、新增充电桩、新增智慧停车，新增停车位525个;新建非机动车棚，占地面积450平方米;厂区绿化改造13900平方米;厂区便民服务设施改造，占地面积为25000平方米，包括公共体育设施、厂区社区综合服务设施、公共文化设施及公共座凳。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.专项债券资金不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经湖北中立会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.56倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北中立会计所出具的《财务评价报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.56倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息。符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设

计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性和运营成本高于预期带来的风险。本项目经营风险主要为停车费收入、充电桩服务费收入、集装箱建筑商亭出租收入的不稳定性。

风险控制措施：厉行节约，严格控制运营成本。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位

以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，存续期内每半年付息一次，采用第11—20年每年偿还发行额10%。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。

同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、中介机构

（一）湖北中立有限责任会计师事务所

湖北中立有限责任会计师事务所现持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：914201117146883375）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，湖北中立有限责任会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）江苏锦冠律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由江苏锦冠律师事务所出具。现持有司法厅于 2015 年 5 月 15 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31320000339284321C），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有江苏省司法厅颁发的律师执业证，且均通过年检。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质；且同本项目的发行人、项目实施方之间不存在关联关系。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已经取得可研、用地预审、初设等批复，项目合法合规；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响，项目资产产权归属及运营单位均为武汉江岸经济开发区管理委员会，债券存续期内不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，债券募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为江苏锦冠律师事务所出具的《武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目法律意见书》签署页）

江苏锦冠律师事务所

2026 年 8 月



执业机构 江苏锦冠律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13201202511918019

法律职业资格或律师资格证号 A20223203821339

发证机关 江苏省司法厅

发证日期 2025年 07月 23日

持证人 孟蓬

性 别 女

身份证号 320382199703197O2X

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2025年度考核称职
有效期至2027年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000339284321C

江苏锦冠 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：江苏省司法厅

发证日期：2025 年 07 月 23 日

中华人民共和国司法部监制

扫描全能王 创建

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000339284321C

江苏锦冠律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：江苏省司法厅

发证日期：2025 年 07 月 23 日

中华人民共和国司法部监制

律师事务所登记事项（一）

名　　称	江苏锦冠律师事务所
住　　所	江苏省南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园4A幢10层西区
负 责 人	房树威
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	雨花台区司法局
批准文号	苏司许决字[2015]106号
批准日期	2015年05月15日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	王文莉，刘网兰，房树威

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人	南京市司法局变更章	南京市司法局变更章
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
设立资产		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
主管机关		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日
		年　月　日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
南京市司法局变更章	南京市司法局变更章
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程政府专项债券之

法律意见书

2020 年 8 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3
（一）发行人 3
（二）本期债券发行概况 3
二、本期专项债券发行对应的投资项目 4
（一）项目概况 4
（二）项目审批 5
（三）项目实施主体 6
三、项目预期收益和融资平衡 7
四、发行文件与中介服务机构 7
（一）发行文件 7
（二）中介服务机构 8
五、法律风险及控制措施 9
六、投资者保护措施 9
七、结论性意见 12

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程
睿勤会所	指	湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第712号文	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
国办发〔2015〕42号	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号文附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财债〔2026〕14号	指	《关于扩大地方政府专项债券项目“自审自发”试点范围的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财预〔2022〕120号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
财会〔2025〕17号文	指	《地方政府专项债券相关业务会计处理暂行规定》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
武财债〔2020〕453号文	指	《进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
《实施方案》	指	《武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程

政府专项债券

之

法律意见书

武穴市住房和城乡建设局：

湖北交平律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王琪律师、汪丽纯律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《中华人民共和国预算法》、国令第712号文、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文、国办发〔2015〕42号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、鄂政办函〔2023〕20号文、武财债〔2020〕453号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本

所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	2026年计划发行人民币4000.00万元
发行期限	20年
募集资金用途	专项用于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程
还款来源	收入主要来源于房屋租赁收入、5G综合杆租赁收入、LED广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入。
还款计划	每半年付息一次；第11年至第20年，每年等额偿还发行总额的10%

发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件

根据《实施方案》，武穴市本级2025年政府债务限额为86.76亿元，债务余额82.35亿元，加上2026年新增专项债额度，债务空间十分充裕。本项目拟发行专项债券规模未突破地方政府专项债务限额。综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程，项目具体情况如下：

项目名称	武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程
项目位置	本项目位于正街片区，项目范围西起民主路，东至青林路，北起永宁大道，南至沿江大道
建设内容及建设规模	本项目涉及东菜园老干宿舍、房产公寓、后坝街国税宿舍、正街新华书店等71个小区，5962户居民、128栋房屋。 改造内容包括排水设施工程（含污水、雨水管网）、供电设施工程（含强弱电杆线入地、线路规整、电气照明设施、充电桩设施）、通行设施工程（道路工程、无障碍设施、适老设施）、停车设施工程（停车设施改造、智慧停车系统）、消防设施工程（消防设施设备及管道）、安防设施工程（视频监控设备设施）、公共环境工程（公共场地环境及设施）、服务设施工程（环卫设施、文体设施）、建筑修缮工程（建筑外立面及屋面）、功能提升工程（管理用房、便民服务中心）、智能服务工程（智能便民服务设施、设备及系统）等。
项目期限	项目建设期间为2023年12月至2026年12月

项目总投资	39,560.46 万元。其中项目资本金 14,560.46 万元（占 36.81%）
拟使用债券额度	计划于 2026 年发行 4,000.00 万元（期限 20 年，参考利率约 2.64%）。 本项目专项债券总发行规模 25,000.00 万元，其中 2024 年已发行 15,000.00 万元（期限 20 年，票面利率 2.61%）；2025 年已发行 6,000.00 万元（期限 20 年，票面利率 2.36%）。
项目现状	本项目已开工，施工工作正在有序进行中。截至实施方案编制日，已形成相对应的工程量。
项目抵质押情况	根据《实施方案》，本项目资产、收益权不存在抵质押情况。
是否使用过增发国债或超长期国债	本项目未使用过增发国债或超长期国债

（二）项目融资计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	15,000.00	15,000.00	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	6,000.00	6,000.00	20	2.36%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2026	4,000.00	0	20	2.64%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

（三）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023 年 6 月 2 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目建议书的批复	武发改〔2023〕84 号
可研批复	2023 年 7 月 27	武穴市发展和	关于武穴市正街片区老旧小	武发改

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	日	改革局	区改造及周边基础设施建设工程可行性研究报告的批复	〔2023〕137号
用地预审和选址意见书	2023年7月19日	武穴市自然资源和规划局	关于办理武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程用地预审与选址意见书的函	/
初步设计批复	2023年11月13日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程初步设计的批复	武发改〔2023〕222号
施工许可证	2023年12月12日	武穴市住房和城乡建设局	建设工程施工许可证	421182202312120202
用地预审、用地规划、工程规划、不动产手续	2023年11月8日	武穴市自然资源和规划局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目无需办理规划手续的说明	鄂政办发〔2021〕19号

本项目核心手续齐备，已取得项目建议书批复（武发改〔2023〕84号）、可研批复（武发改〔2023〕137号）、初步设计批复（武发改〔2023〕222号）、施工许可证（编号421182202312120202）等核心建设手续；用地预审与选址意见已取得武穴市自然资源和规划局说明函，并按鄂政办发〔2021〕19号文明确老旧小区改造项目无需另行办理规划手续。其他竣工备案等后期手续将在项目建成后依法办理。

综上，本项目满足专项债券申报资格。

（四）项目实施主体

根据《实施方案》等相关文件，武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程（以下简称“该项目”）所形成的资产，系使用政府专项债券资金投资建设，属于公益性国有资产，产权归属武穴市住房和城乡建设局。经核查，上述资产不存在抵押、质押、查封或其他权属争议，符合《行政事业性国有资产管理条例》的规定。

该项目由武穴市住房和城乡建设局作为资产权属单位，拟委托具备相应资质的第三方机构负责运营管理。项目运营期间产生的收入，由武穴市住房和城乡建

设局统一收取。根据该局提供的资料及本所律师核查，武穴市住房和城乡建设局的基本情况如下：

名称	武穴市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11421182011260094T
地址	武穴市北川路59号
单位性质	行政单位
负责人	袁志锋

据此，本所律师认为，武穴市住房和城乡建设局为依法设立的政府机构，具备本项目实施推进的主体资格；资产权属的安排不违反专项债管理规则。

三、项目预期收益和融资平衡

本项目偿债资金来源为房屋租赁收入、5G综合杆租赁收入、LED广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入。根据《财评报告》及《实施方案》，项目预期收入总额为54,281.65万元，扣除运营成本、增值税与税金及附加以及所得税合计12,311.02万元后，预计用于资金平衡相关收益41,970.63万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.20倍。结合压力测试结果，在项目收益±10%、利率波动的情形下，本息覆盖倍数仍大于1，项目收益具备稳定性与抗风险能力，项目收益与融资实现自求平衡，符合专项债券收益平衡相关规定。据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

本次专项债券申报发行的财务评估机构为湖北睿勤会计师事务所（普通合伙），睿勤会所出具了《财务评价报告》。《财务评价报告》结论意见如下：

根据睿勤会所出具的《财务评价报告》，确定本项目预期收益对融资本息覆盖倍数为1.20倍。其认为“本次评价的武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程通过发行债券能够满足项目的融资平衡，项目收入、成本测算合理，项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.20倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。”

综上，本所律师认为，睿勤会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务机构

本次专项债券申报发行的财务评估机构为睿勤会所，睿勤会所出具了《财务评价报告》。其资质情况如下：

睿勤会所现持有湖北省宜昌当阳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420582MAER8DBE0C《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42050325的《会计师事务所执业证书》，其与项目业主不存在关联关系。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的、统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；

本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人亦不存在关联关系。为本期专项债券发行出具法律意见书的两位律师具备从业资质，历年年检合格。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）主要风险

1. 影响项目工期和工程的风险及控制措施

风险描述：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术和管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

风险描述：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目实施方案经大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（已与本项目实施单位确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。

为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制

度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

3. 利率波动的风险及控制措施

风险描述：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4. 影响社会稳定的风险及控制措施

风险描述：项目施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为当地居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

5. 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

风险描述：影响融资平衡最大的风险在于对各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债，不足部分建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

（2）资金管理不规范风险

风险描述：本次发行期限为20年期长期债券，采用按半年付息，第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，2024年已发行专项债券采用当期发行利率2.61%，2025年已发行专项债券采用当期发行利率2.36%，本次2026年拟发行专项债券利率参考2026年第十八期发行的同期政府专项债券利率2.36%上浮28个bp即2.64%，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。因此，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分、细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付作了充分可行的偿债安排。

1. 偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2. 偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力，通过

其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金以及变现各类资产筹集资金。

（二）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 湖北省人民政府作为本期专项债券发行人，符合《预算法》及国家地方政府债务管理相关规定，具备合法发行主体资格；

2. 本项目专项债券总发行规模25,000.00万元，其中2024年已发行15,000.00万元（期限20年，票面利率2.61%）、2025年已发行6,000.00万元（期限20年，票面利率2.36%）。本次2026年拟发行4,000.00万元（期限20年，参考利率约2.64%），还本方式为第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%，按半年付息。总发行规模控制在武穴市本级地方政府专项债务限额以内（2025年末限额86.76亿元，余额82.35亿元），发行期限与项目建设运营周期合理匹配，符合法律、行政法规及专项债券管理政策规定；

3. 本项目核心建设手续齐备，属于保障性安居工程—城镇老旧小区改造领域，符合《政府投资条例》和国办发〔2020〕23号等文件要求。剩余竣工备案等后期程序性手续将按建设进度依法办理。项目资产、收益权不存在抵押、质押及权属纠纷；

4. 本项目属于保障性安居工程—城镇老旧小区改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定；

5. 本期专项债券未用于财预〔2021〕115号文、国办发〔2024〕52号文附

件1、鄂政办函〔2023〕20号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

6. 本项目以房屋租赁收入、5G综合杆租赁收入、LED广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入作为偿债来源，偿债资金来源及测算已由具备资质的财务评估机构睿勤会所出具《财务评价报告》予以明确。收益测算依据充分、合理审慎，项目预期收益可足额覆盖本期专项债券本息，实现收益与融资自求平衡，偿债安排合法合规、风险可控；

7. 为本期专项债券提供服务的法律、财务评价中介机构均合法设立、具备相应执业资质，与发行人和项目主体无关联关系，中介服务合规有效；

8. 本法律意见书仅基于截至2026年6月所获取的资料发表意见，对项目未来的建设、运营、市场及财务表现，本所无法作出保证；

综上，在所述风险得以充分披露并被投资者认知的前提下，本期武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程政府专项债券发行方案在形式上，符合《预算法》、国令第712号《政府投资条例》、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕45号、国办发〔2015〕42号、国办发〔2024〕52号及附件1、财预系列、鄂政办函〔2023〕20号等法律法规及规范性文件的框架性要求。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：王琪

王 琪

汪丽纯

汪丽纯

2026年8月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北复礼律师事务所

西塞山区沿山片完整社区项目

法律意见书

湖北复礼律师事务所

2026 年 8 月

目　录

第一部分　法律意见书引言.....2
一、出具法律意见书的依据.....2
二、律师声明的事项.....2
三、释义.....4
第二部分　法律意见书正文.....5
一、本期债券的概况.....5
二、本期债券的实质条件.....5
（一）债券发行人.....5
（二）债券额度.....5
（三）债券期限.....6
（四）还款计划及偿债资金来源.....6
（五）　投资项目的审批.....7
（六）　项目资产抵质押情况.....7
三、本期债券对应的投资项目.....7
（一）项目名称.....7
（二）项目情况.....7
（三）项目现状.....8
（四）实施主体.....8
（五）投资计划.....8
（六）资金筹措.....8
（七）项目收益.....9
（八）项目审批.....9
（九）项目性质.....10
四、项目收入与融资自求平衡.....11
五、项目的风险控制.....11
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....11
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....12
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....12
六、投资者保护措施.....13
七、中介机构.....14
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）.....14
（二）湖北复礼律师事务所.....15
八、结论性意见.....15

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北复礼律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任西塞山区沿山片完整社区项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会

计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/复礼律所	指	湖北复礼律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	星辉会计所出具的《西塞山区沿山片完整社区项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	复礼律所出具的《西塞山区沿山片完整社区项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 4,700.00 万元人民币，用于西塞山区沿山片完整社区项目。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年拟发债额
黄石市西塞山区	西塞山区沿山片完整社区项目	10,442.96 万元	4,700.00 万元

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

本年债券规模：4,700.00 万元人民币

债券利率：2.59%（实际利率以发行结果为准）

付息方式：利息每半年支付一次，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给黄石市西塞山区人民政府，用于西塞山区沿山片完整社区项目。

本所律师认为，本次专项债券的发行人符合《中华人民共和国预算法》《国发〔2014〕43 号》文、《财库〔2020〕43 号》文、《财预〔2016〕155 号》文、《财预〔2017〕89 号》文等法律、法规及规范性文件规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期黄石市西塞山区人民政府申报 4,700.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据黄石市西塞山区财政局上报的项目融资需求、专项

债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在黄石市西塞山区专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了黄石市西塞山区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《中华人民共和国预算法》《财库〔2020〕43号》、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本次专项债券的发行期限符合《中华人民共和国预算法》《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文等法律、法规及规范性文件规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资西塞山区沿山片完整社区项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的西塞山区沿山片完整社区项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

西塞山区沿山片完整社区项目

（二）项目情况

项目位于西塞山区胡家湾至马家嘴片沿山区域，覆盖面积约 4802329 平方米，惠及居民约 7630 户，153 栋。引入符合居民需求的社区卫生服务站、社区综合服务站、养老服务中心、物业管理用房、社区活动室、社区便民点及垃圾中转站等经济业态。改建 500 个停车位（其中 400 个普通停车位，100 个新能源汽车停车位并配备充电桩）；250 套电瓶车充电桩，改建 1500 平方米社区卫生服务站、1200 平方米社区综合服务站、3600 平方米养老服务中心，350 平方米物业管理用房、600 平方米社区活动室、1000 平方米垃圾中转站，改造 5330 平方米社区便民点。配套建设无障碍通道工程，对已有社区活动中心和老年服务中心进行维护修。在辖区范围内配套建设供水、排水、供电、道路、通信等工程，新增 20

个小区快递柜、消防等配套设施。

项目计划建设时间为2026年8月至2028年8月。

（三）项目现状

本项目预计于2026年开工。

（四）实施主体

本项目实施单位为黄石市西塞山区城乡建设局，统一社会信用代码11420203K266307004，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，本项目实施主体符合《中华人民共和国预算法》、《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财库〔2020〕36号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文等法律、法规及规范性文件规定。

（五）投资计划

项目总投资为10,442.96万元。其中：建设工程费用9001.81万元，建设工程其他费用615.93万元，预备费577.06万元，建设期利息243.46万元；债券发行兑付费用4.70万元。

（六）资金筹措

本项目拟发行专项债券总额4,700.00万元，项目单位自筹资金5,458.80万元。

经本所律师核查，项目资本金5,458.80万元，占项目总投54.99%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于社区便民点租金收入、停车位收入、养老服务中心收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入，收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收益为 7,458.74 万元。

（八）项目审批

2025 年 11 月 7 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市西塞山区发展和改革局核发的《关于西塞山区沿山片完整社区项目建议书的批复》（西发改〔2025〕126 号）。项目估算总投资 10,180.00 万元，对西塞山区沿山片完整社区进行城市更新改造，建设工期 25 个月。

2025 年 11 月 8 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市生态环境局西塞山区分局核发的《关于西塞山区沿山片完整社区项目环保意见的回复》（西环函〔2025〕44 号）。项目符合环境保护相关法律法规要求。

2025 年 11 月 8 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市西塞山区发展和改革局核发的《关于西塞山区沿山片完整社区项目可行性研究报告的批复》（西发改〔2025〕136 号）。项目估算总投资 10,180.00 万元，资金来源为财政配套资金和申请专项债券资金，对西塞山区沿山片完整社区进行城市更新改造，建设工期 25 个月。

2025 年 11 月 8 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市自然资源和规划局西塞山区分局核发的《关于西塞山区沿山片完整社区项目用地审查及规划预审的回复函》（黄西自然资规函〔2025〕43 号）。项目符合西塞山区土地利用总体规划及黄石市城市总体规划。本项目无需办理用地预审、用地规划、土地使用证。

2025 年 11 月 9 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市西塞山区发展和改革局核发的《关于西塞山区沿山片完整社区项目初步设计的批复》（西发改〔2025〕138 号）。同意项目初步设计的总体方案，项目概算总投资 10194.80 万

元，建设工期25个月。

正在办理施工许可证等手续。

本所律师认为，项目已取得立项批复、可研批复、初涉批复、环保意见批复、用地审查及规划预审，项目合法合规，具备项目入库条件。

（九）项目性质

1.本项目属于城市更新-其他城市更新基础设施建设领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

2.本项目投向领域为城市更新-其他城市更新基础设施建设，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目新增专项债券资金不用于置换存量债务，不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得立项批复、其他手续正在办理。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数大于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过分析论证工作后得出，分析结果较

为可靠。项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、投资者保护措施

具体措施如下：

1.成立债务管理领导小组

设立政府性债务管理领导小组，作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展

改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

2.明确各部门职责

财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好政府债券风险的应急处置工作。

审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作。

其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

七、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420103077736438 8）、湖北

省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北复礼律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD0280345X《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务的资格。

八、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领，债券资金未用于投向领域禁止类项目清单和湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号），债券资金用途符合相关规定；

（三）投资项目已取得立项批复、其他手续正在办理，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关

联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》《国发〔2014〕43号》《财预〔2015〕225号》《财预〔2016〕155号》《财预〔2017〕89号》《财预〔2021〕115号》《财预〔2022〕120号》《财办预〔2021〕209号》《鄂财债发〔2019〕12号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北复礼律师事务所出具的《西塞山区沿山片完整社区项目法律意见书》签署页）

湖北复礼律师事务所

经办律师：

执业证编号：14201201310996023

2026 年 8 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0280345X

湖北复礼律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 02 月 07 日

No. 70118569

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0280345X

湖北复礼　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021　年　02　月　01　日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	湖北复礼律师事务所
住　　所	湖北省武汉市武昌区中南路80号中南大厦13层1317-1319号
负 责 人	周琦
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	武昌区司法局
批准文号	鄂司许决律所字[2021] 6号
批准日期	2021年01月19日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	周琦，邓斯丹，陈军



执业机构 湖北复礼律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201310996023

法律职业资格或律师资格证号 A20114201021039

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 07月 25日

持证人 方伟

性 别 男

身份证号 42900119770923001X

阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目
专项债券

法

律

意

见

书



湖北楚德律师事务所

二〇二六年八月

地址：湖北省武汉市汉阳区马鹦路知音律所大楼3层
电话(TEL)：027－88223688

目　录

释　义 1

第一部分　前言 4

一、出具本法律意见书的依据 4

二、出具本《法律意见书》的声明 4

第二部分　正文 6

一、本期专项债券发行的基本情况 6

二、本期专项债券发行对应的项目 7

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 16

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 17

五、本项目的主要风险和控制措施 19

六、偿债保障措施与投资者保障机制 21

七、结论意见 22

释　义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目专项债券
本期专项债券发行	指阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目
实施单位	指阳新县住房和城乡建设局
本所	指湖北楚德律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）
财库〔2020〕43号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）
财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号文）
国办函〔2016〕88号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88号

	文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号文）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号文）
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号文）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）
鄂政办函〔2023〕20 号文	指湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知（鄂政办函〔2023〕20 号）
国办发〔2024〕52 号文	指《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）
《禁止类项目清单》	国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《实施方案》	指《阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目实施方案》
《财务评估报告》	指《阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目收益

	与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目专项债券法律意见书》

阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目
专项债券
法律意见书

第一部分　　前言

致：阳新县财政局

一、出具本法律意见书的依据

湖北楚德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提

供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件,随同其他申报材料一起上报,并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容,但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，

对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给黄石市阳新县人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为20年

（五）发行金额：人民币7500.00万元，2023-2026年发行，2023年已发行5,000.00万元，2026年计划发行2,500.00万元

（六）债券利率：已发行专项债券利率按发行利率计息，拟发行债券利率按固定利率2.5%计息

（七）付息方式：按半年支付利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格、转贷符合《预算法》、《证券法》、财预〔2016〕155号文、国发〔2014〕43号文；发行期限符合财库〔2020〕36号文；发行额度符合财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额在湖北省2026年新增地方政府专项债券限额之内，根据黄石市财政局上报项目融资需求及期限、收益、风险等相关信息，确定本年度专项债额

度分配方案后，在湖北省及黄石市专项债务限额范围内予以核定。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目。

（一）项目概况

1.区域概况

黄石，位于湖北省东南部，长江中游南岸，距省会武汉70公里。现辖大冶市、阳新县、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区四个城区及一个国家级经济技术开发区、一个国家级高新技术产业开发区、一个国家级农业科技示范园区，总面积4,583平方公里，总人口280万。

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积2,780平方公里，辖22个镇场区，总人口111.91万。

2.项目背景

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

本项目所涉及的13个小区基础设施陈旧，居住条件相对临近城市新小区差距非常大，多年来居民对政府改善居住环境的意愿强烈，城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。通过调研和过去一年多的试点情况来看，这些小区均建成于20年以前，由于原来设计标准比较低，管网破旧、公共服务缺失直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。

为坚决贯彻落实国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造

工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）精神和住建部、发改委、财政部《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）要求，统筹解决我县老旧小区存在的突出问题，提升老旧小区品质，按照湖北省有关城镇老旧小区改造计划申报工作规范，结合阳新县实际，组织实施阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目。

3.建设规模及内容

本项目涉及城区改造小区13个，分别为：株树垴小区、杏林小区、富川街小区、龙港路10-38号小区、胜利小区、万松园小区、一招小区、兴国大道沿街29-43号小区、卢徐小区、光电家属楼、梅园小区、宏发小区、莲花池新村小区，涉及老旧小区房屋总建筑面积55.23万平方米、栋数217栋、户数4,734户。

依据每个小区现有情况进行改造，改造内容分为室外与室内改造，室外改造包含道路（消防道路，人行道路)硬化、刷黑，雨水、污水、给水管网改造以实现雨污分流，室外广场铺贴、绿化、机动车停车位、非机动车停车棚、休闲石凳、健身器材、化粪池疏通、路灯照明、围墙挡土墙等。室内改造包含楼梯间铺贴，墙面刷白，更换陈旧扶手，屋顶防水、保温（铲除原有老旧防水层)更换陈旧雨水管，燃气管网改造，配备监控探头等。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资为19,604.38万元，其中自有资金（资本金）12,104.38万元，来源于县财政及中央财政资金；剩余资金缺口拟通过发行7500.00万元地方政府专项债券来满足，在2023、2026年申请发行。

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目建成后，主要收入为停车位收入、供水收入、广告收入、垃圾处理费收入，债券存续

期内的收入合计 19499.89 万元。运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费等。全部计算期内，经营成本合计为 5023.56 万元。债券存续期内税费合计预计 1399.81 万元。专项债利率按 2.5%、支付利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。全部计算期内，本项目利息支出 3332.38 万元。扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 13076.52 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。项目收入合法合规，项目相关收入及收益权归属于实施主体。

5.项目属性

本项目属于保障性安居工程，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、中央最新投向领域（2024 年版）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程—城镇老旧小区改造，主要建设内容包括老旧小区道路、雨污管网、给水管网、停车设施、照明、监控、绿化、屋面防水、楼梯间、外立面及相关配套基础设施改造。经本所律师核查，本项目具有明确的建设内容、公益属性及合法合规的项目收益，不属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目，亦不存在专项债券资金用于经常性支出、单位运行经费、债务利息或其他禁止用途的情形。本项目同时不存在《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）所列负面情形。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强

功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

7.是否使用过增发国债或超长期国债

未使用。

综上，本所律师认为：本项目投向领域符合国办发〔2024〕52 号文关于专项债券投向领域实行“负面清单”管理的有关规定，本期专项债券募投项目不在国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围内，专项债券募集资金用途合法合规。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 13076.52 万元，累计需要偿还本金 7,500.00 万元，债券利息 3332.38 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

实施单位为阳新县住房和城乡建设局。

统一社会信用代码：11420222011056587R

负责人：刘会武

地址：阳新县兴国镇陵园大道 13 号

主要职责是：

（一）贯彻落实住房和城乡建设发展战略、发展规划、重大政策、行业标准、年度计划并指导实施；组织研究分析住房和城乡建设综合性、系统性、长远性重大问题；参与城市建设总体规划、土地利用规划编制。

（二）负责全县住房和城乡建设综合性管理工作，负责编制城市基础设施项目建设年度计划、资金计划和城市配套费资金使用计划；负责住房和城乡建设重大项目的统筹、策划和管理工作；负责城市建设重大项目的前期研究；负责全县住房和城乡建设综合统计协调工作；会同有关部门负责历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理；参与编制城市维护资金使用计划；参与空间规划（多规合一）的审查。

（三）拟订我县住房保障政策并指导实施；负责编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施；承担推进住房制度改革的责任，指导全县贯彻执行住房制度改革政策；负责建立和完善住房保障体系；组织指导保障性住房的建设，负责保障性住房的配租、配售、审核工作，组织指导全县棚户区改造；会同有关部门指导监督保障性住房资金的使用和管理。

（四）负责编制全县住宅产业中长期发展规划和年度计划；负责推进国家住宅产业技术标准和行业规范在我县的实施，综合协调和推进全县住宅产业现代化及节能省地型住宅产业发展；负责全县房地产行业中住宅建设、住房保障和房地产市场的统计工作。

（五）拟订我县房地产市场监管政策，承担规范房地产市场秩序和监督管理房地产市场的责任；负责房地产开发、房屋交易、房屋租赁、装饰装修、房地产估价与经纪和白蚁防治的监督与管理工作；负责房地产开发企业资质审查、审批和从业人员管理；指导物业管理、房屋安全管理工作；指导协调国有土地上房屋征收与补偿工作。

（六）拟订我县住房资金政策、发展规划和年度计划；承担住房资金监督管理责任；负责指导监督县本级商品房预售监管资金、存量房交易监管资金、住宅专项维修资金、房改售房资金等住房资金的归集、管理、使用和安全；监督指导住房资金信息化建设、资金统计与分析等工作。

（七）拟订我县小城镇和村庄建设政策及发展规划并指导实施；承担指导村镇建设的责任；指导村镇规划编制、农村住房建设及危房改造；指导小城镇和村庄人居环境改善工作；指导传统村落规划、建设、保护和管理工作；指导重点镇建设和村镇建设试点工作。

（八）贯彻落实建筑业行业发展改革战略、中长期规划、产业政策；规范全县建筑市场秩序，监督管理房屋建筑和市政基础设施工程质量和安全生产工作；负责施工许可审批和建筑工程竣工验收备案；负责建筑企业资质审查、审批和从业人员管理；负责建筑市场信用体系建设和管理；组织或参与建筑工程重大质量和安全事故的调查处理。

（九）拟订工程建设实施阶段的地方标准；负责组织工程建设标准设计的审定、编制和推广；负责城市建设档案管理、住房和城乡建设信息化建设工作；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价；组织发布工程造价信息。

（十）综合管理全县城乡建筑活动，规范建设市场；负责依法依规收取城市基础设施配套费（政府基金）；拟订全县勘察设计和行业科技发展战略、中长期规划产业政策；承担全县勘察设计行业管理工作；负责编制城乡建设防灾减灾规划；负责行业科技成果推广应用和建筑节能管理工作；负责城镇建设及民用建筑的抗震设防工作；负责人防设计审查；负责建设工程消防设计审查验收工作。

（十一）拟订全县发展应用新型墙体材料和发展散装水泥的政策、制度和规划并指导实施；承担推进墙体材料革新和发展散装水泥的职能；负责新型墙体材料的推广应用。

（十二）负责县重点工程建设、城市供水、市政设施建设、园林绿化审批；负责污水处理；负责城市供水、排水、计划用水、节约用水和城市规划区地下水的开发利用和保护；负责全县燃气管理。

（十三）负责城市市政大桥、天桥等所有桥梁的监督管理、维修

养护、定期检测等日常工作；建立城市桥梁信息管理系统，实现对城市桥梁信息数据的动态管理。

（十四）负责路灯资产的管理，审批固定资产大修及添置；负责城区新建路灯项目审批、工程验收；负责城区路灯业务的日常监管、考核。

（十五）负责《中华人民共和国人民防空法》等法律、法规在我县的贯彻实施、监督检查和宣传教育工作，拟订地方规范性文件；拟订中长期发展规划，编制年度计划，经批准后组织实施；承担全县人民防空行政执法责任，负责行政许可、行政复议、行政诉讼和其他相关法律事宜；会同有关部门审批防空地下室建设和城市地下空间开发利用，负责依法依规征收和管理人民防空易地建设费；承担全县人民防空组织指挥工作责任；拟订城市防空袭方案，组训应急专业队伍并实施演练；承担战时组织指挥城市群众进行防空袭工作；承担县住房和城乡建设领域应急平台的建设和管理责任；提供应急指挥通信息化保障，服务城市管理和社会发展。

（十六）负责城市园林绿化建设；负责编制全县园林绿化建设行业中长期规划、年度计划并组织实施；负责园林绿化建设行政审批工作；负责城市绿化建设用地面积核准、审核及城市建设项目附属园林绿化工程竣工验收；指导城市规划区内的园林绿化建设工作。

（十七）承担住建行业稽查责任，对住房和城乡建设领域违法违规问题实施稽查，提出改进和处理意见；负责住房和城乡建设领域法律法规规定的与职责相关的行政执法工作。

（十八）综合管理全县城镇建设及工业与民用建筑的抗震设防；指导全县城镇地下空间的开发利用。

（十九）制定行业科技发展规划，组织科研项目研究，新技术开发利用。负责行业科技人才队伍建设、职工队伍培训、专业技术职称

评审、行业技术工人劳务资格鉴定、申报、发证以及执业资格管理和法制教育工作；负责制定全县住建系统的人才培训规划并组织实施。

（二十）管理住建系统的干部、人事、劳资、劳动就业、社会保障工作。

（二十一）完成上级交办的其他事项。

（二十二）职能转变。根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于调整住房和城乡建设部职责机构编制的通知》（厅字〔2018〕85号）以及《住建部办公厅关于配合做好建设工程消防设计审查验收职责划转涉及行政编制核增工作的通知》文件精神，将建设工程消防设计审查验收职责划归县住房和城乡建设局；根据《阳新县机构改革方案》，将县人民防空办公室的职责划入县住房和城乡建设局，县住房和城乡建设局所属的县房地产管理局、县园林局的行政职能回归县住房和城乡建设局机关。

（二十三）有关职责分工。与县城市管理执法局在园林绿化等方面的职责分工：县住房和城乡建设局负责园林绿化等相关工作的行政审批工作，县城市管理执法局负责园林绿化等方面的执法管理工作。

综上，本所律师认为：阳新县住房和城乡建设局为依法成立的合法续存的机关法人，具备实施本项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复/立项文件	2022 年 5 月 10 日	阳新县发展和改革局	关于阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目建议书的批复	阳发改审批〔2022〕72 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2022 年 5 月 13 日	阳新县发展和改革局	关于阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复	阳发改审批〔2022〕75 号
用地预审和选址意见书	2022 年 5 月 7 日	阳新县自然资源和规划局	关于阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目用地选址和审查意见函	无（原件未编文号）
建设用地规划许可证			无需办理	
国有土地使用证			无需办理	
环评批复/备案登记			无需	
初步设计批复	2023 年 1 月 12 日	阳新县发展和改革局	关于阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目初步设计的批复	阳发改审批〔2023〕03 号
建设工程规划许可证			无需	
建筑工程施工许可证	2023 年 6 月 28 日	阳新县住房和城乡建设局	阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造建筑工程施工许可证	420222202306280101
招标网址	https://www.hsztbzx.com/front/project/list/9005001001/detail?id=d8d081ac1b0e4247b04370c81498025b&busiCode=503			
中标网址	https://www.hsztbzx.com/front/project/list/9005001001/detail?id=d8d081ac1b0e4247b04370c81498025b&busiCode=503			

（五）项目进展情况

目前已编制《阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》、《阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目初步设计》，并取得县发改局的批复。办理了建设项目用地选址等报批手续。本项目性质为改扩建，不涉及新增用地，无需《不动产证》、《建设工程

用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，项目已进行招标，已办理《建设工程施工许可证》，项目已开工。

综上，本所律师认为，本项目已取得现阶段依法应当取得的审批及建设手续，项目合法合规，已具备实施条件；本项目不存在鄂政办函〔2023〕20 号文所列负面清单情形，且本期专项债券募投项目不在国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围内。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**建安工程费**	**16,756.71**	**9,256.71**		**7,500.00**		
1	外墙装饰部分	4,877.05	**4,877.05**				
2	屋面防水	934.92	**0.00**		934.92		
3	楼梯间部分	1,422.32	**1,422.32**				
4	道路工程及其他部分	1,319.19	**188.12**		1,131.07		
5	给水部分	750.92	**0.00**		750.92		
6	污水部分	1,005.06	**0.00**		1,005.06		
7	雨水部分	839.91	**0.00**		839.91		
8	室外监控部分	361.13	**0.00**		361.13		
9	天然气部分	4,976.39	**2,500.00**		2,476.39		
10	室内强弱电部分	0.6	**0.00**		0.6		
11	绿化部分	269.22	**269.22**				
二	**工程其他费**	**1,317.08**	**1,317.08**				
三	**预备费**	**862.21**	**862.21**				

四	建设投资	18,936.00	11,436.00		7,500.00		
五	债券发行费	7.5	7.50				
六	建设期借款利息	660.88	660.88				
七	总投资	19,604.38	12,104.38		7,500.00		

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55 号文、财预〔2018〕28 号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评价报告》、专项债券对应的阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的项目收入偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91420111594500968W），法定代表人谢波平，注册资本 10 万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代 4 层 5 号房，登记经营范围包括审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致）；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)，营业期限为长期，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北楚德律师事务所。

本所系经湖北省司法厅批准成立的综合性新型律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD02272612）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师吴俊国（执业证号：14201200210504746）、段跃武（执业证号：14201199910603767）具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降

低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息分年还本，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，

应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，本项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为13076.52 万元，累计需要偿还本金 7,500.00 万元，债券利息 3332.38 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文和鄂政办函〔2017〕45 号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定，发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定，债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。

（二）本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给阳新县的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文的规定。本期债券实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

（三）本期专项债券募集资金用于阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目的屋面防水、道路、雨污管网、给水管网、室外监控、天然气、室内强弱电及相关配套设施建设。本项目属于保障性安居工程—城镇老旧小区改造，具有明显的公益属性，且项目自身具有一定收益，符合地方政府专项债券支持方向。经本所律师核查，本期专项债券募投项目不在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围内，亦不存在将专项债券资金用于经常性支出及其他禁止用途的情形；本项目同时不存在鄂政办

函〔2023〕20号文所列负面清单情形，募集资金投向及用途合法合规。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，覆盖倍数为1.21，可满足项目收益和融资平衡的要求，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）阳新县住房和城乡建设局为依法成立的合法续存的机关法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、用地选址和审查意见、初步设计批复及建筑工程施工许可证等现阶段必要手续，项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件。本项目不存在鄂政办函〔2023〕20号文所列负面清单情形，本期专项债券募投项目不在国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围内。

（七）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（八）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（九）本项目整体风险可控，对本项目风险进行了较为充分的分析，且已制定了必要且针对性的风险控制措施，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。（以下无正文）

（本页无正文，为湖北楚德律师事务所《阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

湖北楚德律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026年8月27日

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

大悟县2026年老旧小区改造项目专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年八月

地址：武汉市洪山区珞喻路889号光谷国际广场B座23楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于大悟县2026年老旧小区改造项目专项债券发行的法律意见书

致：大悟县住房和城乡建设局

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目　录

释　义 1
引　言 2
声明事项 2
一、本期专项债券发行概况 4
（一）发行人 4
（二）本期专项债券概况 4
二、项目概况 4
（一）项目概况 4
（二）项目实施方情况 8
（三）项目批复情况 8
三、项目资金来源及用途 9
四、项目预期收益和融资平衡方案 9
五、本期专项债券的中介机构和文件 9
（一）会计师事务所及《财评报告》 9
（二）律师事务所及《法律意见书》 10
六、主要风险因素及控制措施 11
七、投资者保护措施 14
八、结论意见 16

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	大悟县2026年老旧小区改造项目专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	大悟县住房和城乡建设局提供的《大悟县2026年老旧小区改造项目实施方案》
《财评报告》	指	湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《大悟县2026年老旧小区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于大悟县2026年老旧小区改造项目专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正　文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：大悟县2026年老旧小区改造项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026年计划发行15,800.00万元，债券期限：20年。付息方式：每半年支付一次利息，第11-20年，每年等额偿还发行金额的10%，发行利率为2.74%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

大悟县2026年老旧小区改造项目。

2.项目建设地点与内容

建设地点：大悟县城区及高铁新区。

建设内容：项目改造涉及 8 个小区，5030 户，269 栋，总建筑面积 68.58 万 m^2。主要改造内容如下：新建混凝土路面 75765m^2，铺设沥青路面 97295m^2，人行道 12338m^2，机动车停车场 8000m^2，新能源汽车充电桩 237 座，弱电管道 41934m，安装监控摄像头 269 套，智慧停车系统 7 套，加装电梯 129 座，垃圾分类亭 5 座，设置居民健身点 10 处；改造供水管道 64553m，消防管线 13810m，排水管道 57613m；弱电线路规范整治 54420m，更新消火栓 435 个，消防水泵接合器 435 个，更新室外路灯共 718 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

高铁新区还建房。改造涉及住户 1576 户，涉及楼栋 49 栋，总建筑面积 21.56 万 m^2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 31790m^2，铺设沥青路面 38790m^2，人行道 4500m^2，机动车停车场 3300m^2，新能源汽车充电桩 100 座，弱电管道 39760m，安装监控摄像头 175 套，智慧停车系统 2 套，加装电梯 76 座，设置居民健身点 5 处；改造供水管道 15469m，消防管线 7580m，排水管道 17127m；更新消火栓 127 个，消防水泵接合器 127 个，更新室外路灯共 355 盏，房屋修缮屋面防水 9481m^2，绿化等基础设施建设。

东盛滨湖花园。改造涉及住户 310 户，涉及楼栋 7 栋，总建筑面积 4.32 万 m^2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 3775m^2，铺设沥青路面 7200m^2，人行道 2038m^2，机动车停车场 750m^2，弱电管道 1151m，安装监控摄像头 9 套，智慧停车系统 2 套；加装电梯 10 座，垃圾分类亭 2 座，设置居民健身点 2 处；改造供水管道 2644m，消防管线 1320m，排水管道 2929m；弱电线路规范整治 3620m，更新消火栓 22 个，消防

水泵接合器22个，更新室外路灯共60盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

山水星城。改造涉及住户575户，涉及楼栋12栋，总建筑面积8.01万m^2，涉及1个小区。新建混凝土路面12012m^2，铺设沥青路面10464m^2，机动车停车场750m^2，新能源汽车充电桩20座，安装监控摄像头14套,智慧停车系统2套;改造供水管道7385m,排水管道5500m;弱电线路规范整治6000m，更新消火栓43个，消防水泵接合器43个，更新室外路灯共30盏，绿化等基础设施建设。

民乐花园。改造涉及住户288户，涉及楼栋17栋，总建筑面积3.95万m^2，涉及1个小区。新建混凝土路面2235m^2，铺设沥青路面4348m^2，弱电管道660m，安装监控摄像头13套，加装电梯9座，垃圾分类亭1座，设置居民健身点1处；改造供水管道2424m，消防管线2090m，排水管道2130m；弱电线路规范整治8500m，更新消火栓35个，消防水泵接合器35个，更新室外路灯共53盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

将军岭。改造涉及住户1100户，涉及楼栋34栋，总建筑面积15.20万m^2，涉及1个小区。新建混凝土路面2625m^2，铺设沥青路面6175m^2,安装监控摄像头12套,加装电梯8座;改造供水管道12837m,排水管道9680m；弱电线路规范整治7500m，更新消火栓51个，更新室外路灯共36盏，房屋修缮（屋面防水）4000m^2及绿化等基础设施建设。

七里冲。改造涉及住户130户，涉及楼栋118栋，总建筑面积1.71万m^2，涉及1个小区。新建混凝土路面2342m^2，铺设沥青路面

2342m²，弱电管道1023m，安装监控摄像头8套，垃圾分类亭2座，设置居民健身点2处；改造供水管道4874m，消防管线2820m，排水管道5547m；弱电线路规范整治12800m，更新消火栓47个，消防水泵接合器47个，更新室外路灯共12盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

碧水华庭一期。改造涉及住户475户，涉及楼栋14栋，总建筑面积6.21万m²，涉及1个小区。新建混凝土路面10976m²，铺设沥青路面15000m²，人行道2000m²，机动车停车场1500m²，新能源汽车充电桩50座，安装监控摄像头19套，智慧停车系统1套，加装电梯10座；改造供水管道8300m，排水管道7300m；弱电线路规范整治8000m，更新消火栓55个，消防水泵接合器55个，更新室外路灯共80盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

碧水华庭二期。改造涉及住户576户，涉及楼栋18栋，总建筑面积7.62万m²，涉及1个小区。新建混凝土路面10000m²，铺设沥青路面12976m²，人行道3800m²，机动车停车场1700m²，新能源汽车充电桩67座，安装监控摄像头19套，加装电梯16座；改造供水管道10620m，排水管道7400m；弱电线路规范整治8000m，更新消火栓55个，消防水泵接合器55个，更新室外路灯共92盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

3.项目建设期

项目建设工期为2026年12月至2027年9月。

4.项目属性

本项目属于保障性安居工程，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

（二）项目实施方情况

实施单位名称：大悟县住房和城乡建设局

地址：大悟县城关镇前进大道60号

统一社会信用代码：11420922MB16073220

单位性质：行政单位

（三）项目批复情况

1.大悟县发展和改革局在2026年1月5日做出的《关于大悟县2026年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（悟发改投资〔2026〕5号）；

2.大悟县自然资源和规划局在2025年12月19日做出的《关于大悟县2026年老旧小区改造项目用地初审意见函》；

3.大悟县发展和改革局在2025年1月16日做出的《关于大悟县2026年老旧小区改造项目初步设计的批复》（悟发改投资〔2026〕17号）；

4.孝感市生态环境局大悟县分局在2025年12月28日做出的《关于大悟县2026年老旧小区改造项目的环保意见》（悟环审函〔2025〕158号）；

5.大悟县住房和城乡建设局在2025年12月15日做出的《关于对大悟县2026年老旧小区改造项目进行立项的批复》（悟发改投资〔2025〕504号）。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，项目静态总投资19,796.99万元，对建设期利息和发行费进行调整后的项目估算总投资20,462.17万元，其中：建设工程费用17,132.00万元，建设工程其他费用1,722.27万元，预备费942.71万元，建设期利息649.38万元，债券发行费用15.80万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源为停车位收入和充电桩服务费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为38,928.69万元,扣除运营成本及相关税费9,303.40万元后预计用于资金平衡相关收益为29,625.29万元,应计本息合计22,510.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北审兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北审兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420102MA4F0Q5785），法定代表人廖银红，注册资本108万人民币，注册地址湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室，登记经营范围为“许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，营业期限自2021年6月29日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法

律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2.利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2.74%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响经济社会环境的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期间各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第 11-20 年每年等额偿还本金 10%的方式还款。如果债券资金挪作他

用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于大悟县住房和城乡建设局自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿还保障措施

为保护投资者利益，人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1. 本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》的相关规定；

2.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预[2021]209号》规定的投向领域，募投项目不在《国办发[2024]52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

3.大悟县2026年老旧小区改造项目现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6.为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7.本次发行虽有影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响经济社会环境的风险和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于大悟县2026年老旧小区改造项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026年8月25日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北共合律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

持证人　鄂锐

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号　42010619861218361X

发证日期　2022年02月22日

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

备注

二〇二五年度

称职

度考核

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11494764

湖北维佳律师事务所

关于

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

目 录

一、本项目债券的发行要素 1

二、本项目债券的发行人 2

三、本项目债券的募集资金用途 2

（一）项目概述 2

（二）资金筹措方案 4

（三）项目业主 4

（四）项目批复文件 5

四、财务评估咨询报告及法律意见书 5

（一）专项债券财务评估咨询报告 5

（二）法律意见书 6

五、项目风险及风险控制措施 6

（一）工期拖延风险 6

（二）工程事故风险 6

（三）利率波动风险 7

（四）投资测算不准确风险 7

六、项目收益和融资平衡 7

（一）项目收入预测 7

（二）项目成本估算 8

（三）资金测算平衡情况 10

七、结论意见 10

湖北维佳律师事务所关于
大冶市城西片区更新改造工程(一期)
法律意见书

维佳书字（2026）第 067 号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225 号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010 号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50 号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89 号文》）、《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11 号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18 号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44 号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61 号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20 号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52 号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为大冶市城西片区更新改造工程(一期)（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市城西片区更新改造工程(一期)实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1. 债券名称：大冶市城西片区更新改造工程(一期)专项债券。

2. 发行人：湖北省人民政府。

3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4. 债券期限：20 年。

5. 发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券 6,700.00 万元，拟于 2026 年申请发行 6,700.00 万元。

6. 债券利率：参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十四期）发行利率 2.34%，本项目预期上浮 20BP，按 2.54%测算。

7.还本付息方式：每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额10%。

8.税务提示：

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税（按提供现代服务）适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的7.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。因销项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、6.00%。

（2）所得税

在按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25.00%。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市城西片区更新改造工程(一期)。具体情况如下：

（一）项目概述

1.项目建设地点与内容

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
大冶市城西片区更新改造工程（一期）	大冶市城西片区	主要是对城西片区基础设施进行更新改造；包括危旧房整治，道路改造升级，人行天桥改造修复、全民健身设施改造升级，社区服务设施改造升级，配套建设充电桩等基础设施工程。

2.项目建设工期

本项目批复建设期为24个月，2026年9月-2028年9月。

3.项目投资估算

本项目总投资为9,923.64万元，项目建设总投资明细详见下表（单位：万元）：

项目投资估算明细表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）				资金来源	
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	自有资金	专项债券
一	工程费用	4,686.29	3,027.26	0.00	7,713.53	1,013.53	6,700.00
（一）	危旧房整治	861.62			861.62		861.62
1.1	拆除危房	94.36			94.36		94.36
1.2	旧房改造	767.26			767.26		767.26
（二）	社区服务设施改造升级	2,780.15	864.29		3,644.43	1,002.09	2,642.34
2.1	社区服务用房改造	682.15	36.87		719.01	719.01	
2.2	社区服务配套设施改造	2,098.00	827.42		2,925.42	283.08	2642.34
（三）	道路及人行天桥改造升级	183.80	0.00		183.80		183.80
（四）	全民健身设施改造升级	402.87	86.76		489.63		489.63
（五）	停车场改造升级	446.40	684.50		1,130.90		1130.90
（六）	片区给排水管网改造升级	0.00	1,391.71		1,391.71		1391.71
（七）	智慧工地	11.45			11.45	11.45	
7.1	智慧工地	11.45			11.45	11.45	
二	工程建设其他费用			1,407.02	1,407.02	1,407.02	
1	建设管理费			200.19	200.19	200.19	
2	工程前期咨询费用			17.08	17.08	17.08	
3	工程勘察设计费			195.38	195.38	195.38	
4	建设工程评价费			108.91	108.91	108.91	
5	工程造价咨询服务费			60.67	60.67	60.67	
6	工程招标代理费			25.98	25.98	25.98	
7	其他与工程建设相关费用			798.81	798.81	798.81	
三	预备费			456.03	456.03	456.03	
四	建设投资	4,686.29	3,027.26	1,863.05	9,576.58	2,876.58	6,700.00
五	建设期利息			340.36	340.36	340.36	
六	债券发行费			6.70	6.70	6.70	

七	总投资估算	4,686.29	3,027.26	2,210.11	9,923.64	3,223.64	6,700.00

4.项目建设现状

本项目计划建设工期为24个月，正在进行开工前准备工作，项目暂未开工，招标工作计划中，已取得项目建议书批复、可行性研究报告的批复、环评批复。

（二）资金筹措方案

1. 项目资本金

本项目总投资9,923.64万元，其中项目资本金3,223.64万元来源为项目单位自筹。本项目资本金将在建设期内逐步到位，主要用于项目前期费用、建设期利息和债券发行费等。

2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集6,700.00万元，拟于2026年申请发行6,700.00万元，债券期限为20年。

3. 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

（三）项目业主

根据《实施方案》，本项目实施单位情况如下表：

项目单位情况表

项目单位名称：	湖北新铜都城市投资发展集团有限公司
法定代表人/负责人：	黄荣鑫
注册资本：	300,000万元人民币
地址：	湖北省大冶市高新区青松路1号
统一社会信用代码：	91420281MA4998476E
单位性质：	国有企业
业务范围：	经营范围包含：保障性安居工程建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。湖北新铜都城市投资发展集团有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

据此，本所律师认为：湖北新铜都城市投资发展集团有限公司具备实施大冶市城西片区更新改造工程(一期)的主体资格。

（四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押，审批相关情况如下表：

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2024 年 11 月 11 日	大冶市发展和改革局	关于大冶市城西片区更新改造工程（一期）项目建议书的批复	冶发改审批服务〔2024〕120 号
可研批复/备案/核准文件	2024 年 11 月 19 日	大冶市发展和改革局	关于大冶市城西片区更新改造工程（一期）可行性研究报告的批复	冶发改审批服务〔2024〕140 号
用地预审和选址意见书	2024 年 11 月 15 日	大冶市自然资源和规划局	关于大冶市城西片区更新改造工程（一期）项目有关手续的复函	冶自然资规函[2024]100 号
建设用地规划许可证	2024 年 11 月 15 日	大冶市自然资源和规划局	关于大冶市城西片区更新改造工程（一期）项目有关手续的复函	冶自然资规函[2024]100 号
国有土地使用证	不涉及			
环评批复/备案登记	2024 年 12 月 4 日	黄石市生态环境局大冶市分局	关于大冶市城西片区更新改造工程（一期）环境影响初步审查意见	冶环函[2024]87 号
初步设计批复	2025 年 9 月 23 日	大冶市发展和改革局	大冶市城西片区更新改造工程（一期）初步设计的批复	冶发改审批服务〔2025〕243 号
建设工程规划许可证	2024 年 11 月 15 日	大冶市自然资源和规划局	关于大冶市城西片区更新改造工程（一期）项目有关手续的复函	冶自然资规函[2024]100 号
建筑工程施工许可证	2025 年 8 月 14 日	大冶市住房和城乡建设局	关于办理大冶市城西片区更新改造工程（一期）施工许可证批复的复函	/

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103077736438 8 的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专

项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、湖北新铜都城市投资发展集团有限公司不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

（二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000732739724F的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、湖北新铜都城市投资发展集团有限公司不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、湖北新铜都城市投资发展集团有限公司亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了大冶市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，大冶市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

（一）项目收入预测

1.广告位出租收入

本项目设置广告位共200个（包括单双路灯广告牌、灯箱广告牌等），方便商家投放广告，广告设备应当契合城市规划要求并由投放商家自行投资，与城市区域规划功能相适应，合理布局、标准设置。根据《湖北省户外广告管理办法》，考虑本项目的公益性，参考大冶市的实际情况每个广告牌按2000元/月，一年2.4万元测算。项目建成年初始使用率为60.00%，之后逐年按5.00%递增，增长至85%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内暂不考虑价格上涨因素。

参考依据：

大冶市部分地区小区外广告位收费情况表

广告牌所在位置	类型	单价
东岳路（北门路至儒学路段）	路灯广告牌	2.8万元/年

矿冶大道西南段	路灯单杆广告牌	2 万元/年
东风东路与湖滨路交叉口附近	灯箱广告牌	2.6 万元/年

2. 停车位出租收入

本项目设置地上停车位 300 个，根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为 2～5 元/小时。结合大冶市的实际情况，停车收费按照每小时每车 2.5 元、每日使用时长按照 8 小时进行计算，使用率首年按 60%计算，后期每年增长 5%，增长至 85%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内暂不考虑价格上涨因素。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	2-5 元/小时	鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格[2016]174 号、武发改价格〔2017〕51 号
	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	2-5 元/小时	鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格[2016]174 号、武发改价格〔2017〕51 号

3. 充电桩出租收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格(2014)1668 号)，《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资[2014]153 号)和《湖北省定价目录》的规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务费为企业经营收入。充电服务费标准参考《武汉市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》(武发改价格(2015)240 号)，电费按国家和省价格部门规定执行，参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩服务费 0.4 元/kwh。本项目共设置充电桩 32 个，充电桩功率为 120kw，每年可对外运营时间为 2,880.00 小时。参考中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的全国充电桩使用率情况和各运营商充电设施利用率，谨慎预测建成年初始充电桩使用率为 60%，之后逐年按 5.00%递增，增长至 80%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内暂不考虑价格上涨因素。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-2

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	备注
电动汽车充换电服务收费	电动汽车充换电服务收费	各地收费标准在 0.59-0.85 元/千瓦时之间。	宜发改管〔2019〕101 号、荆发改物价发〔2019〕151 号、鄂州发改价格函〔2019〕35 号、黄价环资〔2019〕10 号、咸发价格〔2019〕80 号	准许成本加合理收益

（二）项目成本估算

1.人员工资

根据湖北省统计局发布的《黄石统计年鉴 2025 年》，黄石市 2024 年人均工资为 78,818 元，职工薪酬按照每年 80,000 元/人测算；依据《可行性研究报告》本项目预计配备 10 名工作人员。本项目人均工资按每 3 年上涨 5%测算。

2-4. 全社会从业人员及平均工资

年份	全社会从业人员（万人）	按产业分			按城乡分		城镇单位在岗职工年平均工资（元）
		一产业	二产业	三产业	城镇	乡村	
2010	123.57	26.39	49.09	47.49	73.98	49.59	23972
2011	123.01	25.74	49.65	47.62	73.55	49.46	26968
2012	122.46	24.67	49.9	47.89	73.29	49.17	30082
2013	121.9	24.52	49.69	47.69	73.03	48.87	33548
2014	121.35	24.23	48.92	48.2	73.34	48.01	38178
2015	120.8	24.07	48.77	47.96	73.02	47.78	41450
2016	120.26	24.05	48.46	47.75	72.27	47.99	44549
2017	119.72	23.87	48.29	47.56	72.02	47.7	48801
2018	119.17	23.75	48.05	47.37	71.73	47.44	54437
2019	118.64	23.63	47.82	47.19	71.66	46.98	55854
2020	118.1	25.44	44.69	47.97	69.64	48.46	60892
2021	117.2	25.24	44.35	47.61	70.55	46.65	67236
2022	115.20	27.12	43.59	44.49	69.35	45.85	69977
2023	116.10	26.04	43.93	46.13	70.48	45.62	74735
2024	114.56	25.51	42.34	46.71	70.48	44.08	78818

注：根据第七次全国人口普查结果对全社会从业人员相关历史数据进行修订。

2.燃料动力费

根据可行性研究报告，本项目年综合能耗约 113 吨标准煤，折合年耗电约 60 万 kWh。根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格[2021]1439 号），本项目电费按照 0.86 元/kWh 计算。

国家发改委通知部分内容截图

湖北省电网销售电价表

用电分类			电度电价（单位：元/千瓦时）				
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580				
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080				
		年用电4800千瓦时以上	0.8580				
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700		
二、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187		
其中：农业排灌用电			0.3017	0.3717	0.3517		
三、趸售用电			县级趸售电价			县级以下趸售电价	
			0.4567			0.4687	

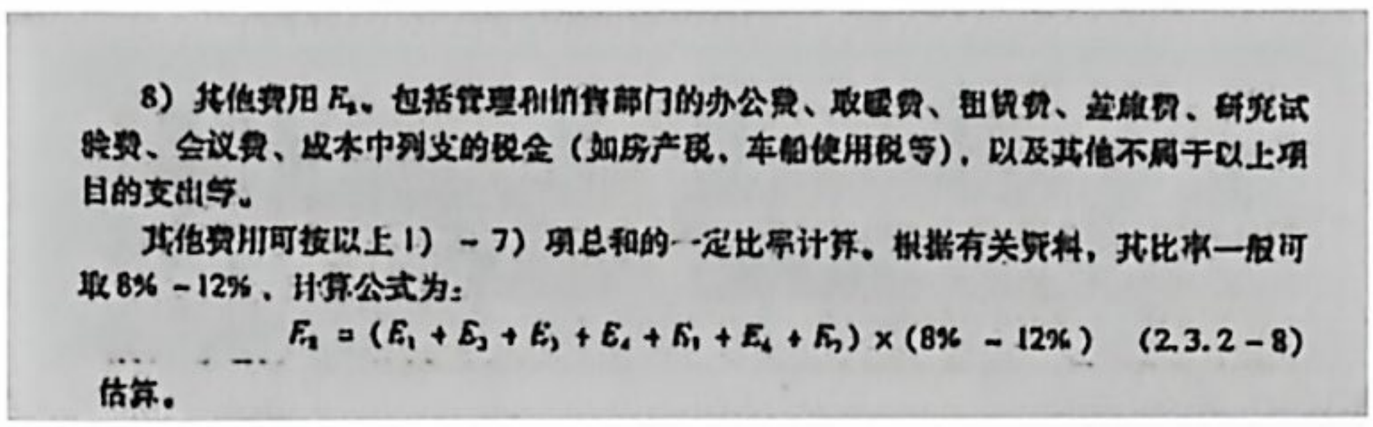
注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加0.1分钱，共计2.72分钱。
2.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。
3.优实教实用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

3.修理费

年维修费按当年营业收入的1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，工商业单位与企事业单位财务实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按1%计提，与项目建成后资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符，测算方法与比例合理。

4.其他费用

包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他管理费用按10%测算。



8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上1）－7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%－12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_3 + E_5 + E_6 + E_7 + E_4 + E_2) \times (8\% - 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

5.资产折旧费

按总投减增值税进项税额后的金额进行折旧，折旧年限按20年计算，残值率为5.00%。

6.财务费用

本项目计划发行专项债券6,700.00万元，2026年发行6,700.00万元，债券期限为20年，预计利率2.54%，每半年付息一次，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。

（三）资金测算平衡情况

本项目总投资9,923.64万元，按资金筹措及建设计划投入使用。项目债券存续期内本项目估算可实现收入17,109.23万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为12,839.32万元，，累计支付债券利息2,637.79万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.37。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1.本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为湖北新铜都城市投资发展集团有限公司，实施单位具备实施大冶市城西片区更新改造工程(一期)的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2.本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3.本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4.本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5.本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目资产权属单位及资产运管单位为湖北新铜都城市投资发展集团有限公司。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6.本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7.本次发行的风险因素包含工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市城西片区更新改造工程(一期)法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师：_____（签字）

二〇二六年七月十九日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2024 年 05 月 20 日

No. 70129857

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号 鄂司律证字第3009号

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 04 日



持证人 余泰福

性别 男

身份证号 420281196701100018

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月 有效时间2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年5月 有效时间2026年5月至2027年5月

律师执业证

执业机构　湖北维佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号　A20124202811240

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023 年 05 月 24 日



持证人　曹巍

性　别　男

身份证号　420281198708050032

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省赤石市司法局 专用章
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省赤石市司法局 专用章
备案日期	2026年5月 有效时间 2026年5月至2027年5月

湖北维佳律师事务所 4202011000100

律师执业证

湖北晋澜律师事务所

当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第 69 号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座 4218 室

2026 年 8 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 2
一、出具法律意见书的依据 2
二、律师声明的事项 2
三、释义 4
第二部分　法律意见书正文 5
一、本期债券的概况 5
二、本期债券的实质条件 5
（一）债券发行人 5
（二）债券额度 5
（三）债券期限 6
（四）还款计划及偿债资金来源 6
（五）投资项目的审批 6
（六）项目资产抵质押情况 7
三、本期债券对应的投资项目 7
（一）项目名称 7
（二）项目情况 7
（三）项目现状 7
（四）实施主体 7
（五）投资计划 8
（六）资金筹措 8
（七）项目收益 8
（八）项目审批 8
（九）项目性质 9
四、项目收入与融资自求平衡 10
五、项目的风险控制 10
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 10
（二）影响项目收益的风险及控制措施 11
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 11
六、中介机构 12
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 12
（二）湖北晋澜律师事务所 12
七、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 1,500.00 万元人民币，用于当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额
宜昌市-当阳市	当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目	2,891.44 万元	1,500.00 万元

债券品种: 记账式固定利率付息债券

债券期限: 20 年

本年债券规模: 1,500.00 万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式:利息每半年支付,第 11 年-第 20 年,每年等额偿还发行金额 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给当阳市人民政府，用于当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期当阳市人民政府申报 1,500.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据当阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在当阳市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了当阳市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目

（二）项目情况

项目位于当阳市玉泉街道雄风村西部。

本项目拟在当阳市玉泉街道建设 2 处停车场，占地总面积 17837.78 平方米。建设停车位 594 个，充电桩 90 个，公共服务用房 30.00 平方米。主要建设内容包括：场地平整硬化、设施设备工程、停车位及配套给排水、照明、消防、智能监控系统、智慧管理系统及其他相关附属设施等。

（三）项目现状

项目已取得项目建议书、可行性研究报告、初步设计批复，尚未开工，正处于开工前手续集中办理阶段。

（四）实施主体

本项目实施单位当阳市鑫未来科技有限公司为国有企业，承担市政设施新建、扩建、改建等指令性项目建设任务，负责城市建设工程全过程项目管理。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资为 2,891.44 万元，其中工程费用 2,016.43 万元、工程建设其他费用 314.65 万元、预备费 186.49 万元，建设用地费 352.19 万元，建设期利息及债券发行费用 21.68 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 1,500.00 万元，其中 2026 年拟发行 1,500.00 万元；项目单位自筹资金 1,391.44 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,391.44 万元，占项目总投 48.12%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于停车位收入和充电桩收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入（含税）为 6,685.76 万元。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2026 年 1 月 26 日	当阳市发展和改革局	《当阳市发展和改革局关于当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目建议书的批复》	当发改审批【2026】28 号
可研批复/备案/核准文件	2026 年 1 月 29 日	当阳市发展和改革局	《当阳市发展和改革局关于当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》	当发改审批【2026】30 号
初步设计批复	2026 年 2 月 1 日	当阳市发展和改革局	《当阳市发展和改革局关于当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目初步设计的批复》	当发改审批【2026】34 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
环境影响评价	2026 年 6 月 29 日	宜昌市生态环境局当阳市分局	《宜昌市生态环境局当阳市分局关于当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目环境影响评价情况的说明》	
建设用地规划许可	预计 2026 年 9 月 21 日取得			
建设工程规划许可	预计 2026 年 9 月 24日取得			
建筑工程施工许可	预计 2026 年 9 月 28日取得			

本项目已取得初设批复等手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于【能源】-【新能源项目】-【新能源充换电基础设施】领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

2.本项目投向领域为【能源】-【新能源项目】-【新能源充换电基础设施】领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得初设批复等手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国办发〔2024〕52 号文》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏乱，导致资金不能及时

足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施:项目可行性研究报告经过分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券,采用按每半年付息一次,分期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施:规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码:914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号:42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形,具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行

提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单；

（三）投资项目已取得初设等批复手续，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，债券发行实质条件符合《财库〔2020〕36号》《地方政府专项债券投

向领域（2024年版）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于国办发〔2024〕52号文所列负面清单，对本年度债券发行不构成法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

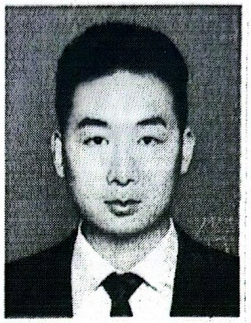
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

持证人　田彰民

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号 422828199302166817

发证日期　2025　年09　月18　日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

鄂州花湖机场铁路联络线

法律意见书

（2026）朴律专债字第 12 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目资产抵质押情况 4

（四）项目现状 4

（五）实施主体 4

（六）投资计划 5

（七）资金筹措 5

（八）项目收益 5

（九）项目审批 5

（十）项目性质 6

三、项目收入与融资自求平衡 7

四、项目的风险控制 7

五、中介机构 10

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10

（二）湖北朴一律师事务所 10

六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任鄂州花湖机场铁路联络线专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省鄂州市人民政府拟申报专项债券 41,000.00 万元人民币，用于鄂州花湖机场铁路联络线。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：41,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：半年付息，第 11 年－第 20 年每年偿还本金的 10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

鄂州花湖机场铁路联络线

（二）项目情况

鄂州花湖机场铁路联络线位于湖北省鄂州市境内，西端利用武九铁路衔接国铁路网，线路自武九铁路鄂州站向南引出后，沿武鄂高速北侧走行，途经鄂城区、花湖机场临空经济区，东端于花湖机场南侧新设机场货运站。新建线路全长 22.022 公里，设机场货运站 1 座。

主要建设内容包括线路、轨道、站场、路基、桥隧和配套的房建、车辆、给排水、通信、信号、电力等工程。

主要技术标准：（1）铁路等级：专用线；（2）正线数目：单线；（3）最大坡度：20%；（4）设计速度：120 公里/小时；（5）最小曲线半径：一般 1000 米，困难 800 米；（6）牵引种类：内燃、预留电气化条件；（7）机车类型：近期 DF11，远期 HXD1D、HXD3D；（8）到发线有效长度：650 米；（9）闭塞类型：

自动闭塞；（10）牵引质量：1000 吨；（11）研究年度：近期 2035 年，远期 2045 年。

项目建设期 36 个月，2025 年 9 月至 2028 年 9 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目属于新建，已开工。

（五）实施主体

项目实施主体为鄂州临空集团有限公司，成立于 2020 年 4 月 9 日，法定代表人为王涛，注册资本 65,000 万元，统一社会信用代码 91420700MA49EXG51Y，企业注册地址位于鄂州市临空经济区政务服务中心 303 室，所属行业为装卸搬运和仓储业，经营范围包含：许可项目：保税仓库经营；保税物流中心经营；餐饮服务；旅游开发经营；土建工程施工；房地产开发经营；一般项目：在临空经济区区域内实施国有土地开发经营；城市基础设施及相关项目投融资；城市国有资本运营；城市公共资源的特许经营；国际货物运输代理；进出口代理；货物进出口；航空国际货物运输代理；报关业务；物业管理，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；土地开发与整理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

鄂州临空集团有限公司的控股股东及实际控制人为鄂州市临空经济区财政金融审计局，持股比例 30.76923%，另鄂州市财政局持股 25.61539%，农发新型政策性金融工具有限公司持股 23.07692%，鄂州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 20.53846%。

经本所律师核查，鄂州临空集团有限公司依法设立，有效存续，作为本项目

的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 224,013.20 万元，其中建设工程费用 103,672.00 万元；用地、拆迁及征地费用 92,491.00 万元；机车车辆（动车组）购置费 4,800.00 万元；工程建设其他费用 12,578.00 万元；工程预备费 8,438.00 万元；静态总投资 222,078.00 万元；建设期利息 1,894.20 万元；债券发行兑付费用 41.00 万元；铺底流动资金为 99.00 万元。

年度投资计划：2025 年投资 22,197.90 万元、2026 年投资 89,103.20 万元、2027 年投资 78,775.05 万元、2028 年投资 33,937.05 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 41,000.00 万元，计划 2026 年发行 41,000.00 万元；自筹资金 183,013.20 万元。

经本所律师核查，项目资本金 183,013.20 万元，占比 81.70%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于铁路运营的运价收入及装卸收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 93,263.91 万元。

项目收益由鄂州临空集团有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

文件名称	取得时间	发文单位	批复文号
关于鄂州花湖机场铁路联络线项目可行性研究报告的批复	2024.9.27	湖北省发展和改革委员会	鄂发改审批服务〔2024〕391 号

文件名称	取得时间	发文单位	批复文号
关于花湖机场铁路联络线建设用地预审意见的函	2024.5.17	自然资源部办公厅	自然资办函〔2024〕1027号
关于鄂州花湖机场铁路联络线初步设计的批复	2025.4.29	湖北铁路集团有限公司鄂州市人民政府	鄂铁路建管〔2025〕1号
关于湖北汉十城际铁路有限责任公司鄂州花湖机场铁路联络线项目环境影响报告书审批意见的函	2025.7.31	鄂州市生态环境局	鄂州环审〔2025〕34号
使用林地审核同意书	2025.10.27	国家林业和草原局	林资许准（鄂）〔2025〕014号
自然资源部关于鄂州花湖机场铁路联络线工程建设用地的批复	2025.12.14	中华人民共和国自然资源部	自然资函〔2025〕871号

目前项目已招标挂网：

挂网链接：

https://www.hbbidcloud.cn/shengbenji/jyxx/004005/004005004/20250620/432f7bbc-d97c-4d34-8bb7-40084980bff5.html

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、建设用地、环评批复，项目已招标挂网，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向交通基础设施-铁路（含城际铁路和铁路专用线）领域，属于政府投资范围，具备公益属性，不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.11倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地、环评批复，项目已招标挂网，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《鄂州花湖机场铁路联络线法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011249405

法律职业资格或律师资格证号 A20184206022982

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 张凯欣

性别 女

身份证号 420602199610161042

湖北朴一律师事务所

葛店开发区老工业园城市更新项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第13号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年2月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 5
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工期风险 6
（二）工程事故风险 7
（三）经营收益风险 7
（四）运营管理风险 7
（五）投资收益风险 7
（六）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任葛店开发区老工业园城市更新项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省葛店开发区人民政府拟申报专项债券 25,000.00 万元人民币，用于葛店开发区老工业园城市更新项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：25,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，自第 11 年起至第 20 年止，每年按发行金额的 10%等额偿还本金

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

葛店开发区老工业园城市更新项目

（二）项目情况

建设地点位于鄂州葛店经济技术开发区一号工业园。

建设内容及规模：改造内容涵盖老旧厂房外立面整治、社区防水维修与环境提升、1,500 泊位配套停车场及 150 个充电桩配套建设、园区配套道路 2.03km、检查井井盖更换 60 座、检查井维修 30 座、园区排水及电力管线改造 1.59km。

项目建设期 15 个月，前期准备阶段为 2022 年 11 月至 2026 年 10 月，工程建设阶段为 2026 年 10 月至 2027 年 12 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

该项目属于改造项目，目前已取得初设批复，截至目前尚未进入实施阶段。

（五）实施主体

项目实施主体为鄂州新环境建设投资有限公司，成立于2013年10月16日，法定代表人为邱小虎，注册资本为31,950万元，统一社会信用代码为91420700080933520X，企业注册地址位于鄂州市葛店开发1#工业区（创业服务中心），所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；房地产咨询；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；城市公园管理；园区管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；物业管理；休闲观光活动；餐饮管理；商业综合体管理服务；商务代理代办服务；酒店管理；停车场服务；工程管理服务；融资咨询服务；土地整治服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；建筑装饰材料销售；养老服务；托育服务；水环境污染防治服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。企业当前经营状态为存续。

鄂州新环境建设投资有限公司的控股股东为湖北省葛店开发区建设投资有限公司，持股比例51.90%，实际控制人为鄂州葛店经济技术开发区管理委员会，另鄂州市城市更新投资开发集团有限公司持股24.00%；湖北省葛店开发区科技新城建设投资有限公司持股18.00%；鄂州市城市建设投资有限公司持股6.10%。

经本所律师核查，鄂州新环境建设投资有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

本项目投资估算为49,390.50万元。其中：工程费用41,154.60万元、工程建设其他费用3,989.38万元、预备费3,611.52万元。建设期利息610.00万元；债券发行兑付费用25.00万元。

年度投资计划：2026 年投资 29,278.30 万元，2027 年投资 20,112.20 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 25,000.00 万元，计划 2026 年发行 25,000.00 万元；自筹资金 24,390.50 万元。

经本所律师核查，项目资本金 24,390.50 万元，占项目总投资 49.38%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于广告收入和停车费收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 46,221.54 万元。

项目收益由鄂州新环境建设投资有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

2022 年 11 月 8 日，鄂州葛店经济技术开发区行政审批局发文《关于葛店开发区老工业园城市更新项目项目建议书的批复》（鄂葛审〔2022〕132 号），批复同意项目立项。

2022 年 11 月 11 日，鄂州葛店经济技术开发区行政审批局发文《关于葛店开发区老工业园城市更新项目可行性研究报告的批复》（鄂葛审〔2022〕146 号），批复同意项目可研。

2026 年 6 月 17 日，鄂州葛店经济技术开发区行政审批局发文《关于葛店开发区老工业园城市更新项目初步设计的批复》（鄂葛审〔2026〕57 号），批复同意项目初步设计。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计批复，项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向城市更新－老旧厂区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.19倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工期风险

风险：拖延项目工期的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商施工技术及管理水平等。工期拖延将导致工程投资增加，并影响项目按计划实现现金流入，进而影响债券还本付息。

风险控制措施：实施方将通过科学合理的工程设计，制定严谨的施工组织计划，建立事前、事中、事后全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，对照

工程实际进度及时调整施工安排，确保项目如期建成。

（二）工程事故风险

风险：施工阶段因地质条件难以预测、施工不当或管理不善可能引发工程事故，造成工程延期、人员伤亡及投资增加等损失。

风险控制措施：选择施工技术与管理水平高、经济实力雄厚且拥有先进施工设备的施工队伍；选择资信好、技术可靠的设计和施工承包商，签订规范合同并明确违约损失条款，切实做好合同管理，有效防范工程事故风险。

（三）经营收益风险

风险：若项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生不利影响。

风险控制措施：项目管理单位将密切关注价格变动及市场动态，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率。若因项目收益暂时难以实现导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

（四）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：人才流失、服务水平下降造成的用工风险；市场竞争等商业风险。

风险控制措施：建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（五）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

（六）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理、各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容,作为硬指标纳入年度目标责任考核体系;提高债券资金管理水平,加强债券资金动态监控管理,及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查,湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 914201061792192552)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42060041)，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告

的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《葛店开发区老工业园城市更新项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券

法律意见书



湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

二〇二六年八月

目　录

第一部分　　引言……1
一、释义……1
二、出具法律意见书的依据……2
三、律师声明事项……3
第二部分　　正文……5
一、本次专项债券的发行主体及发行要素……5
二、红安县2025年度保障性租赁住房改造项目情况……6
三、项目总投资估算及资金筹措方案……9
四、项目收益与融资自求平衡……10
五、本次专项债券发行文件及中介机构……11
六、项目风险提示……13
七、结论性意见……15

第一部分　引　言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或者上下文另有定义，下列各项用语具体如下特定的含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	湖北省人民政府
发行人	指	湖北省人民政府
县政府	指	红安县人民政府
评估机构	指	湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券融资与收益自求平衡财务评估咨询报告》
《实施方案》	指	《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》
本次债券、本次专项债券	指	红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券
本次项目	指	红安县2025年度保障性租赁住房改造项目
本次发行	指	红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券发行
本法律意见书	指	湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所为红安县2025年度保障性租赁住房改造项目出具的《专项债券法律意见书》
本所	指	湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所
本所律师	指	湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所指派负责本次项目的经办律师
《中华人民共和国预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018年修订）
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225号文	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕88号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》

财预〔2017〕89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕72 号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
元	指	人民币元

二、出具法律意见书的依据

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所接受红安县财政局委托，担任红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券发行事项的专项法律顾问，就本次专项债券的发行事宜出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号文）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财

库〔2020〕36 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等法律法规、规章及规范性文件规定，本所对本次发行有关事宜进行了核查和验证，查阅了本所认为出具本法律意见书所需的文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

三、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本所律师仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（二）对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件而出具本法律意见书。

（三）本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律的理解而出具。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认。

（四）本法律意见书仅供本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本

次发行所必备的公开披露文件法律文件，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

（五）本所同意发行人在其为本次发行而编制的材料中部分或全部引用本法律意见书的内容，但是发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）项目主体保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

（七）本所根据相关法律、行政法规、规章及规范性文件的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行有关文件和事实进行了核查和验证。

基于上述提示和声明，本所律师现出具法律意见如下:

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所
关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目
专项债券法律意见书

（2026）自贸区分所专字第0015-4号

致：红安县财政局

根据湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所与湖北省黄冈市红安县财政局签署的《专项法律服务合同》之约定，本所指派杨浩晗律师、程涛律师作为本次专项债券发行事项的专项法律顾问，就本次专项债券的发行事宜出具本法律意见书。

第二部分 正　文

一、本次专项债券的发行主体及发行要素

（一）本次专项债券的发行主体

本次发行的发行主体为湖北省人民政府，是湖北省级地方政府机关，具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格并依法存续。

本所律师认为：湖北省人民政府作为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）发行要素

根据《实施方案》，本次专项债券发行的基本要素如下：

项目名称	红安县2025年度保障性租赁住房改造项目
发行人	湖北省人民政府
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券期限	20年
发行金额	5,000.00万元
债券利率	暂定为2.66%
还款方式	每半年付息一次，第11年至第20年偿还本金，每年等额偿还发行金额的10%。

根据上述，本所律师认为：本次专项债券发行金额在湖北省财政厅下达的地方政府专项债务限额范围内。

二、红安县2025年度保障性租赁住房改造项目情况

（一）项目实施主体的主体资格

根据《实施方案》，本次项目的实施主体为红安县城市发展投资集团有限公司，根据红安县城市发展投资集团有限公司提供的资料，同时查询国家企业信用信息公示系统（网址：https://shiming.gsxt.gov.cn/）公示信息，本次项目的实施主体红安县城市发展投资集团有限公司的基本信息如下：

项目单位	红安县城市发展投资集团有限公司
机构类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91421122760657275T
法定代表人	孟献策
地址	红安县城关镇沿河大道时代广场1号楼6楼

经营范围	土地开发经营；城市基础设施（产业）、公用事业项目的投资、开发、建设、营运；社会公共资源的经营；县域内企业（产业）的融资、投资、委贷、咨询及评估服务；人民政府授权委托范围内的国有资产的经营、管理。

本所律师认为：红安县城市发展投资集团有限公司具有相应民事权力能力和民事行为能力，依法有效存续，本次专项债券涉及项目属于红安县城市发展投资集团有限公司的经营范围，其具备作为本次项目实施主体的资格。

（二）项目概况

根据《实施方案》及本项目已取得的批复文件，本项目基本信息如下：

项目名称	红安县2025年度保障性租赁住房改造项目
项目建设地址	红安县翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑
项目建设工期	项目建设期间为2026年7月—2027年6月
项目建设内容及规模	项目主要对翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑等存量744套房屋进行装修改造。房源面积合计43815.88平方米。其中翰林苑住房42套，建筑面积合计1315.64平方米；烟厂老区住房150套建筑面积合计8268.73平方米；才俊雅苑住房552套，建筑面积合计34231.51平方米。

（三）项目批复文件

根据《实施方案》及红安县城市发展投资集团有限公司提供的项目批复材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要批复文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025年	红安县发展	《关于红安县2025年度保障性租赁住	红发改审批

	1月14日	和改革局	房改造项目项目建议书的批复》	服务〔2025〕10号
可研批复	2025年1月16日	红安县发展和改革局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目可行性研究报告的批复》	红发改审批服务〔2025〕16号
初步设计批复	2025年7月25日	红安县发展和改革局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目初步设计的批复》	红发改审批服务〔2025〕163号
用地情况的说明	2025年1月15日	红安县自然资源和规划局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目无需用地预审与选址意见书的说明》	/
环评批复	2025年9月12日	黄冈市生态环境局红安县分局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目环评承诺函》	/
建设用地规划许可证	2025年11月8日	红安县自然资源和规划局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目用地及规划意见的复函》	/
建设工程规划许可证	2025年11月8日	红安县自然资源和规划局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目用地及规划意见的复函》	/
建筑工程施工许可证	2025年12月10日	红安县住房和城乡建设局	《关于红安县2025年度保障性租赁住房改造项目无需办理施工许可的复函》	/

本所律师认为：根据红安县城市发展投资集团有限公司提供的相关文件，结合本所律师的适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目建议书、可行性研究报告、实施方案、财评报告已经作出，且结合本项目的批复情况，符合财预〔2017〕89号的规定，具备实施条件。

（四）项目现状

基于红安县房屋租赁市场需求，本项目已纳入红安县住房和城乡建设局保障性租赁住房年度建设计划，系统备案截图如下：



项目预计建设工期为 1 年，2027 年 7 月正式运营，目前项目建议书批复、可研批复、初步设计批复、用地预审与选址意见书已办理，已取得环评手续、建设工程规划许可、建筑工程施工许可已取得相关部门批复。

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目已做招标预公告，项目暂未开展工程建设。


湖北省电子招投标交易平台
Hubei Province Electronic Bidding Trading Platform
首页 通知公告 交易信息 服务指南 下载专区
全站搜索：请输入关键字 搜索 高级搜索
全省 省中心 武汉市 襄阳市 宜昌市 黄石市 十堰市 荆州市 荆门市 鄂州市 孝感市 黄冈市 咸宁市 随州市 恩施州 仙桃市 天门市 潜江市 神农架
当前的位置：首页 > 招标计划
【红安县中心】红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目招标预公告
发布时间：2025-05-20 14:52 浏览： 237 次
搜索 复制 翻译 解释 问问纳米
红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目招标预公告
项目名称：红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目
招标人：红安县城市发展投资集团有限公司
项目地点：红安县翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑
项目批准文件及文号：红发改审批服务〔2025〕16号，红安县发展和改革局关于红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目可行性研究报告的批复。（项目代码：2501-421122-04-01-919450）
建设内容：项目主要对翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑等存量744套房屋进行装修改造。房源面积合计43815.88平方米。其中翰林苑住房42套，建筑面积合计1315.64平方米,烟厂老区住房150套，建筑面积合计8268.73平方米,才俊雅苑住房552套，建筑面积合计34231.51 平方米。
投资额约：8409.21万元。
招标方式：公开招标

（五）项目资产、收益权抵质押情况

本项目的各项资产未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

（六）项目投向领域

本项目为保障性安居工程，投向领域为公共服务领域，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

三、项目总投资估算及资金筹措方案

（一）项目总投资估算

根据《实施方案》及《财务评估报告》，根据初步设计批复，项目工程费用为 7,703.68 万元、工程建设其他费用为 327.41 万元、基本预备费为 401.55 万元，静态投资额合计 8,432.64 万元，经调整的建设期利息 133.00 万元，债券发行费用 5.00 万元，建设总投资 8,570.64 万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资 8,570.64 万元，其资金筹措方案具体如下:

1.项目资本金

本项目总投资 8,570.64 万元，其中项目自筹资金 3,570.64 万元，占总投资的比例 41.66%，项目资本金来源于项目单位自筹，资本金后续将按照资金使用计划分年投入使用。资本金将专项用于本项目建设支出。

2.专项债券

本项目总投资 8,570.64 万元,其中发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，占总投资的比例 58.34%，债券期限 20 年，债券利率参照近期“2026 年湖北省政府再融资专项债券（九期）20 年期专项债券利率 2.42%”上浮 10%至 2.66%计算，每半年付息一次，第 11 年至第 20 年偿还本金，每年等额偿还发行金额的 10%，债券资金将专项用于红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目支出。

四、项目收益与融资自求平衡

根据《实施方案》:“本项目偿债资金来源为住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩收入。项目预期收入总额为 14,586.04 万元，扣除运营成本及相关税费 4,866.82 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9,719.21 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。”

根据《财务评估报告》:“项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 9,719.21 万元，累计需要偿还本金 5,000.00 万元，债券利息 2,061.50 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍

数为 1.38 倍。符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83 号文及财预〔2017〕89 号文的相关规定；本项目还本付息后，尚有累计盈余资金 2,790.72 万元，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。”

综上，本次项目“项目偿债能力较强”、“项目资金充足，我们认为可以覆盖本项目专项债本息支出”、“项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡”，本所律师认为：本项目具有偿债计划和偿债资金来源，运营期内能够获得住房出租收入、、停车位租赁收入、充电桩收入，根据《实施方案》以及《财务评估报告》中对专项债现金流的预测，本项目预期净收益完全可以覆盖该项目的债券还本付息的规模，能够实现项目收益与融资自求平衡，符合财预〔2017〕89 号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的要求。

五、本次专项债券发行文件及中介机构

（一）评估机构及财务评估报告

湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。《财务评估报告》认为：项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 9,719.21 万元，累计需要偿还本金 5,000.00 万元，债券利息 2,061.50 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。符合财预〔2016〕155 号文的相关

规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83 号文及财预〔2017〕89 号文的相关规定；本项目还本付息后，尚有累计盈余资金 2,790.72 万元，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

经本所律师核查，湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）是在武汉市洪山区市场监督管理局登记注册的普通合伙企业，成立日期为 2022 年 9 月 27 日，统一社会信用代码为 91420111MABYA7DG58，注册地址：武汉市洪山区和平街东方雅园 21 栋 1 层 13 号商铺，经营范围：许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），登记状态为存续。湖北省财政厅于 2000 年 1 月 10 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010300）。

本所律师认为：湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立且有效存续的普通合伙企业，具有从事注册会计师法定业务的资质，具备为本次专项债券发行提供服务的主体资格。

（二）法律意见书

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所接受委托对本次专项债券所对应项目进行法律分析，指派杨浩晗律师、程涛律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务

所，现持有统一社会信用代码号为：31420000MD0160036W 的《律师事务所分所执业许可证》，本所通过了湖北省司法厅组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的杨浩晗律师、程涛律师均为本所执业的专职律师。杨浩晗律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 14201202110351531，已通过湖北省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职；程涛律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 14201202510911200，已通过湖北省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职。

本所律师认为：本所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次专项债券发行的发行人律师资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

六、项目风险提示

根据《实施方案》，本次项目主要存在以下项目风险：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1.自然环境和施工条件风险

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

（1）气象环境

风险描述：本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、

大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定拆迁工作时间等提供了可靠的依据。

2.施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

风险描述：施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织

管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3.设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

风险描述：在施工过程中，由于原设计有问题需要修改或者由于业主提出了新的要求而进行设计变更；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要，勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；设计、施工中采用不成熟的工艺，导致技术方案失当；图纸供应不及时、不配套或出现差错等。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4.供应商的风险因素

风险描述：施工过程中需要的材料、构配件、机电设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机电设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5.资金落实风险

风险描述：资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，主要来源

于财政安排资金、专项债券、市场化融资及其他资金。一旦国家经济形势发生变化，对产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6.工程风险

风险描述：工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。主要有人身安全对施工工期的影响、设备损毁对施工工期的影响、事故处理不当而引起群体事件对施工工期的影响等。

风险控制措施：首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好

质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

7.社会稳定风险因素

风险描述：影响社会稳定的因素均为直接涉及群众个人利益的事宜，可分为以下几个方面内容：地上实物补偿费的及时足额兑付；集体财产补偿费分配方案及兑付程序；项目范围内居民从施工单位手中分包工程、劳务务工，形成的纠纷隐患。

风险控制措施：建立社会稳定隐患信息采集体系，提前做好化解隐患工作，及时收集各类影响社会稳定的信息，提前做好隐患排查工作。

对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放，对实物补偿执行规范、执行标准严格控制、跟踪兑现过程，并对兑现情况进行抽查。注重做好被征地居民集体财产较多村组的事先政策宣传工作，通过村干部引导被征地居民群众按照政策要求形成公正合理的分配方案，并形成总结材料进行普及推广。

协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，加深感情交流沟通，及时互通信息，减少工程施工中和劳务务工中形成的安全稳定隐患。

（二）影响项目收益的风险

1.经营风险

风险描述：本项目的经营风险主要为收费单价、设施使用率的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的价格和使用率，将会达到预

期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的价格和使用率，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2.利率波动风险

风险描述：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

风险描述：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金主要来自银行贷款，其中资本金来源主要为自筹资金及专项债券。目前如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以

增强项目的抗风险能力。

（三）影响融资平衡结果的风险

1.财务测算不准确风险

风险描述：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）根据《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》及相关信息披露文件，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，项目实施主体为红安县城市发展投资集团有限公司，均具备合法有效的主体资格且依法存续，符合财预〔2016〕155号文和财

预〔2017〕89号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。本期债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）根据项目业主声明及适当核查，本期债券发行对应的投资项目已经按照相关程序办理了必要的审批手续，符合财预【2017】89号的规定。同时，本项目的土地未设抵押，项目相关收益权未设置质押，不存在权属纠纷。

（三）根据《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》和《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》内容所述，申报项目属于公共服务领域，是具有一定收益的公益性项目。本期专项债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版），债券资金用途不属于投向领域禁止类项目清单（2024年版）、《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

项目资本金3,570.64万元，占总投资8,570.64万元的41.66%，符合国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）项目资本金不得低于总预算 20%的规定。

对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（四）根据《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》内容所述，本期债券对可能影响项目建设及项目收益实现的种种风险，进行了分析并提供了解决方案，

力争 达到风险可控制、偿债有保障，符合《预算管理办法》《试点通知》之规定等法律、行政法规、政策文件的要求。

（五）本次申报项目尚待按照法律法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券实施方案》《红安县2025年度保障性租赁住房改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》，本项目的收入是合法、合规的，收益权归属红安县城市发展投资集团有限公司，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

（六）本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

（七）为本次申报项目提供服务的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式贰份，本所留存一份，红安县财政局执壹份。

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

（盖章）

承办律师：

承办律师：

二〇二六年八月

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0160036W

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 04 月 09 日

No. 80024313

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110351531

法律职业资格或律师资格证号 A20194209022896

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08月 05日



持证人 杨浩晗

性别 男

身份证号 130429199404172437

备注

二〇二五年度

称职

湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11495569



执业机构 湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202510911200

法律职业资格或律师资格证号A20234201110117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 06 日

持证人 程涛

性 别 男

身份证号 420983198410216010

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目专项债券

法律意见书

北京市炜衡（武汊）律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义.....1
第一部分 律师声明.....2
第二部分 正文.....4
一、本次专项债券发行的基本情况.....4
二、本次专项债券发行对应的投资项目.....5
三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件.....7
四、与本次专项债券有关的重大法律事项.....8
五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制.....8
六、结论意见.....11
第三部分 签署页.....12

释 义

除非另有说明，以下简称在本文中作如下释义：

项目业主	指	黄冈市黄州区住房和城乡建设局
智圆会所	指	湖北智圆会计师事务所（普通合伙）
本次专项债券	指	本项目拟 2026 年发行 20 年期限专项债券 4,000.00 万元
《实施方案》	指	《黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目实施方案》
《财务评价报告》	指	湖北智圆会计师事务所（普通合伙）出具的《黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕50 号	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财库〔2020〕43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
财办预〔2021〕209 号	指	《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
鄂财债发〔2019〕18 号	指	《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号	指	湖北省政府负面清单（第一批）
本所/律所	指	北京市炜衡（武汉）律师事务所
本《法律意见书》	指	《北京市炜衡（武汉）律师事务所关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目专项债券法律意见书》
本所律师	指	是指在本《法律意见书》签字的律师
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京市炜衡（武汉）律师事务所
关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目
专项债券
法律意见书

（2026）·专法意字第029—54 号

黄冈市黄州区住房和城乡建设局：

北京市炜衡（武汉）律师事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

第一部分　律师声明

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所已经得到项目业主的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；项目业主向本所提供的有关副本或复印件材料与原件一致。

4. 对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委托人出具的说明文件出具法律意见。

5. 本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资

数据等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6. 本《法律意见书》仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二部分　正文

一、本次专项债券发行的基本情况

（一）发行人

本次专项债券由湖北省人民政府发行，债券发行成功后转贷至黄州区人民政府使用。

根据《中华人民共和国预算法》的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。据此，湖北省人民政府作为本次专项债券发行人，最终将募集资金转贷至黄州区人民政府符合前述规定。

（二）发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	4,000.00	0	20	2.61%	半年付息	第11年－第20年每年偿还发行金额的10%
2027	4,000.00	0	20	2.61%	半年付息	第11年－第20年每年偿还发行金额的10%

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2020〕43号文的规定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕89号文的规定。

二、本次专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目

2.项目建设地点和内容

建设地点：湖北省黄冈市黄州区西湖片老旧街区

建设内容：沿线街区基础设施改造、公共服务设施工程、建筑修缮工程。其中：建筑修缮工程17070.87㎡（一般建筑修缮12470.87㎡、改造社区邻里中心3400㎡、改造社区养老中心1200㎡），屋面防水改造23189.76㎡，老旧建筑结构加固改造1136㎡，步行道路改造31389㎡，车行道路改造3200m，便民智能快递柜80个，智能公交站候车亭19个，停车场改造17357㎡，室外消火栓改造411套，监控设施工程306套，公共环境改造6897㎡，其他公共服务设施（垃圾收集点37个、成品垃圾桶380个、导览牌52个、特色座椅315个、文化井盖518个、文化阻车桩808个、特色树池篦子199个、电箱装饰文化格栅22个），污水管网3100m（含污水检查井20座），雨水管网2630m（含雨水检查井直径18座、单箅雨水口32座），交流慢充充电桩204套，直流快充充电桩60套，箱变8处，10kv进线8处，道路照明573套等。

3.项目批复情况

4.建设期限

建设工期14个月，计划建设期：2026年8月30日—2027年10月31日。

5.项目现状

工程建设计划从2026年8月30日—2027年10月31日，历时14个月，目前正在进行勘察设计和工程招投标。从完成场地勘查、施工图设计及审查、施工招投标、签订施工合同、办理施工需要的各项证件。

6.资产、收益权抵质押情况说明

本项目资产、收益权不受任何限制，不存在抵质押。

7.项目总投资

根据初设批复本项目总投资15,088.80万元，调整后项目估算总投资15,028.60万元。其中：工程费用12,960.98万元，工程建设其他费用1,438.83万元，预备费411.99万元，专项费用216.80万元。

8.项目资金来源及筹措方案

本项目总投资15,028.60万元。其中，项目资本金共计7,028.60万元，占比46.77%，来源于项目单位自筹资金；发行专项债券8,000.00万元，占项目总投资的53.23%，专项债券资金全部用于工程费用。本次计划申请2026年发行4,000.00万元发行期限为20年。

9.收入来源

根据项目业主提供的本次项目《实施方案》，项目收入主要来源于便民租赁收入、停车费收入、充电桩收入。

10.项目属性

本项目属于保障性安居工程及城市更新-老旧街区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

11.项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧街区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（二）项目业主

根据项目实施单位提供的《实施方案》及相关建设项目批文，本次项目业主为黄冈市黄州区住房和城乡建设局，截至本《法律意见书》出具之日，其基本信息如下：

项目单位名称	黄冈市黄州区住房和城乡建设局
地址	黄冈市黄州区西湖二路22号
统一社会信用代码	114211020112649688
单位性质	行政机关

黄冈市黄州区住房和城乡建设局为有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构，具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89号文、《预算管理办法》的规定；本项目业主黄冈市黄州区住房和城乡建设局为有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构，具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。本项目已取得可行性研究报告批复等手续，本次建设项目符合相关产业政策及地区发展规划要求。

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

(一)财务评估机构

1.财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为智圆会所，并出具了《财务评价报告》，其资质情况如下：

智圆会所现持有武汉市长江新区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420111MA49MRTW2T《营业执照》,湖北省财政厅核发的执业证书编号为42010418《会计师事务所执业证书》,其与项目业主不存在关联关系。

2.《财务评价报告》结论意见

根据智圆会所出具的《财务评价报告》,确定本项目本息资金覆盖倍数为1.15倍。其认为“本次评价的黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.15倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求，且在债券本金偿还后仍有1,873.44万元的期末结余。本项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡”。

综上，本所律师认为，智圆会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

(二)律师事务所

本次专项债券法律服务机构为律所，为本次专项债券申报发行出具《法律意见书》。

律所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0281137Y的《律师事务所执业许可证》,本次专项债券经办律师为姜晶晶律师和张江琳律师，姜晶晶律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211424424的《中华人民共和国律师执业证》,张江琳律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211534511的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

综上，本所律师认为，律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》,且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、与本次专项债券有关的重大法律事项

(一)债券发行主体

本项目的项目业主为行政单位，具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。

(二)项目收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财务评价报告》,本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达1.15倍，本次专项债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

(三)偿还计划

根据《实施方案》《财务评价报告》,本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预(2017)89号文、财预(2018)34号文、财预(2016)155号文等相关规定。

五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制

根据《实施方案》《财务评价报告》,本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

(一)主要风险

1.工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2. 工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

3. 经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能够达到项目设计时考虑的预期数，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，给项目的经济收益带来风险。因此，在本项目的运营过程中，尤其要注意本项目是否能达到预计的服务水平，并采取适当的风险控制措施以应对该风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的条件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

4. 利率波动风险

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

5. 财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进

行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

6.现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。

7.资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券2026年发行期限为20年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）财务综合风险分析

1.还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，在项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

2.预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的

运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

六、结论意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等法律法规、政策文件规定。

（二）本期专项债券对应投资的项目属于保障性安居工程及城市更新-老旧街区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），符合《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷，已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件。本项目资产权属明确，所有权、收益权归属于项目单位黄冈市黄州区住房和城乡建设局。

（四）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主黄冈市黄州区住房和城乡建设局所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（五）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

（六）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

（七）本项目已依法履行了现阶段所需的各项审批、核准和备案程序，取得了关键性行政许可文件，项目建设所需的核心要素已基本落实，并已为项目开工建设做好了必要准备。因此，本项目已具备法定的实施条件，符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》等相关规定中关于“项目成熟、具备实施条件”的要求，可以进入专项债券的发行与使用阶段。

（以下无正文）

第三部分　签署页

（本页无正文，为《北京市炜衡（武汊）律师事务所关于黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目专项债券法律意见书》之签署页）

北京市炜衡（武汊）律师事务所

2026 年 08 月 24 日

经办律师：姜晶晶

经办律师：张江琳

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0281137Y

北京市炜衡（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 02 月 09 日

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211424424

法律职业资格或律师资格证号 A20194201053395

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 09 月 20 日

持证人 姜晶晶

性 别 女

身份证号 420105199609300828

执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211534511

法律职业资格或律师资格证号 A20194115224117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 02月 01日



持证人 张江琳

性别 女

身份证号 411522199802220026

湖北朴一律师事务所

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 43 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目资产抵质押情况 4

（四）项目现状 4

（五）实施主体 4

（六）投资计划 4

（七）资金筹措 4

（八）项目收益 5

（九）项目审批 5

（十）项目性质 5

三、项目收入与融资自求平衡 6

四、项目的风险控制 6

五、中介机构 8

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8

（二）湖北朴一律师事务所 8

六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省武汉市人民政府拟申报专项债券 10,000.00 万元人民币，用于江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：10,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目

（二）项目情况

建设地点位于湖北省武汉市江岸区西马街道，共涉及江汉北路社区、光荣坊社区、高雄社区三个社区，具体包含新村片、渣家左路片、光荣村片区、长航大院 4 处老旧小区。

项目涉及武汉市江岸区西马街道新村片、渣家左路片、光荣村片、长航大院等 4 个片区，70 栋住宅，4,249 户。总用地面积约 11.17 万平方米，总建筑面积约 47.30 万平方米。主要改造内容为：基础类九项（给排水设施、消防设施、供热设施、电力设施、安防设施、燃气设施、道路设施、环卫设施、房屋本体），完善类五项（文化休闲、小区绿化、小区照明、无障碍设施、停车设施），提升类一项（公服配套用房）。

项目建设期36个月，项目拟于2026年1—6月完成开工前准备工作，2026年7月开工，2028年12月竣工。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，本项目正在进行前期批复手续办理工作。

（五）实施主体

项目实施主体为武汉市江岸区住房和城市更新局，住所地位于湖北省武汉市江岸区二七路342号，统一社会信用代码11420102MB1R0522X8，负责人为夏肇雄。

经本所律师核查，武汉市江岸区住房和城市更新局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资14,241.11万元。其中：工程费用10,205.65万元；工程建设其他费用1,694.93万元；预备费595.03万元；建设期利息647.50万元；债券发行费用8.00万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额10,000.00万元，计划2026年发行10,000.00万元；财政资金4,241.11万元。

经本所律师核查，项目资本金4,241.11万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于停车位收入、公服配套用房出租收入、新能源汽车充电桩收入、电动自行车充电桩收入等收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入23,098.58万元。

项目收益由武汉市江岸区住房和城市更新局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
可研批复	2026年1月27日	武汉市江岸区发展和改革局	《区发改局关于江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	岸发改批〔2026〕3号	
用地预审和选址意见书	根据《省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19号），老旧小区改造项目不涉及土地权属变化的项目，无需再办理用地手续。				
环评批复	根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，本项目不属于其中列举的需要办理环评的情形，无需取得环评批复				
初步设计批复	2026年4月10日	武汉市江岸区发展和改革局	《区发改局关于江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目初步设计及概算的批复》	岸发改批〔2026〕9号	
建设用地规划许可证	根据《省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19号），不涉及规划条件调整的项目，无需办理建设用地规划许可证				
国有土地使用权证	根据《省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19号），老旧小区改造项目不涉及土地权属变化的项目，无需再办理用地手续。				
建设工程规划许可证	根据《省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（鄂政办发〔2021〕19号），不增加建筑面积（含加装电梯、外墙增加保温层、楼顶平改坡等）、不改变既有建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目无需办理建设工程规划许可证				

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计批复，无需办理用地手续、建设用地规划许可、建设工程规划许可、环评批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向城镇老旧小区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不

是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.21倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保

证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四是发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，

对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计批复，无需办理用地手续、建设用地规划许可、建设工程规划许可、环评批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目

不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北美佳律师事务所
关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目
法律意见书

湖北美佳律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义 3
声 明 4
正 文 6
一、项目主体 6
二、本期专项债券发行情况 7
三、本期专项债券发行对应的项目情况 8
四、本项目收益与融资自求平衡 10
五、项目风险及风险控制措施 10
六、中介机构及相关文件 11
七、 结论性意见 12

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	湖北美佳律师事务所关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目法律意见书
本期专项债券	指	随县经济开发区保障性租赁住房建设项目专项债券
本项目	指	随县经济开发区保障性租赁住房建设项目
《实施方案》	指	《随县经济开发区保障性租赁住房建设项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《随县经济开发区保障性租赁住房建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
随县发改局	指	随县发展和改革局
随县住建局	指	随县住房和城乡建设局
财务公司	指	湖北亿华会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖北美佳律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北美佳律师事务所
关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目的法律意见书

致：随县财政局

湖北美佳律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为随县经济开发区保障性租赁住房建设项目专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》以及相关法律法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证

言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;其中提供的材料为副本材料或复印件的,其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目主体

（一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

（二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为随县经济开发区保障性租赁住房建设项目，项目实施机构为：随县经济开发区管理委员会。随县经济开发区管理委员会的基本信息如下：

机构职能：

1）加强基层党建。落实基层党建工作责任制，统筹推进开发区、社区区域化党建，加强非公有制经济组织和社会组织党建工作，推动基层党建与社会治理深度融合，实现党的组织和工作全覆盖。深化新时代党建引领，加强基层社会治理工作，不断推进基层治理体系和治理能力现代化。

2）统筹经济发展。统筹落实经济发展的重大决策，坚持以产业发展为主，把开发区打造成我县制造业、加工业、高新技术产业和生产性服务业集聚发

展平台，优化营商环境，强化经济管理和投资服务。统筹城乡发展，引领乡村振兴。推进新型城镇化建设。负责采集企业信息、促进项目发展等经济发展服务工作。

3）组织公共服务。贯彻落实人力资源社会保障、民政教育、文化旅游、卫生健康、医疗保障、残疾人事业、住房保障、公共交通等领域相关政策法规，组织实施与社区居民生活密切相关的各项公共服务，推进基本公共服务均等化。

4）实施综合管理。落实辖区内城市管理、人口管理、文明创建、住宅小区综合管理等地区性、综合性社会管理工作，承担组织领导和综合协调职能。

5）强化行政执法。在法定授权范围内相对集中行使辖区内城市管理等领域有关行政处罚权以及与之相关的行政强制权和行政检查权。对辖区内各类执法等专业管理工作进行统筹协调，并组织开展群众监督和社会监督。

6）动员社会参与。动员辖区内各类单位、社会组织和社区居民等参与社会治理，整合辖区内各种社会力量为开发区发展服务，构建共建共治共享的基层治理格局。

7）维护公共安全。负责辖区内社会治安综合治理、应急管理、安全生产等有关工作，开展平安建设，处理群众来信来访，反映社情民意，化解矛盾纠纷等。

8）指导基层自治。指导社区居委会和业主委员会建设，健全完善自治平台，组织社区居民和单位参与社区建设和管理，健全自治、法治、德治相结合的基层治理体系。

9）完成法律、法规和规章规定的其他职责和上级交办的其他工作任务。

10）职能转变。开发区的工作重心转移到招商引资、投资服务、经济建设等主责主业上来，转移到为经济社会发展提供良好环境上来。

本所律师认为，随县经济开发区管理委员会为依法成立的事业单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》显示，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资为16,626.23万元，其中项目资本金为4,626.23万元，占总投资27.82%；拟申请发行专项债券资金12,000.00万元，计划2026年发行专项债券5,000.00万元，计划2027年发行专项债券7,000.00万元。债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券(二十八期)利率2.31%上浮10BP测算，即本次债券发行利率为2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。在债券存续期内每半年付息一次，第11至20年，每年等额偿还发行金额的10%。具体如下所示：

发 行 人：湖北省人民政府

发行规模：拟申请发行12,000.00万元;其中：2026年发行专项债券5,000.00万元。

债券发行计划	
年度	发行金额（万元）
2026年度	5,000.00

债券发行计划	
年度	发行金额（万元）
2027 年度	7,000.00
合计	12,000.00

债券期限：20 年

债券发行利率：暂按 2.41%测算

付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 至 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

债券还本计划	
年度	还款金额（万元）
2037 年度	1,200.00
2038 年度	1,200.00
2039 年度	1,200.00
2040 年度	1,200.00
2041 年度	1,200.00
2042 年度	1,200.00
2043 年度	1,200.00
2044 年度	1,200.00
2045 年度	1,200.00
2046 年度	1,200.00
合计	12,000.00

三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为随县经济开发区保障性租赁住房建设项目，本项目的具体情况如下：

（一）项目基本情况

1、项目名称：随县经济开发区保障性租赁住房建设项目

2、项目建设地点：随州市随县经济开发区星炬片区

3、实施方：随县经济开发区管理委员会

4、建设内容：项目静态投资 16,078.00 万元，项目规划总用地面积 21773.33

平方米（约 32.66 亩），总建筑面积 41741.11 平方米，计容建筑总面积 33986.11 平方米，其中:保障性住房面积 27750.00 平方米，物业等公共服务设施用房建筑面积 6185.11 平方米，公厕建筑面积 50 平方米，不计容建筑面积 7756 平方米。总户数 396 户，总停车位 310 个，充电桩 93 个，项目配套建设给排水、供配电、消防、内部道路等。

5、建设期限：本项目建设周期为 24 个月，建设期自 2026 年 9 月—2028 年 9 月。

（二）项目总投资

根据《实施方案》显示，本项目总投资为 16,626.23 万元，其中：静态投资金额为 16,078.00 万元，专项债券费用为 548.23 万元。

工程建设成本为 14,190.40 万元，工程建设其他费用 1,121.98 万元，工程建设预备费为 765.62 万元，专项债券费用 548.23 万元。

（三）项目批复情况

1、项目建议书批复

随县发展和改革局《关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目建议书的批复》随县发改审批服务〔2026〕101 号，同意项目估算总投资。

2、可行性研究报告批复

随县发展和改革局《关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》随县发改审批服务〔2026〕106 号，同意项目建设内容。

3、初步设计批复

随县发展和改革局，随县发展和改革委员会《关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目初步设计的批复》随县发改审批服务〔2026〕113 号，同意项目初步设计方案内容。

其他批复正在积极办理中

本所律师认为，本期专项债券所对应的随县经济开发区保障性租赁住房建设项目已经取得项目建议批复、可行性研究报告批复、初步设计方案等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

（四）项目抵押、质押情况

根据项目实施方提供的资料及《实施方案》显示，截至本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

本所律师认为，本期专项债券所对应的随县经济开发区保障性租赁住房建设项目有资金需求，现已取得可行性研究报告、实施方案（设计报告）用地产权证书等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

四、本项目收益与融资自求平衡

依据湖北亿华会计师事务所（普通合伙）出具的“经上述测算，随县经济开发区保障性租赁住房建设项目在债券存续期内产生净收益 12,411.57 万元，可用于支付项目本息平衡的经营性现金流量为 24,245.53 万元，累计偿还债券本息共计 16,512.73 万元，偿还本息后累计盈余资金 7,732.80 万元，债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。因此，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。”

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前提下，本期专项债券所列入的随县经济开发区保障性租赁住房建设项目，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

五、项目风险及风险控制措施

（一）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（三）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项

目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（四）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（五）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

六、中介机构及相关文件

（一） 财务管理公司

本期专项债券发行的 《随县经济开发区保障性租赁住房建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》由湖北亿华会计师事务所（普通合伙）出具。

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）现持有随州市随县市场监督管理局于2021 年 7 月 12 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91421303MA49RFWY23）、湖北省财政厅于 2021 年 7 月 22 日核发的《会计师事务所执业证书》，湖北亿华会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

（二） 律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由湖北美佳律师事务所出具。本期专项债券发行的法律意见书由湖北美佳律师事务所出具。现持有湖北省司法厅于 2017 年 10 月 20 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为：

31420000695108922A），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证，且均通过年检。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

七、 结论性意见

本所律师经查阅随县经济开发区管理委员会等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1、本期专项债券的发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格。

2、随县经济开发区管理委员会为依法成立的事业单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

3、本期专项债券所对应的随县经济开发区保障性租赁住房建设项目有资金需求，现已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复等审批文件；项目已取得现阶段必要的审批手续。

4、本项目为有收益保障性租赁住房公益项目，已取得对应审批手续；经核查，本项目不在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目范围。项目债券资金投向符合《财政部关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单（2022 年版）〉的通知》（财预〔2022〕120 号）规定，不属于财预〔2021〕115 号、鄂财债发〔2023〕5 号、鄂政办函〔2023〕20 号规定的负面清单范畴，募集资金用途、使用管理均合规。

5、随县经济开发区保障性租赁住房建设项目在建资产及土地使用权无抵押、质押情况。

6、根据《财务评估报告》，在满足假设条件的情况下，本期专项债券对应的项目测算收入具有合理性、合法性，项目收益覆盖倍数为 1.47，具有较好的偿债能力，项目预期收益和融资可以达到平衡。项目收益权归随县经济开发区管理委员会所有，可用此收益偿还本项目投资成本及专项债券本息。

7、为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的财务公司、律师事务所具备相应的从业资质。

8、本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析较全面，风险控制措施明确得当。

结论性意见：我们认为，随县经济开发区保障性租赁住房建设项目专项债券发行人及建设单位具备主体资格、项目建设主要批复齐全、在建资产无抵押及质押、项目具有一定的公益性且有较好的偿债能力、风险分析及控制措施明确得当，符合专项债券发行条件。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北美佳律师事务所关于随县经济开发区保障性租赁住房建设项目的法律意见书》的签署页）

湖北美佳律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年八月十八日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000695108922A

湖北美佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北美佳律师事务所

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 10 月 20 日

中华人民共和国司法部监制

No. 70079313

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国
律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

湖北美佳律师事务所

执业机构 湖北美佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14213200910551715

法律职业资格或律师资格证号 A20074218002235

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 03 月 27 日

湖北省司法厅 律师执业证专用章



持证人 吴涛

性 别 男

身份证号 429001197909224810

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北美佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14213201310135107

法律职业资格或律师资格证号 A20114213021658

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 03 月 27 日



持证人 黄大力

性别 男

身份证号 429001198009050418

湖北景清律师事务所

关于武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程专项债券

之

法律意见书

湖北景清律师事务所
地址：湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼

目　录

第一部分　重要提示及声明 1
第二部分　正 文 5
一、本次专项债券发行 5
二、本次债券发行对应的投资项目 7
三、本次债券申报发行的相关机构 9
四、总体评价及法律意见 12
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施 14
第三部分　结论性意见 21

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程专项债券
法 律 意 见 书

湖北景清律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派鲁谦、魏平律师（以下简称本所律师）担任武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程申报发行专项债券的顾问律师，依法出具本法律意见书。

第一部分　重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1. 中华人民共和国预算法

2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3. 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

4.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

5.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

6.国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

7.《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020—2022年）的通知》（鄂政发〔2020〕19号）；

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

10.《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）；

11.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

12.《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）；

13.财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）；

14.《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》(财预〔2021〕115号)；

15.《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

16.《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）；

17.湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任

何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

第二部分　正 文

一、本次专项债券发行

（一）发行人

武汉光谷中心城建设投资有限公司拟为武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程申报发行专项债券1,000.00万元，拟于2026年发行，期限为20年，由湖北省人民政府统一发行。

(二)批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年12月23日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务[2025]204号
可研批复	2025年12月23日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务[2025]204号
初步设计批复	2026年2月13日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程初步设计的批复	武新管政务[2026]24号
用地预审和选址意见书	无需办理			
建设用地规划许可证	无需办理			
国有土地使用证	无需办理			
环评批复/备案登记	2026年6月10日	/	建设项目环境影响登记表	备案号：202642011148000000301
建设工程规划许可证	无需办理			

建设施工许可证	无需办理			

(三)本次债券申报发行的实质条件

1.项目建设具有可行性和必要性

（1）必要性

本项目一旦进入启动阶段，将拉动投资和消费，将有利于进一步吸引投资，推动武汉市经济增长，创造更多的就业创业机会，从而解决部分市民的就业问题。

同时，在施工过程中，需要投入较大的施工力量，项目建设对建筑材料的需求，给相关行业增加了就业机会，由此，项目带动了间接的就业岗位。

电缆隧道建设避免了将来因增设、维修电缆，而引起的道路二次开挖，由此直接降低了道路的二次建设、维护费用。同时增加了路面的完整性和耐久性。避免了道路的开挖，从而减少了将来对城市交通的干扰，保证了道路交通的畅通，产生了较大的经济效益。

因电缆隧道完善的附属设施配置，对各种高压电缆的维修保护能力大大增强，从而延长了其使用寿命；同时也提升了电能传输效率，提高了城区可持续发展的能力。

（2）公益性

本项目的实施能提高当地供电可靠性，进一步保障居民的工作和生活用电。公共服务设施齐全的生活空间可形成和谐的人际关系，维护社会安定团结，提高区域的服务水平和服务质量，协调区域内各方面的关系，化解不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

（3）收益性

本项目收益为项目投入使用产生的营业收入，本项目的还款来源主要有管道入廊费收入、电力管道维护费收入，为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

2.政府投资项目须依法举债

本项目属于市政和产业园区基础设施-市政基础设施-地下管线管廊领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。本项目投向领域为农林水利领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库，本项目未使用增发国债或超长期国债资金。

《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，须依法举债。

3．项目收益与债券本息应当实现自求平衡

项目预期收入总额4,417.90万元，扣除运营成本709.94万元及相关税费485.95万元，预计用于资金平衡相关收益为3,222.01万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.30倍。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程

2.项目建设地点与内容

建设地点：本项目建设地点位于武汉东湖新技术开发区范围内。

建设内容：沿光谷五路及托月路综合管廊电力仓布置，其中光谷五路（高新大道一高新五路）段长约4.61公里，托月路段长约0.79公里，全长约5.40公里。建设内容主要包括土建完善工程、机电安装工程等。

3.项目建设期

本项目建设期为2026年2月-2026年12月，共11个月。

（二）项目资金及筹措

根据本项目可行性研究批复，项目静态总投资为4,499.88万元。根据方案测算的建设期利及债券发行费用对上述总投资进行了调整，调整后项目总投资为4,513.88万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,548.98万元、专项债券资金1,000.00万元。

（三）项目现状

目前已于2026年2月开工，正在进行通风、排水、照明低压电缆敷设。

三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程由武汉光谷中心城建设投资有限公司实施。项目实施机构的基本信息如下：

项目单位名称	武汉光谷中心城建设投资有限公司
法定代表人	戴阳春
注册资本	200,000 万元
地址	武汉市东湖新技术开发区高新大道 788 号
统一社会信用代码	91420100303426893M
单位性质	国有企业
业务范围	一般项目 ： 企业管理;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;工程管理服务;城市绿化管理;城市公园管理;市政设施管理;公共事业管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。
主管部门	武汉东湖新技术开发区建设管理和交通局
股权结构	湖北省科技投资集团有限公司：持股比例 92.5%;国开发展基金有限公司：持股比例 7.5%

经核查，武汉光谷中心城建设投资有限公司属于国有企业，具有民事权利能力和民事行为能力,截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程的主体资格。

（二）中介服务机构

1.财务评估机构

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）为本次债券申报出具财务评

估咨询报告。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）于2021年6月29日成立，法定代表人廖银红，住所地位于湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室，统一社会信用代码91420102MA4F0Q5785，经营范围包括许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

经核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2.法律顾问机构

湖北景清律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0299062E），住所地位于湖北省武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦4楼。本所指派的律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查，湖北景清律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案总体评价

武汉光谷中心城建设投资有限公司根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规规定，为武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程申报发行专项债券1,000.00万元，拟于2026年发行，期限为20年。

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程预期偿债收益主要来源为管道入廊费收入、电力管道维护费收入。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》测算认为，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.30倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府（包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程已取得相应审批和备案。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格，其出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为本项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉光谷中心城建设投资有限公司按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求编制了《武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。

根据实施方案的披露，截至目前，涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。

综上，武汉光谷中心城建设投资有限公司申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，武汉光谷中心城建设投资有限公司本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素

方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对

待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险分析：由于某种全局性的因素引起的投资收益的可能变动，这些因素来自公司外部，是公司无法控制和回避的。随着潜在进入者与行内现有竞争对手两种竞争力量的逐步加剧，光谷中心城地下空间、光谷科技金融中心（金控）等项目响应号召，在项目规划、设计、建设中均按引入分布式能源设施来解决单体建筑的空调冷热源。因此企业为了收益及竞争的需要，会采取“价格战”策略打击竞争对手，因而引起停车价格波动。

风险控制措施：来自消费方的抵制，我们在运营前期需做好市场调研工作，全面了解消费者情况，如消费者的承受力等确定当前发展方向，选定一个目标市场为突破口，制定相应的营销策略，由此打开市场。对于竞争对手，时刻关注竞争对手的动态及不断变化的市场情况，及时变动完善营销策略，在不超过消费者承受能力的情况下，制定出最佳的方案，提高服务质量。

2、财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需

资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，

可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

第三部分　结论性意见

通过对武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程申报主体提供的材料及相关事实进行审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合规定，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

三、本次债券对应投资的武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程已按照规定获得相关行政审批手续，本项目已具备实施条件；

四、根据实施方案的披露，本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。本项目资产权属单位为武汉光谷中心城建设投资有限公司，单位性质为国有企业；

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.30，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

（此页无正文，为《湖北景清律师事务所关于武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程专项债券之法律意见书》的签章页）

湖北景清律师事务所（盖章）

负责人：_____
鲁谦

经办律师：_____
鲁谦

经办律师：_____
魏平

2026 年 8 月 15 日

附：律师事务所执业许可证及律师执业证复印件




执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201200510618241
法律职业资格或律师资格证号 17200076040339
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023 年 07月 03日
律师执业证专用章
持证人 魏平
性别 男
身份证号 420106197604273231


执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201910079259
法律职业资格或律师资格证号 A20164207032320
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2022 年 11月 08日
律师执业证专用章
持证人 鲁谦
性别 男
身份证号 420703199505306416

湖北山河律师事务所

关于

武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券

之

法律意见书

（山河意字〔2025〕第〔0627-3〕号）

二〇二六年八月

目 录

第一章 声明事项 1
第二章 本期政府专项债券发行 2
一、发行人 2
二、批准与授权 3
三、本期政府专项债券发行的实质条件 8
第三章 本期政府专项债券发行对应的投资项目 6
一、本期政府专项债券发行对应的投资项目基本情况 6
二、项目法人及主体 6
第四章 总体评价及法律意见 9
一、本期政府专项债券实施方案总体评价 9
二、财务评估报告 9
三、法律意见书 10
第五章 与本期政府专项债券发行有关的重大法律事项及潜在风险 10
一、重大法律事项 10
二、其他潜在风险、风险控制措施 11
第六章 结论性意见 18
附 则 19

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述涵义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
市财政局	指	武汉市财政局
武汉市政府	指	武汉市人民政府
本所、本所律师	指	湖北山河律师事务所及其律师
本期政府专项债券	指	省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）
《债务公开办法》	指	《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）
《国发〔2014〕43 号》文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
《财库〔2020〕43 号》文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
《财预〔2016〕155 号》文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
《财预〔2017〕89 号》文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《实施方案》	指	《武汉市轨道交通 19 号线工程实施方案》
《财务评估报告》	指	武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）出具的《武汉市轨道交通 19 号线工程项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	湖北山河律师事务所出具的《关于武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券之法律意见书》
元	指	人民币元

湖北山河律师事务所
关于
武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券
之
法律意见书

致：武汉地铁集团有限公司

湖北山河律师事务所（以下简称“本所”）接受项目单位委托，作为本期政府专项债券发行事务的专项法律顾问，根据《土地管理法》（2019年修正）、《城乡规划法》（2019年修正）、《预算法》（2018年修正）、《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文等法律、法规及规范性文件的规定，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在充分尽职调查的基础上，出具本法律意见书。

第一章　声明事项

一、本所律师依据《土地管理法》（2019年修正）、《城乡规划法》（2019年修正）、《预算法》（2018年修正）、《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文等法律、法规及规范性文件的要求，严格履行了法定职责，遵循了独立、勤勉尽责及诚实守信原则，对本法律意见书出具日以前已经发生、存在的事实，审慎地履行了核查义务，保证本法律意见书所披露的事实真实、准确、完整，所发表的法律意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对出具的法律意见的真实性、准确性、完整性负责。

二、为出具本法律意见书之目的，本所律师根据现行中国法律、法规及规范性文件的相关规定，以及本所与武汉市财政局签订的政府专项债券发行《专项法律服务合同》的要求，对与出具本法律意见书有关的文件资料等进行了审查。

三、本所律师对本期专项债券发行对应的投资项目的项目法人及相关部门提供的与出具本法律意见书有关的文件、资料已经进行了审查、判断，对本法律意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、其他有关单位出具的证明文件以及相关监管行政部门网站和其他网站的查询结果作出判断，并据此出具本法律意见书。

四、项目法人及相关部门提供的文件、资料，本所律师已经得到了项目法人的保证。保证其提供的所有文件、资料均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有关文件、资料上的签字、印章均是真实、合法、有效，所提交的文件副本或复印件均与原件或者正本一致。

五、本法律意见书仅就本期政府专项债券发行的有关法律问题发表法律意见，并不对有关审计、信用评级、本期政府专项债券实施方案等专业事项发表意见。在本法律意见书中如涉及审计、信用评级、本期政府专项债券实施方案等内容时，均为按照相关中介机构出具的审计、评级报告、本期政府专项债券实施方案引述，并不意味着本所对这些引述内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本法律意见书仅作为本期政府专项债券发行所必备的法定文件，随同其他发行文件一并提交财政部门备案。本法律意见书仅供本期政府专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

第二章　本期政府专项债券发行

一、本期债券发行的基本情况

（一）发行概况

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期专项债券基本概况如下：

项　目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	拟发行专项债总额 860,000.00 万元，本期拟发行 210,000.00 万元
期限	20 年

资金用途	专项用于武汉市轨道交通19号线工程项目建设
还款来源	主要还款来源为轨道交通运营收入、物业开发收入及财政补贴。

（二）发行人

根据《预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"以及《财预〔2017〕89号》文规定："市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。"的规定。本期政府专项债券的发行人湖北省人民政府具备发行本期专项债券的主体资格。

（三）发行额度

本项目政府专项债券的发行额度为860,000.00万元，本项目计划分别于2020、2021、2022、2023、2025、2026年申请发行140,000.00万元、50,000.00万元、100,000.00万元、260,000.00、200,000.00万元和110,000.00万元100,000.00万元和210,000.00万元，其中已发行情况如下：2020年第一期140,000.00万、2021年第二期50,000.00万元、2022年第三期100,000.00万元、2023年第四期50,000.00万元、2023年第五期30,000.00万元、2023年第六期50,000.00万元、2023年第七期50,000.00万元、2023年第八期50,000.00万元、2023年第九期30,000.00万元专项债券已成功发行，债券期限为20年期。2025年第十期100,000.00万元专项债券已成功发行，债券期限为20年期。2026年拟发行210,000.00万元。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。因此，本所律师认为，本期专项债的发行额度未超过武汉市地方债务限额。

据此，本所律师认为，本次专项债券的发行人及发行额度符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文等法律、法规及规范性文件规定。

二 、本期专项债券对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估报告》以及项目实施单位出具的说明，本期专项债券发行的募集资金专项用于武汉市轨道交通19号线工程项目建设，具体情况如下：

（一）项目概况

总体情况为武汉市轨道交通19号线工程已列入《武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024年）》（项目代码：2018-420100-54-01-013691）。轨道交通19号线是一条贯穿光谷中心城的纵向轴线，其建设将加快东部新城组群的快速复合交通走廊的建立，构建东湖国家自主创新示范区的纵向发展轴，对引领中心城空间格局、支撑城市空间轴向拓展、加快大光谷板块的发展建设具有重要意义。

项目建设地点：该工程线路起于武汉火车站，起点预留向北延伸条件，线路沿武东路、花城大道、花山大道、光谷五路走行，线路串联杨春湖副中心、青山区武东、花山生态城、光谷中心城，止于高新二路站，预留向南延伸条件。

项目建设内容：本项目线路全长21.2km，其中地下线21km，明洞段0.2km，设车站6座（全为地下站），其中换乘站4座，最大站间距6.7km（为花山河站—光谷五路站），最小站间距为1km（光谷五路站—高新二路站），平均站间距约4km；19号线在大长山路与花山大道路口西南象限地块设花山车辆段，自花山河站接轨。新建主变电所两座，分别位于武汉火车站和光谷五路南，控制中心设于国博生产指挥中心。高新二路站设置与13号线联络线。19号线工程初、近、远期均采用6辆（4动2拖）市域A型车，初、近期列车最高运行速度为120km/h，预留提升至140km/h条件；初期配属车辆总数为15列/90辆。初期采用大交路运营，近、远期均采用大小交路套跑的运营方式，高峰小时发车对数分别为12对、16对和20对。

项目建设期限：2020年6月至2026年10月。

项目建设现状：本项目已于2020年开工建设，截至目前，3站主体结构已完工，2站正进行主体结构施工，2站正进行围护结构施工。共12个单线盾构区间，已贯通2个，在建6个，未开工4个；共6个矿山法单线区间，已贯通2

个，在建4个。花山新城站至花山河站双线贯通、花山车辆段运营库及综合楼开始施工2个节点目标已完成。目前车辆段内部正在进行装饰装修、轨道拼接、车辆调试等工作，部分站点出入口及连接通道尚未开展建设，已预留施工条件。

（二）项目批复

根据《实施方案》和实施单位提供的资料，本项目审批情况如下：

国家发展改革委于2018年12月25日向湖北省发展改革委出具了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915号），批复中提到“原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线、6号线二期、8号线三期、11号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7号线北延线、16号线、19号线、新港线项目，规划期为2019-2024年”。

湖北省发展和改革委员会于2019年5月20日出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告审批意见的函》(鄂发改铁路函〔2019〕94号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告的审批意见。

湖北省发展和改革委员会于2019年7月24日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通19号线工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕123号）同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通19号线工程初步设计审批意见。

武汉市自然资源和规划局于2019年4月26日出具了《武汉市自然资源和规划局关于轨道交通19号线工程（武汉火车站-高新二路站）项目建设用地预审的意见》（武自然资源预审〔2019〕11号）原则同意项目用地，预审意见有效期三年。

武汉市生态环境局于2020年6月28日出具了《武汉市生态环境局关于武汉市轨道交通19号线工程环境影响报告书的批复》（武环管〔2020〕37号），项目建设具有环境可行性。

2023 年 10 月 8 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310080102），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第五标段土建工程的施工建设。

2023 年 10 月 9 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310090102），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第一、二、四标段土建工程（第四标段）的施工建设。

2023 年 10 月 9 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310090202），准予武汉市轨道交通与军运会配套的 19 号线花山新城站土建预埋工程施工的施工建设。

2023 年 10 月 16 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310160302），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第一、二、四标段土建工程（第二标段）的施工建设。

2023 年 10 月 24 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310240102），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第七标段土建工程的施工建设。

2023 年 10 月 24 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310240202），准予武汉市轨道交通 19 号线工程武东站～鼓架山站区间及鼓架山站土建工程的施工建设。

2023 年 10 月 24 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310240302），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第一、二、四标段土建工程（第一标段）的施工建设。

2023 年 12 月 1 日，武汉市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（武自规地[2023]055 号），本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 4 月 17 日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的洪山区轨道交通 19 号线工程（洪山段）地下空间项目国有

建设用地使用权证，鄂（2024）武汉市洪山不动产权第0018171号，用地性质为轨道交通用地。

2024年4月29日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的青山区轨道交通19号线青山段国有建设用地使用权证，鄂（2024）武汉市青山不动产权第0008446号，用地性质为交通运输用地。

2024年5月7日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的东湖生态旅游风景区轨道交通19号线地下空间国有建设用地使用权证，鄂（2024）武汉市东湖不动产权第0000339号，用地性质为轨道交通用地。

2025年4月27日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的东湖新技术开发区轨道交通19号线地下线路国有建设用地使用权证，鄂（2025）武汉市东开不动产权第0015266号，用地性质为轨道交通用地。

综上核查，本所律师认为：本次募投项目已经编制项目实施方案，发改委审批、项目用地预审、环境手续已经获得有权决策机构行政审批文件，项目根据进度需求依法合规办理施工许可等建设核准性文件。本项目目前已经开工建设，项目实施单位承诺按照相关法律法规要求及时补充办理相关审批文件。综上，本所律师认为，本项目具备发行条件。

（三）项目主体

根据募投项目《实施方案》及项目实施单位提供的说明，本项目实施单位为武汉地铁集团有限公司，其《营业执照》载明的基本情况如下表：

名　称	武汉地铁集团有限公司
统一社会信用代码	914201007246906844
类　型	其他有限责任公司
住　所	湖北省武汉市硚口区京汉大道99号
法定代表人	王洪锐

注册资本	人民币 1,296,518.116 万元
成立日期	2000 年 11 月 2 日
经营范围	轨道交通建设、营运及管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）；设计、制作、发布路牌、灯箱、霓虹灯、车票、车身广告业务；房地产开发、商品房销售；市政道路桥梁建设；物业管理；园林绿化；工程项目的承建与总承包；轨道工程咨询（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

股权结构

股东名称	出资数额（万元）	持股比例
武汉市人民政府国有资产监督管理委员会	1,296,518.116	100.00%
合计	1,296,518.116	100.00%

根据项目实施单位《营业执照》、本次募投项目《实施方案》，武汉地铁集团有限公司是由武汉市国资委出资并依照《公司法》和武汉市委办公厅、市政府办公厅印发《关于组建武汉地铁集团有限公司的实施方案》的通知（武办文〔2007〕31 号），在原武汉市轨道交通有限公司基础上改组成立的国有控股有限责任公司，主要负责武汉市轨道交通投资建设、运营管理、筹融资和资源开发。综上，本所律师认为，项目实施单位是依法设立并合法存续的企业法人，不存在依法应当终止、撤销或解散的情形，符合《财库〔2020〕43 号》文的相关规定。

三 、本期专项债券的用途及偿还

（一）债券用途

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目属于交通基础设施——城市轨道交通和市域（郊）铁路公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。本项目投向领域为交通基础设施——城市轨道交通和市域（郊）铁路，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（二）项目收益及融资平衡

根据《实施方案》和《财务评估报告》，经上述测算，项目的收入和成本测

算过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.23，符合财政部的相关规定，本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以轨道交通运营收入、物业开发收入及政府补贴收入对应充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（三）偿还计划

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期专项债券主要还款来源为轨道交通运营收入、物业开发收入及财政补贴。

据此，本所律师认为，本期专项债券的用途未违反相关规定，且有偿还计划和稳定的偿还资金来源，符合《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文的规定。

第三章　总体评价及法律意见

一、本期政府专项债券实施方案总体评价

本期政府专项债券发行，编制了《武汉市轨道交通19号线工程实施方案》。《武汉市轨道交通19号线工程实施方案》的主要内容包括：区域及项目实施主体情况、项目基本情况，项目效益分析，项目估算及资金筹措、项目预期收入、成本及融资情况、债券发行方案、项目风险控制等。

本所律师认为，《武汉市轨道交通19号线工程实施方案》的编制符合《预算法》、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2017〕89号》文、《鄂财预发〔2018〕75号》文等法律、法规及规范性文件的要求。

二、财务评估报告

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）出具了《武汉市轨道交通19号线

工程项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。根据《财务评估报告》记载："根据本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为1.23。"本所律师认为，本项目本息资金覆盖倍数达到1.1倍以上，符合《财预〔2017〕89号》文的相关规定。

经本所律师核查武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）《营业执照》（统一社会信用代码91420103090822816D）及《会计师事务所执业许可证》（执业证编号：42010351 ）及信用信息系统公示信息，武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）系依法成立且有效存续的财务审计机构，本次项目经办人员与发行单位无关联关系，具备为本次发行项目出具财务报告的资质。

三、法律意见书

湖北山河律师事务所接受武汉市财政局的委托，作为本期政府专项债券发行事务的专项法律顾问，依法出具了《湖北山河律师事务所关于武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券之法律意见书》。湖北山河律师事务所依法取得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（执业证编号：31420000773908416Q），湖北山河律师事务所系依法设立的法律服务机构。为本期政府专项债券发行出具《法律意见书》并在《法律意见书》上签字的本所律师，均持有经年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经本所律师适当核查，湖北山河律师事务所及其经办律师与发行人不存在关联关系，具备为本次发行项目出具法律意见书的资质。

第四章　与本期政府专项债券发行有关的重大法律事项及潜在风险

一 、重大法律事项

经本所律师适当核查，本所律师认为，本期政府专项债券发行对应的投资项目需要披露的重大法律事项如下：

1. 征地拆迁风险

本项目及所涉及的沿线物业开发部分，征地拆迁进程的快慢将直接影响物业开发进程，影响本项目的还本付息。

风险控制措施：项目实施方根据国家相关法律法规要求，制定合理的拆迁方案，规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理等一系列切实有效的工作办法，从制度上规范征地程序要求和操作行为，并根据物业开发进程提前落实征地拆迁计划，确保项目建设、物业开发进度与发债期限相匹配。

2. 发行人与本次募投项目业主单位不一致风险

根据鄂发改铁路函〔2019〕146号批复，武汉地铁集团作为武汉市轨道交通19号线的项目业主，负责项目的投资、建设和运营。本次发行的专项债为湖北省人民政府，而轨道交通19号线的建设、运营主体为武汉市地铁集团，武汉市地铁集团的内部管理是否完善、公司经营是否持续稳定、地铁集团与发行人之间的沟通是否高效等因素也可能影响着本次发行募集资金的还本付息。

风险控制措施：武汉地铁集团已经建立完善的内部治理机制和管理体系，自集团公司成立至今持续稳定经营，武汉地铁集团将积极保持与发行人的高效沟通，提高募集资金使用效率，以保障本次募集资金还本付息。

二 、其他潜在风险、风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，对国内多个城市的工程建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、

投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备与完备的施工安全保障措施的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时避免工程事故的发生；另外，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 客流风险

武汉市轨道交通19号线工程的客流预测结果是整个项目设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。客流预测准确性与客流预测的基础资料如社会经济、城市用地、人口分布等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想、项目服务水平和票价的高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。政府相关部门统筹调整公交车站线路运行安排，增加客流量，从而更好地培育客源。

2. 票价水平风险

武汉市轨道交通19号线工程的票价水平和票价体系直接影响吸引客流的水平。居民对票价的经济承受能力，主要取决于城市或地区的经济发展水平和物质文化生活水平。客流量与票价成反比例关系。合理的票价水平及灵活多样的票价体系可以使建设项目达到最好的收益。所以票价水平直接影响城市轨道交通吸引客流的水平和项目的总体收益水平，是影响客流量的一个重要风险因素。

风险控制措施：在票价政策上，仔细进行财务核算，做到在政府指导下的“自主定价”，从而发挥票价的市场调节功能，最大限度地吸引客流，提高企业效益；制定灵活的票价政策，可以采取支票、季节票、节日票、时段票、往返票等多种不同的票价形式，尽可能多的吸引客流；同时随着轨道交通线网的逐步加密，选择轨道交通作为首选出行方式居民越来越多，将进一步增加本项目客流。

3. 服务水平风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响消费结构的变化，居民出行更愿意选择省时、服务水平高、舒适度高的交通工具。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的客流，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响客流预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程设计方案之初就深入贯彻“以人为本”的理念，秉承“微笑服务、乘客至上”的服务宗旨，为地铁运营的优质服务创造良好的硬件和软件；同时广泛吸取国内外轨道交通企业的成功经营理念和优秀的管理模式，不断提高服务水平，打造地铁运营的精品。

4. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为主业为城市公共服务领域，票款收入稳定但不足以支付运营成本，没有提价的空间；相关收入相对滞后且不确定，未来项目公司经营支出控制难度大；面临地面公共交通的激烈竞争。

风险控制措施：在项目开通运营后，协调与公共运营的关系，做好公交一体化设计，妥善处理平行公交线路的关系；项目公司在规范运营客运业务时，应积极学习其他城市的轨道交通企业的经营管理，坚决压缩非生产性支出，合理经营物业开发业务，在项目运营初期可重点发展出租物业，获得资金用于运营支出，在条件成熟后发展租售物业，稳固客流并持续不断地获得资金。

5. 物业开发政策风险

本方案物业开发模式最终存在以下不确定性：

一是规划设计指标有可能调整。目前地铁集团正在对物业开发地块情况进行梳理，规划设计指标调整将涉及容积率、使用功能、建筑面积、用地性质等数据变化。规划设计指标调整后，可供开发的地块数量、土地面积将产生变化，对物业开发收入造成影响。

二是用于商业开发的建筑面积中，住宅用地和商业用地的开发比例。

风险控制措施：首先，根据中共武汉市委及武汉市人民政府《关于进一步加

快轨道交通建设发展的意见》（武发〔2013〕2号）文件规定："加强对城市轨道交通沿线地下空间、站点、停车场、车辆段的综合开发，对能够与轨道交通建设同步实施的上盖物业和地下空间，应当同步开发建设。城市轨道交通沿线地下空间配套设施，纳入轨道交通项目整体管理。各相关部门应该依法为轨道交通建设（运营）单位办理相关地下、地上物业空间权证，单列用地指标，有效提高建筑容积率等规划计划指标"。武汉地铁集团有限公司会根据文件精神，全力争取物业开发规划指标与物业开发计划中的既定指标保持一致。其次，如物业开发收入确因上述原因减少，如物业开发收入确因上述原因减少，项目单位应及时优化经营策略，并在专项债券对应收入确实难以偿还本息时，依法按程序申请由省级政府统筹调度省内其他项目专项收入、政府性基金预算收入等予以偿还。最后，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。本项目专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

6. 房地产市场价格风险

本政府专项债券主要依赖轨道交通19号线项目运营及沿线物业开发收入作为还款来源，其中沿线部分房地产开发项目销售所得收入将作为主要还款来源之一。由于受到未来国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，19号线沿线附属房地产项目的销售收入可能出现波动，从而影响轨道交通专项债券的还款来源。

风险控制措施：对于物业开发市场销售不足风险，可通过做好物业开发的市场调研和营销策划来避免，由于物业开发的周期相对较短，其市场销售风险较为可控。

7. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政

策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

武汉市轨道交通19号线工程对经济社会造成不利影响的风险包括：项目建设、运行引起当地基本生活价格（水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等）的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设、运行的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建轨道穿越既有公路等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段时就综合考虑了项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将轨道交通19号线对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（3）武汉市轨道交通19号线工程沿线群众和企事业单位对交通拥堵问题的关注度较高。在项目设计阶段，将“交通疏解”纳入设计输入条件中，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用；在项目实施阶段，做到科学管控、有力疏导、文明施工，努力减少对周边企事业单位正常生产、工作的不

利影响。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响武汉市轨道交通19号线项目融资平衡最大的风险在于对客流预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。客流、单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。如项目实际收益与预测存在重大偏差，应依法按程序通过省级政府统筹调度、调整项目资本金比例或其他法定方式化解风险，并按规定履行信息披露义务。

2. 存续债券置换不畅风险

由于武汉市轨道交通19号线工程建设期较长，项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

轨道交通项目建设周期长，发行期限为中长期债券，采用每半年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，票款收入、物业收入等没有规范

统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、票款收入、物业开发收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

4、2026 年发行债券与项目工期匹配风险

根据《实施方案》，本项目拟在债券存续期内设立武汉市轨道交通 19 号线建设专项资金，武汉东湖新技术开发区管理委员会出具的《关于 19 号线项目专项资金筹措的说明》载明 2024 年政府补贴资金 123,293.89 万元，将于 2026 年 10 月底建设完成后分三年平均下达，专项用于本项目补贴。专项债券偿债来源应以项目对应的政府性基金收入或专项收入为主。将尚未纳入财政预算的开发区管委会说明作为未来三年补贴的依据，缺乏《预算法》意义上的预算约束力，未来拨付存在不确定性。如财政补贴成为主要偿债来源，可能违反项目收益与融资自求平衡原则，并可能涉及地方政府变相兜底。

风险控制措施：建议将上述补贴资金明确补贴的法律依据、补贴标准、拨付条件及时限；控制财政补贴在偿债来源中的占比。

5、政府补贴合法性与稳定性风险

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目还款来源包括武东站及光谷中心城地下空间商业、停车场等物业开发收入。虽然项目援引《中共武汉市委及武汉市人民政府关于进一步加快轨道交通建设发展的意见》（武发〔2013〕2 号），

说明轨道交通沿线地下空间、站点、停车场、车辆段可同步开发建设并纳入轨道交通项目整体管理，但上述物业开发收入在性质上属于房地产开发/商业经营收入.根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件1及《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号），房地产开发（保障性住房、土地储备除外）及商业设施属于专项债禁止投向领域。虽然本项目本身属于城市轨道交通基础设施，但如物业开发收入被认定为与项目自身建设内容无直接关联的房地产开发收入，可能影响项目收益来源的合规性认定。

风险控制措施：建议项目单位将轨道交通运营收入与物业开发收入分别测算、分账管理；充分论证物业开发收入与轨道交通项目建设内容的直接关联性、不可分割性；降低物业开发收入在偿债来源中的占比；在发行前取得省级财政、发展改革部门对物业开发收入纳入项目专项收入的书面认可。

第五章　结论性意见

结论性意见：

综上所述，本所律师认为：

一、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

二、本期债券是具有一定收益的公益性项目，投资项目不属于负面清单内容在现有资料基础上，未发现项目投向领域属于负面清单所列情形，但项目还款来源中的物业开发收入具有房地产开发/商业运营属性，其合规性需以相关主管部门最终认定为准，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版），债券资金专项用于武汉市轨道交通19号线工程项目建设，未用于负面清单所列禁止类项目，符合省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）。

三、本次募投项目已经编制项目实施方案，发改委审批、项目用地预审、环境手续已经获得有权决策机构行政审批文件，项目根据进度需求依法合规办理施

工许可等建设核准性文件。本项目目前已经开工建设，项目实施单位承诺按照相关法律法规要求及时补充办理相关审批文件。综上，本所律师认为，本项目具备发行条件。

四、本项目资产、土地等不存在抵押、质押。

五、本项目收入主要来源于轨道交通运营收入、物业开发收入及财政补贴，在现有资料及测算假设前提下，项目收益可覆盖专项债券本息。如项目假设条件发生重大变化，可能影响偿债能力。

六、本项目法律意见书及财务报告出具单位具有相应从业资质。

本项目债券存续期内存在可能影响项目建设及项目收益实现的风险，针对相应风险已经制定对应的风险控制措施。

附 则

一、本法律意见书由湖北山河律师事务所出具。

二、本法律意见书加盖本所公章后生效。

三、本法律意见书正本共五份，无副本。

以下无正文

（本页无正文，为湖北山河律师事务所山河意字〔2025〕第〔0627-3〕号《关于武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券之法律意见书》签字盖章页）

湖北山河律师事务所（盖章）

负责人：付海亮

付海亮

经办律师：

彭珊 彭珊

朱俊 朱俊

2026年 8月 26日

湖 北 德 铭 律 师 事 务 所
HUBEI DEMING LAW FIRM

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目

法律意见书

湖北德铭律师事务所

二〇二六年八月

目　　录

第一部分　引言.....1

一、释　义.....1

二、法律依据.....2

三、律师声明.....4

第二部分　正文.....6

一、本期专项债券发行基本情况.....6

二、本期专项债券发行的投资项目.....6

三、与本期专项债券发行有关的重大事项.....10

四、中介服务机构及有关文件.....11

五、项目风险及风险控制措施.....13

六、结论性意见.....16

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国		中华人民共和国
财政部		中华人民共和国财政部
省政府		湖北省人民政府
县政府		浠水县人民政府
县财政局		浠水县财政局
评估机构		湖北正大会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》		评估机构出具的《浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本所		湖北德铭律师事务所
本所律师		湖北德铭律师事务所经办律师
本次债券、本次专项债券		浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目
本意见书、本法律意见书		本所为本次专项债券出具的《浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目法律意见书》
元		人民币元
《实施方案》		《浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目实施方案》

二、法律依据

（一）《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）

（二）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

（三）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）

（四）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修订）

（五）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号）

（六）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

（七）《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）

（八）《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）

（九）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）

（十）《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）

（十一）《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（ 财库〔2020〕36 号）

（十二）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

（十三）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财金〔2020〕94 号）

（十四）关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）

（十五）财政部关于印发《地方政府债券信用评级管理暂行办法》的通知（财库〔2021〕8 号）

（十六）其他与出具本法律意见书相关的法律、法规、规范性文件

三、律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所律师特作出如下声明：

（一）本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，依据相关法律、法规和规范性文件，对委托人本次专项债券发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师出具本法律意见书，依赖于委托人、项目单位及中介机构等向本所提供了一切应予提供的文件资料或口头陈述，材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当的、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

（三）本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律、法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律、法规和规范性文件条款的理解。本所不对以上法律、法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

（五）本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

（六）本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申

请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

（七）本所同意委托人在专项债券发行信息披露文件中，自行引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目

法律意见书

（2026）鄂德律意见字第064号

致：湖北省浠水县财政局

湖北德铭律师事务所接受湖北省浠水县财政局的委托，就浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目进行法律分析，本所律师依据上列法律、法规、规章以及政策文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第二部分 正 文

一、本期专项债券发行基本情况

根据浠水县财政局和项目单位提供资料，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

（四）债券期限：本年度专项债券发行期限为20年

（五）发行金额：本年度专项债券额度为人民币5,000.00万元

综上，本所律师认为本次债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等法律和规范性文件的要求。本项目发行金额在省财政厅下达的2026年地方政府专项债券限额内。

二、本期专项债券发行的投资项目

根据浠水县财政局、浠水县城市管理执法局提供的文件、材料，截止本法律意见出具之日，政府专项债券对应的建设项目情况如下：

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目

（一）项目实施主体：浠水县城市管理执法局

统一社会信用代码：11421125MB18789311

负责人：高峰

注册地址：浠水县洪山大道体育街综合楼5楼

单位性质：行政机关。

主要职责：1.贯彻执行国家城市市容和环境卫生、城市管理综合执法工作的法律法规规章和政策；拟定有关城市市容和环境卫生及城市管理综合执法的规范性文件，并组织实施。

2.编制城市市政、公共基础设施、户外广告、园林绿化、市容市貌、环境卫生等中长期规划、发展计划，并将其纳入城市总体规划组织实施。

3.负责县城规划区内的市政设施、公用设施、环境卫生、市容市貌、园林绿化等方面的行业管理工作。

4.按照有关法律法规、规章的规定承担市政工程、公用事业、园林绿化、市容环境卫生管理等方面的综合行政执法职责。

5.负责市政、公用、环卫、园林绿化等维护、改（扩）建工程建设项目的报批和组织实施。

6.负责城区的污水处理和垃圾处理等工作。

7.负责城区燃气行业管理工作。

8.负责市政基础设施、公用设施的占用审批和占用费的征收管理工作；负责绿化补偿费、垃圾处理费、污水处理费的征收管理工作。

9.承办县政府交办的其他工作。

综上，本所律师认为，浠水县城市管理执法局具备作为浠水县滨

河路片区城市更新及基础设施建设项目实施单位的主体资格。

本项目由浠水县城市管理执法局负责具体实施，浠水县城市发展投资集团有限公司是本项目的运营单位。

（二）基本情况

依据《实施方案》，本项目建设地点位于浠水县。

本项目具体建设内容及规模如下：

街区人行道路 15757㎡、车行道路 11220㎡、无障碍盲道 2280m，消防设施 85 套、安防系统 278 套、公共环境 4070㎡、污水管网 1387 米、雨水管网 1730 米、线路规整 3950 米、通信管群入地 3200m，道路照明 286 套等基础设施改造；街区停车设施 8770㎡、充电桩设施 85 套、标识系统 309 个、公共厕所 280㎡、垃圾收集点 14 个、市民健身设施 2820㎡等公共服务设施改造；沿街建筑屋面防水改造 14265㎡、建筑外墙修缮 41582㎡、建筑电气 125 栋等。

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目（以下简称“本项目”）调整后的总投资为 13,577.93 万元，其中：项目自筹资金投入 5,577.93 万元，其余资金 8,000.00 万元通过发行专项债筹集。本项目 2026 年计划发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限均为 20 年。

（三）项目现状

本项目的建设期为 12 个月（2026 年 9 月至 2027 年 8 月）。目前项目正在进行前期准备阶段。预计 2026 年 9 月开工。

（四）项目属性和领域

本项目属于保障性安居工程-城镇老旧街区改造，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧街区改造，符合财

政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件1：地方政府专项债券禁止类项目清单中所列领域。

（五）项目审批

根据浠水县财政局、浠水县城市管理执法局提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本建设项目已取得的主要审批文件如下：

1.2026年1月14日，本项目已取得浠水县发展和改革局《关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目建议书的批复》（浠发改审批〔2026〕8号）。

2.2026年1月27日，浠水县自然资源和规划局下发《关于办理浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目用地预审与选址意见的复函》（用字第421125202600013X），该项目无需办理《建设项目用地预审与选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可》。

3.2026年1月28日，本项目环境影响登记表已完成备案，备案号：202642112500000252。

4.2026年1月29日，本项目已取得浠水县发展和改革局《关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（浠发改审批〔2026〕12号）。

5.2026年3月10日，本项目已取得浠水县发展和改革局《县发改局关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2026〕36号）。

6.2026年5月26日，浠水县城市管理执法局作出《关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目无需办理国有土地使用证的说明》，本项目属公益属性、现状用地临时占用、原状恢复的市政

基础设施工程，不改变土地所有权、使用权及规划用途，不涉及土地权属登记与分割转让，符合国家及地方关于市政工程用地审批的豁免规定，依据上述法律法规与政策文件，无需办理国有土地使用证。

7.浠水县城市管理执法局承诺本项目施工许可正在办理中，承诺在2026年6月30日前办理施工许可证等相关审批手续。

（六）本年度拟发债额度5,000.00万元，本年度发行债券的期限为20年。

（七）本项目及其对应的资产及收益未设置任何抵押质押。

综上，本所律师认为本期专项债券发行对应的建设项目，已取得建设前期所需的批复文件，该等批复文件已具备发行地方政府债券行政审批要求，且发行金额在省财政厅下达的2026年地方政府专项债券限额内，该项目符合当地规划和产业政策的需要。

三、与本期专项债券发行有关的重大事项

（一）本次发行募集资金的投资方向

本次发行的专项债券所募集的资金将安排用于本项目建设，且本次发行募集的资金将专款专用。本次发行募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，本项目还款资金来源主要为停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入；项目预期收入扣除运营成本后预计用于资金平衡相关收益，可覆盖债券存续期间各半年利息及到期偿还本息的资金需求；根据项目收益与融资平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，“本项目资金稳定性可靠”“能够满足专项债券还本付息要求。”

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，项目具有偿还计划和资金偿还来源，停车费、充电桩、广告位租赁产生的收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。符合财预〔2017〕89号“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

四、中介服务机构及有关文件

（一）评估机构及其《财务评估报告》

浠水县财政局委托湖北正大会计师事务有限责任公司作为本次专项债券的咨询评估机构。

1.评估机构

根据国家企业信用信息公示系统的查询，湖北正大会计师事务有限责任公司是在武汉市洪山区市场监督管理局登记注册的有限责任公司(自然人投资或控股)，成立日期为1996年10月06日，统一社会信用代码为91420111177607457J，注册地址：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A，经营范围：许可项目：注册会计师业务；代理记账。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务)。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)，登记状态为存续。

综上，本所律师认为，湖北正大会计师事务有限责任公司系经批

准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估报告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

2.《财务评估报告》

评估机构为本次专项债券出具的《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。综上所述，浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目通过发行专项债券的方式，满足该项目建设的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

3.法律顾问及法律意见书

浠水县财政局委托湖北德铭律师事务所作为本次专项债券的法律顾问。

（1）法律顾问

湖北德铭律师事务所是2001年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31420000728303151D，且本所每年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的罗志宏、杨津律师持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2025年度年检。综上，本所律师认为，湖北德铭律师事务所系经批准依法设立并合法存续的律师事务所，具备作为本次专项债券进行法律分析并出具法律意见书的资质，与发行人、项目实施主体不存在关联关系；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

（2）法律意见书

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险：

1.工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按照施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工

工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

3.经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。随着市政配套服务不断发展完善，将影响消费结构的变化。本项目建成后，如果达到预计的负荷率及服务水平，将能够达到项目设计时考虑的运营收入，甚至更好；反之，如果达不到预计的负荷率及服务水平，将影响实际运营收入，给项目的经济收益带来风险。因此，在本项目的运营过程中，尤其要注意本项目是否能达到预计的服务水平和负荷率，并采取适当的风险控制措施以应对该风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

4.利率波动风险

风险分析：利率波动风险属于较低风险。在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5.财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

6.现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，建立严格的内部控制和审计机制，确保所有财务活动都在严格的监督之下进行。项目团队应定期审查预算执行情况，根据项目实际情况及时调整预算计划，以控制项目融资平衡风险。

7.资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目 2026 年拟发行专项债券的期限为 20 年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入未规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、结论性意见

基于本所律师审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据现行有关法律法规和规范性文件的相关规定，截止本法律意见书出具之日，本所律师认为：

（一）本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格，浠水县城市管理执法局具备作为浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目实施单位的主体资格，发行规模、发行期限在2026年发行计划之内，符合法律、行政法规、政策文件规定。

（二）本期专项债券的发行额度符合要求，本项目资产所有权为浠水县城市管理执法局，其所对应的资产及收益未设置任何抵押质押。

（三）本期专项债券发行募集资金将用于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目，本次专项债券对应的工程建设项目已取得相关批复文件，现有手续符合法律法规的要求，本项目具备实施条件。

（四）本期债券是具有一定收益的公益性项目，符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》禁止清单内项目。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列领域。

（五）本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入作为还本付息的资金来源，收入符合相

关法律法规规定，并具有合理性、合规性。对其拟使用的募集资金保障程度较高，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，资金用途符合财政部相关规定。

（六）本项目的运营收入均将纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理。本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30。

（七）为本次专项债券发行提供服务并出具专项意见的咨询评估公司、律师事务所均具备相应的从业资质。

（八）本项目债券存续期间均已明确可能影响项目建设及项目收益实现的风险，可能出现的风险分析贴合实际并提出的风险控制措施可操作性强。

本法律意见书一式两份，自经办律师签字及本所盖章后生效，每份均具有同等法律效力。浠水县财政局执一份，本所执一份。无副本。

湖北德铭律师事务所

经办律师：罗志宏（打印体） 罗志宏（手签体）

经办律师：杨 津（打印体） 杨津（手签体）

签署日期：二〇二六年八月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000728303151D

湖北德铭 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 05 月 28 日

No. 70135662

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北德铭律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199610468680

法律职业资格或律师资格证号 鄂司律证4106号

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 12 日

持证人 罗志宏

性别 男

身份证号 422103197009080454



执业机构 湖北德铭律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211201910151666

法律职业资格或律师资格证号 A201842118125 86

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日

持证人 杨津

性别 男

身份证号 421181199510200410

湖北勤楚律师事务所

关于

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券

法律意见书

二〇二六年八月

目 录

第一部分 引言.....1
一、出具法律意见书的依据.....1
二、释义.....2
三、声明事项.....3
第二部分 法律意见书正文.....4
一、本期专项债券及发行对应的投资项目.....4
（一）项目概括.....4
（二）资金筹措方案.....4
（三）债券申请单位.....5
（四）项目实施单位.....5
（五）资金使用计划.....5
（六）项目审批情况.....6
（七）项目社会经济效益.....7
（八）抵押质押情况.....8
二、项目预期收益与融资平衡情况.....8
三、本项目的中介服务机构.....8
（一）会计师事务所资质.....8
（二）律师事务所资质.....9
四、项目的风险控制.....9
五、资金管理及投资者保护措施.....11
六、结论性意见.....12

湖北勤楚律师事务所

关于新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券的法律意见书

致：荆州城市停车投资运营有限公司

湖北勤楚律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目政府专项债券发行（以下简称“本次债券发行”）的专项法律顾问。就本次债券发行所涉及的有关事项，根据现行有效的法律法规和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

第一部分　引言

一、出具法律意见书的依据

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、湖北省人民政府办公厅《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等的有关规定，出具本《法律意见书》。

释 义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目业主	指	荆州城市停车投资运营有限公司
正大会计	指	湖北正大会计师事务有限责任公司
本次债券发行	指	发行额度为人民币 15,000.00 万元的新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券
本期专项债券	指	发行额度为人民币 15,000.00 万元的新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券
本项目	指	新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目
《实施方案》	指	《新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目实施方案》
《财务评价报告》	指	湖北正大会计师事务有限责任公司出具的《新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
国办函〔2016〕88 号	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
本所/勤楚律所	指	湖北勤楚律师事务所
本《法律意见书》	指	《湖北勤楚律师事务所关于新能源综合服务站及配套新能源服

		务基础设施建设项目专项债券的法律意见书》
本所律师	指	是指在本《湖北勤楚律师事务所关于新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券的法律意见书》签字的律师
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所经办律师谨作如下声明：

一、本所及本所经办律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规、规章和其他规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

二、本所及本所经办律师已依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规章和其他规范性文件，严格履行了法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本项目所及的项目业主保证已提供本所律师认为为出具本《法律意见书》所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明，一切足以影响本《法律意见书》的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

四、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本《法律意见书》作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本《法律意见书》仅供相关主体为本次债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二部分　法律意见书正文

一、本期专项债券及发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目的基本情况为：

项目名称	新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目
工程地点	新能源综合服务站项目建设地点位于荆沙大道与红星北路交汇处，荆沙大道以北，红星北路以西。新能源服务基础设施项目建设地点位于荆州市中心城区停车公司运营的停车场、行政事业单位停车场、老旧小区改造后的停车场。
实施主体	荆州城市停车投资运营有限公司
建设内容	新建新能源综合服务站，包含停车、充电及汽车配套等服务；对公司运营的30余处封闭停车场，增配新能源充电设备999台；同步对接企事业单位和社区，为改造后的老旧小区配套新能源充电桩，实现新能源充电的统一化、规范化管理.
项目总投资	25,932.35万元

（二）资金筹措方案

据《财务评价报告》，本项目资金筹措方式如下：

本项目调整后总投资为25,932.35万元，项目资本金与专项债务资金分别为10,932.35万元和15,000.00万元，其中，项目资本金占项目总投资的42.16%；债务资金占项目总投资的57.84%，符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51）文件中项目资本金比例最低不低于20%的规定，资金结构合理，符合国家有关资本金比例规定。

拟在2024年1月发行7,500.00万元，在2026年发行3,500.00万元，期限均为20年。参考本项目成功发行4,000.00万元的专项债券发行利率按3.31%测算。每半年支付一次利息，从第11年-第20年每年偿还本金的10%。

（三）债券调整信息

本项目拟申请发行专项债15,000.00万元。

根据《省财政厅关于做好2023年调整新增债券用途（第一批）工作的通知》（鄂财函〔2023〕104号）要求，将荆州市海绵城市生态水系综合治理项目的专项债资金调出。荆州市海绵城市生态水系综合治理项目是2022年湖北省政府专项债券（三十七期），债券代码2205533，债券总金额23,000万元，每半年付息一次，付息日为每年3月30日和9月30日，年利率3.31%，20年期，分期还本，第11-20年每年偿还本金的10%。2042年到期。

发行相关一次性费用全部由原项目单位承担，债券资金后续还本付息（2024年1月起）责任由对应调整后的项目单位承担。

荆州市海绵城市生态水系综合治理项目专项资金调剂金额合计23,000.00万元，已于2024年1月调出7,500.00万元，分别为荆州市城发集团新能源综合服务站及配套新能源服务项目4,000.00万元;荆州市城发集团中心城区道路管廊及长江生态绿廊项目3,500.00万元。剩余15,500.00万元待调整。

本次拟将剩余待调整金额中7,500.00万元调整至荆州市市城发集团新能源综合服务站及配套新能源服务项目。

本项目拟在2026年发行3,500.00万元，于2046年到期偿还最后一期本金。

（四）债券申请单位

本期专项债券的申请发行人为荆州城市停车投资运营有限公司，本所律师认为，本期专项债券申请发行人，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的相关规定。

（五）项目实施单位

本项目的实施主体为荆州城市停车投资运营有限公司，基本情况如下表：

项目单位名称：	荆州城市停车投资运营有限公司
法定代表人/负责人：	黄小勇
注册资本：	1,000.00万元
地址：	湖北省荆州市荆州区景明观路128号荆州市旅游咨询中心3楼

统一社会信用代码：	91421000MA491YKN6U
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围：	许可项目：建设工程施工；网络预约出租汽车经营服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：小微型客车租赁经营服务；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；非居住房地产租赁；物业管理；机动车修理和维护；广告制作；广告发布；广告设计、代理；以自有资金从事投资活动；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；工程管理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；汽车装饰用品销售；销售代理；单用途商业预付卡代理销售；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
股权结构：	/
建设单位名称	荆州城市停车投资运营有限公司

（六）资金使用计划

依据《新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目静态总投资估算为24,540.71万元，其中工程费用17,049.76万元，工程建设其他费用5,259.98万元，基本预备费2,230.97万元。

根据地方专项债的实际需求，《实施方案》中增加计算建设期利息1,388.14万元，增加发行费用3.50万元，因此，项目总投资调整为25,932.35万元。

（七）项目审批情况

根据《实施方案》，本项目审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目投资备案证	2022年8月26日	荆州市发展和改革委员会	《湖北省固定资产投资项目备案证》	登记备案项目代码：2207-421000-04-01-839054
建设用地规划许可证	2022年11月30日	荆州市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	地字第421000202200029号
选址意见书	2022年9月8日	荆州市自然资源和规划局	《规划意见书》	编号：JGY2022032
不动产权证	2023年2月13日	荆州市自然资源和规划局	《不动产权证》	鄂（2023）荆州市不动产权第0009362号

建设工程规划许可证	2023年1月12日	荆州市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	建字第421000202300002号
建筑工程施工许可证	2023年4月28日	荆州市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	421000202304280102

（七）项目社会经济效益

根据《实施方案》，本项目具有以下社会经济效益：

（1）社会效益

结合我国新能源汽车产业发展前景较好的行业背景、项目市场需求日益旺盛、国家产业政策利好以及项目实施地具备多方资源优势的情况下，本项目在城市公共停车场、城市更新老旧小区、企事业单位选址配套建设新能源服务基础设施，直接面向荆州市中心城区的广大市民、企事业单位以及城市出租车等新能源汽车用户提供充换电服务。最大程度使用光、电、气等清洁能源，减少排向大气中的汽车尾气含量，减轻对环境造成的污染，推动城市新型基础设施建设。项目企业充分利用建设地资源、能源、人力成本优势以及产业基础优势，紧抓“十四五”战略机遇期带来绝佳的发展契机，满足了不断高涨的市场需求，本次项目的建设对于加快项目地产业结构优化升级，大力推进新型工业化发展进程，带动当地国民经济可持续发展具有积极的意义。

因此，本次项目的提出恰合时宜且意义重大，项目市场发展前景广阔，项目建设具备一定的市场发展空间，项目实施满足企业财务生存收益的同时，将带来较大的社会效益。

（2）经济效益

加快荆州市产业结构优化升级，大力推进新型工业化进程，就必须通过大项目机遇来壮大工业规模、提高工业占经济生产总值比重。这样才能借机达到不断优化布局，提升产业综合竞争力的目的。该项目建成后，必将带动相关产业群的相互支撑，提升传统产业的技术装备和生产水平，促进形成协调发展的工业格局，推动形成产业集群和循环经济。项目建成投产后，将推进区域经济发展的集聚效应，进一步拉动生产要素在区域间自由流动和优化配置，形成分工合理、主业突出、比较优势得以发挥的区域产业结构，促进区域经济协调发展。

（3）生态效益

国内推动电动汽车充电桩建设推广计划已有多年，国家投入大量资金，支持鼓励电动汽车充电桩建设，电动汽车充电桩市场迅速发展，并影响带动多个传统企业进行有效转型，不断扩大电动汽车充电桩影响力。如今，电动汽车充电桩设施质量不断提升，不仅满足了公共电动交通充电需求，也提高了私人电动汽车购买力量。

电动汽车充电桩建设是为了推广新能源轨道交通，根本目的是通过交通出行方式的改变推动能源使用结构的改变，以清洁能源替代易污染型传统化石能源，有助于提高民众呼吸质量和健康指标，改善城市生态环境，帮助传统型城市向智慧型能源城市转型。

电动汽车充电桩建设对于环境的改善力量是显而易见的。据了解，如果2025年，电动汽车充电桩建设能够满足500万辆电动汽车的充电需求，那么这5年来，将累计充电量达9亿多度，节省燃油消耗30多万吨，二氧化碳排放量减少近百万吨。大大缓解了城市雾霾压力，提高了空气质量。

在我国实现碳达峰、碳中和目标过程中，能源行业扮演着重要角色，承担着国家能源供应和消费低碳转型重任。特别是新能源汽车已经成为道路交通系统实现节能减排目标的重要途经。本项目的建设，能够实现多种能源一站式补给，是助推“双碳”目标实现的重要举措。通过本项目的实施，能最大程度地净化排向大气中尾气含量，减少对环境的污染，促进环保。

（八）抵押质押情况

本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

（九）项目预期收益与融资平衡情况

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，项目用于资金平衡相关收益即经营活动现金净流量总额为29540.81 万元，对债券的本息覆盖倍数为1.38，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的相

关规定，具备合法合规性。

三、本项目中介服务机构

（一）会计师事务所资质

经本所律师核查，湖北正大会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码91420111177607457J），其与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北正大会计师事务有限责任公司及经办注册会计师具备为本项目出具财务审计报告的主体资格及资质；《专项评价报告》的编制及其编制基础、预测假设、项目收益及现金流入评价及敏感性分析符合财预〔2017〕89号文及其他规范性文件的规定。

（二）律师事务所资质

湖北勤楚律师事务所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0197672G的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为李汉奎律师和王瑞律师，李汉奎律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202110166412的《中华人民共和国律师执业证》，王瑞律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201201910115257的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北勤楚律师事务所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、项目的风险控制

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）主要风险

1.工程风险

工程地质、水文地质及设计因素发生重大变化，导致工程量增加，工期拖延造成损失，施工与工期的不确定性亦给项目带来风险。

2.投资风险

工程方案变动从而引起工程量的增加，工期延长，人工，材料，机械台班

费，各种费率的提高，建设工程量增加和单价的提高给项目带来风险。

3. 资金风险

本项目大部分资金由同级财政承担，中断、延误资金供给，将影响项目建设进度。

（二）风险程度分析及防范降低风险的措施

1. 工程风险

本项目属一般风险，项目所在地区为六级抗震设防区，通过加抗震设防构造措施不会对工程造成破坏。通过工程地质、水文地质勘察工作并在设计阶段充分考虑风险因素，采取有效措施，可避免或降低工程风险的危害。

2. 投资估算风险

对本项目属一般风险。通过多方案比较，优化方案设计尽量避免工程量发生重大变动，从而引起各种费用提高。

3. 资金风险

对本项目属一般风险，地方计划财政部门要根据发展需要，考虑项目近期建设与远期的发展相结合。合理安排建设项目，切实做好项目资金安排计划，量力而行。可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

五、资金管理及投资者保护措施

（一）资金管理方案

资产权属单位为荆州城市停车投资运营有限公司，单位性质为国有独自企业，资产运管单位为荆州城市停车投资运营有限公司，单位性质国有独自企业。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

（二）投资者保护措施

（一）资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，本项目资金管理遵循以下原则：

1. 专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

2. 资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变。

3. 严格执行专项资金初审、复审制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序以该专项资金审批表所列资料和文件要求为准。

4. 专项资金报账拨付要附真实、有效合法的凭证。

5. 加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度直接进行收支审计。

6. 对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目交接。

7. 对工程类项目专项资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须到现场签证认可。

（二）还款保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

六、结论性意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版）规定的投向领域，债券资金未用于地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，具备开工条件；

（四）本项目属于新建项目，土地、房屋和设备未设抵押，项目收费权也未设置质押，不存在权属纠纷；

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求；

（六）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质；

（七）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债权存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本《法律意见书》正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖湖北勤楚律师事务所公章后即具有法律效力。

（本页以下无正文）

本页无正文，为签章页。

湖北勤楚律师事务所

（盖章）

经办律师：

经办律师：

签章日期：二〇二六年八月

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程

法律意见书

(2026) 申律专债字第 293 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 8 月

目录

第一部分法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券发行实质条件 3

(一) 债券发行人 3

(二) 债券发行额度 3

(三) 债券发行期限 4

(四) 还款计划及偿债资金来源 4

(五) 投资项目的审批 4

(六) 项目资产抵质押情况 5

三、债券对应的投资项目 5

(一) 项目名称 5

(二) 项目情况 5

(三) 项目现状 5

(四) 实施主体情况 5

（五）投资计划 6
（六）资金筹措 6
（七）项目收益 6
（八）项目审批 6
（九）项目性质 6
四、项目收入与融资自求平衡 7
五、项目的风险控制 7
（一）主要风险 7
（二）敏感性分析 9
六、中介机构 11
（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司 11
（二）湖北申简通律师事务所 11
七、结论性意见 11

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任枝江市问安镇供水改造及管网联通工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《财预〔2022〕120号》	指	《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
鑫源会计所	指	武汉鑫源会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》	指	鑫源会计所出具的《枝江市问安镇供水改造及管网联通工程项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	申简通律所出具的《枝江市问安镇供水改造及管网联通工程法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本年度债券概况

枝江市人民政府拟申报专项债券 2,900.00 万元人民币，其中 2023 年已发行 2,000.00 万元，计划 2026 年发行 900.00 万元，用于枝江市问安镇供水改造及管网联通工程。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：900.00 万元人民币

债券利率：固定利率 2.64%

付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给枝江市人民政府，用于枝江市问安镇供水改造及管网联通工程。

本所律师认为，债券发行人及转贷对象符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本项目 2026 年申报 900.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据枝江市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在枝江市

专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券统一纳入了枝江市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155 号》第 11 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券发行期限

债券发行期限为 20 年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查鑫源会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门全部的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了全部的审批手续，符合法

律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行无不利影响。

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程

（二）项目情况

项目名称	项目位置	建设内容及规模
枝江市问安镇供水改造及管网联通工程	枝江问安镇	建设规模：1.5 万 m³/d（集镇和 24 个村） 主要建设内容：建设城区仙女水厂与问安镇供水管网互联互通工程(De500 钢丝骨架 PE 给水管，长 7911m)，对问安集镇四条道路、龙泉堂村、方家贩村、关庙山村、双合村、万水桥村、朱家湾村供水管道进行改造(dn315-dn25PE100 给水管，长 262592m)，对全镇机械水表更换为智能远传水表 11187 套(智能水表和水表箱)

本项目建设期2023 年 9 月至 2026 年 9 月。

（三）项目现状

截止目前项目已完成大部分管网联通工程部分及供水管道改造，正在进行水表更换。

（四）实施主体情况

项目实施主体为枝江市问安镇人民政府，法定代表人为梁勇，统一社会信用代码为 11420583011123268A，企业地址位于湖北省宜昌市枝江市问安镇万安路 19 号。

经本所律师核查，枝江市问安镇人民政府为行政机关，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

根据本项目初设批复，项目总投资为 3,744.98 万元，其中工程费用 3,095.35 万元，工程建设其他费用 349.26 万元，工程预备费 154.77 万元，征地费用 145.60 万元，调整建设期利息及债券发行费后的项目总投资为 3,901.38 万元。

年度投资计划：2023 年投资 2,498.66 万元、2023 年投资 165.42 万元、2025 年投资 82.21 万元、2026 年投资 1,155.09 万元。

（六）资金筹措

项目计划发行专项债券总额 2,900.00 万元；自筹资金 1,001.38 万元。

经本所律师核查，项目资本金 1,001.38 万元，占项目总投资 25.67%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于水费收入，收益为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 15,905.02 万元。

经本所律师核查，项目收益由枝江市问安镇人民政府收取，收入归属于实施主体，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

本所律师认为，项目已取得项目项目建议书批复，可研批复、初设批复，无需办理环评、用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证、施工许可证等，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向市政和产业园区基础设施-供排水-供排水领域，属于政府投资范围，具备公益性质，不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域的建设内容。

2.募投项目主要建设内容包括联网联通工程、供水管网改造工程等不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据鑫源会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.46倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和鑫源会计所出具的《财务评估报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.工程建设风险

风险描述：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的

施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

2.运营管理风险

风险描述：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

3.资金管控风险

风险描述：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做

到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4.投资收益风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

5.逾期还款风险

风险描述：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

（二）敏感性分析

1.经营风险

风险描述:通常主要包括国家政策的变化对行业、建筑产品的影响（如宏观经济调控及产业政策导向），项目建设单位因经营管理不善，造成资金周转困难、

甚至破产倒闭的财务风险（如资本结构、资产负债率、应收应付款及现金流问题等）以及因签订合同不慎，陷入合同陷阱，造成企业严重经济损失（违约、欺诈、知识产权侵害）的法律风险等。

风险控制措施：

1.1 在企业经营过程中，牢固树立风险意识，切实采取防范措施，最大限度地防止经营风险；

1.2 签订无条件的供应合同及签订无条件的销售合同；

1.3 建立储备基金账户，即不再上马其他投资项目，留有一定的存量资金以保障项目资金链的安全、完整；

1.4 由发起人提供资金缺额担保；

1.5 签订有利的经营管理合同。

2.利率风险

利率变化提高或使本项目的实际资金成本与预期成本发生背离，使其实际净收益低于预期，或实际费用（成本）高于预期，从而使实施主体遭受损失，形成债务风险的可能性。

随着利率市场化的不断推进,给投资者带来发展机遇的同时,也让投资者面临着更多的风险与挑战,为了最大限度降低利率超压力测试范围所面临的风险,提出以下措施：

风险控制措施：

2.1 尽量降低利率的波动带来的风险损失，加强对利率未来走势的分析与预测工作，并签订固定利率合同，以防范利率增加带来的风险；

2.2 确保（依赖）本项目资产所产生的收益作为偿债的资金来源，必要时可考虑将项目资产作为附属担保物进行融资，以增强、提高资金供应能力；

2.3 利率风险属于市场风险范畴中的组成部分，为防范利率风险也应遵循和采用上述对市场风险的防范措施，即多措施并举，提高抗风险能力；

2.4 采取请求政府及有关部门保证承诺措施。包括政府对一些特许项目权力或许可证的有效性及可转移性的保证，对外汇管制的承诺及对特殊税收结构的批准等一系列措施。

综上，实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，进行了较为充分的分析，制定的风险控制措施合理有效。

六、中介机构

（一）武汉鑫源会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，武汉鑫源会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106764603848N）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010323），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人、实施主体之间无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）项目已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复，无需办理环评、用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证、施工许可证等，项目合法合规，具备实施条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属于实施主体，实施主体无政府隐性债务，将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，机构及相关承办人员与发行人、实施主体之间无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》所列负面清单。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《枝江市问安镇供水改造及管网联通工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关　于

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目专项债券

法律意见书

（2026）仁德武专字第 54 号

二〇二六年八月

目 录

第一部分 释义与声明 1
一、释义 1
二、声明 2
第二部分 法律意见书正文 4
一、项目概况 4
二、本次发行的实质条件 5
三、项目预期收益与融资平衡 6
四、发行文件及中介服务机构 6
五、法律风险 7
六、结论性意见 9
第三部分 附 件 11

致：荆州纪南生态文化旅游区财政局

北京仁人德赛（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）受委托，就荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目专项债券发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、中共中央办公厅、国务院办公厅于 2019 年 6 月 10 日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等有关法律法规、地方政府规章以及政策文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

第一部分 释义与声明

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
省政府	指湖北省人民政府
评估机构	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）出具的《荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
本所	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所
本所律师	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所经办律师
本次发行	指荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目专项债券
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目专项债券法律意见书》
《实施方案》	指《荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目实施方案》
元	指人民币元
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》

财预〔2016〕155号文	指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	指《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36号文	指《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2020〕94号文	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
国办发〔2024〕52号文	指《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

二、声明

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据现行法律法规和规范性文件，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本法律意见书的出具，依赖于委托人、建设单位及中介机构等向本所提供的一切应予提供的文件资料或口头陈述。材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具本法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3. 在本法律意见书中，本所律师对《实施方案》、《财务评估咨询报告》等文件中某些数据、意见及结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、意见和结论的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的担保或保证。对于该等文件及所涉内容，本所律师不具备核查和作出评价的适当资格，只做引用且不发表法律意见。

4. 本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律法规和规范性文件条款的理解。本所不对上述法律法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

5. 本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

6. 本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

7. 本法律意见书自本所律师签字及本所盖章后生效。

第二部分　法律意见书正文

一、项目概况

1.项目基本情况

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》和项目有关立项手续文件，荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目项目所在地位于荆州市纪南生态文化旅游区园博路 1 号。项目建设内容包含：1.服务设施改造：改造北大门综合服务中心 1 处，建筑面积 3500 平方米；建设分布式游客服务中心 3 座，总建筑面积 600 平方米；改造旅游厕所 10 座，总建筑面积 1000 平方米。2.休憩及集散设施改造：改造游客集散广场 25000 平方米，配套改造公共休憩区 1000 平方米、休憩点位 10 处。3.配套设施建设：建设生态停车场 3500 平方米，配套安装充电桩 40 座；完善游步道 12 公里、栈道 2.4 公里；同步完善给排水、电力、消防、垃圾转运和标识导览等附属工程。

项目总投资 11,853.58 万元，资金来源为建设单位自筹 2,853.58 万元，申请债券资金 9,000.00 万元。项目计划建设工期为 2026 年 9 月至 2028 年 2 月。

2. 项目审批情况

根据项目实施单位提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要审批文件如下：

2026 年 6 月 4 日，项目取得荆州纪南生态文化旅游区经济发展局《关于荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目项目建议书的批复》，批复文号：荆楚经发审批〔2026〕25 号。

2026 年 6 月 10 日，项目取得荆州市自然资源和规划局荆州纪南生态文化旅游区分局《关于荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目的规划意见》。

2026 年 6 月 12 日项目取得荆州市发展和改革委员会《关于纪南文旅区文化旅游事业发展中心（荆州楚文化博物院、荆州市楚故都纪南城保护发展中心）荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目节能情况的说明》。

2026 年 6 月 12 日，项目取得荆州纪南生态文化旅游区经济发展局《关于荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目可行性研究报告的批复》，批复文号：荆楚经发审批〔2026〕28 号。

2026 年 6 月 14 日，项目取得荆州纪南生态文化旅游区经济发展局《关于荆州园博园（AAAA

级景区）基础设施提档升级项目初步设计的批复》，批复文号：荆楚经发审批〔2026〕30号。

3. 项目实施主体

项目实施单位为纪南文旅区文化旅游事业发展中心（荆州楚文化博物院、荆州市楚故都纪南城保护发展中心），单位负责人孙凡，地址位于荆州区纪南生态文化旅游区纪南镇洪圣村雨台大道特1号，统一社会信用代码12421000MB1P626604。单位性质为事业单位。

据此，本所律师认为，荆州纪南生态文化旅游区文化旅游事业发展中心系中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，具备从事实施项目主体资格。

二、本次发行的实质条件

1. 发行人

本次发行的专项债券，系由湖北省人民政府发行。湖北省人民政府统一发行后进行转贷，用于荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目。

本所律师认为，发行人符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

2. 发行规模

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本项目计划2026年申请债券资金6,000.00万元。

本所律师认为，项目2026年发行的债券资金6,000.00万元，在湖北省财政厅核定的债务限额内，未违反国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72、财库〔2020〕43号文、财预〔2020〕94号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

3. 本次发行募集资金的投资方向

根据《实施方案》，本次发行的荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目专项债券属于【社会事业】，是具备一定收益的公益性项目，本次发行的专项债券募集资金的投资方向为社会事业—文化旅游项目，所募集的资金将用于荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目的工程费用，未安排用于经常性支出。

本所律师认为，本次发行的专项债券募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文等相关规定。

4. 偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目运营收入主

要为旅游门票收入和停车费收入。

本所律师认为，偿债资金来源符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文以及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

5. 还款计划

根据《实施方案》，本次发行的债券偿还计划为利息按每半年支付一次，当期债券第11年至20年，每年偿还10%本金。

本所律师认为，本次发行的荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目专项债券具有偿还计划。

三、项目预期收益与融资平衡

根据《财务评估咨询报告》，实施荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目收益对债务本息覆盖倍数为1.14。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本次发行项目收益可用于偿还本项目涉及的专项债券本息，符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件及中介服务机构

1. 发行文件

（1）《财务评估咨询报告》

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，主要从“融资平衡、项目的收入和成本测算、资金平衡测算”等方面阐述，得出“本次评价的荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目是有一定收益的公益性项目，不属于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所列负面清单项目，符合债券发行条件。项目收益、成本、现金流量及压力测试等预测过程和依据准确、合理、完整；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，制定的应对措施能有效应对识别的风险；项目累计预期结余可以覆盖本息，专项债券本息覆盖倍数1.14倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求”的结论。

（2）《法律意见书》

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本次发行的实质条件、法律风险等内容进行了阐述，认为本次发行不存在实质性的法律障碍。

2. 中介服务机构

（1）评估机构

为本次发行出具《财务评估咨询报告》的是武汉俊功会计师事务所（普通合伙）。

根据查询，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）经武汉市洪山区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为91420106MA49LC8A25，住所地为武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号，法定代表人为余洪波，经营范围：会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。登记状态为存续。

经办注册会计师裘新成，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号420000993223；经办注册会计师余洪波，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号420801504384；两位经办注册会计师均已通过2025年注册年检。

本所律师认为，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）及其经办人员与本项目实施主体均不存在关联关系，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估咨询报告》的主体资质及权限，符合有关法律法规的要求。

（2）法律服务机构

为本次发行出具《法律意见书》的律师事务所是北京仁人德赛（武汉）律师事务所，本所是依据中华人民共和国律师法等相关法律法规设立的合伙律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000050016924U，依法具有出具法律意见书的执业资格。

经办律师钱诚，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201201510687713；经办律师邓杰，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201202310612968。两位经办律师均通过了2025年度考核备案。

本所律师认为，北京仁人德赛（武汉）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙企业，北京仁人德赛（武汉）律师事务所及其经办人员与本项目实施主体均不存在关联关系，具备为本次专项债券进行分析并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合有关法律法规的要求。

五、法律风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、

承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，建立资金动态调度机制，提前对接财政部门，分批次落实专项债、上级补助及本级配套资金，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素，项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定性。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

（2）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，分期还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1. 本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2. 本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

3. 项目已完成立项审批、可研批复、初步设计批复、节能审查意见等相关前置证件，相关证件取得后具备开工条件。

4. 项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响；

5. 在债券存续期内，项目所取得的旅游门票和停车费收入合理，收入可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

6. 本期专项债券的风险控制措施能够对影响项目建设及项目收益实现的风险进行有效控制，债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

7. 为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、国办发〔2024〕52 号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

（以下无正文，为本意见书签章页）

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

经办律师：钱诚

经办律师：邓杰

签署日期：2026.8.26

第三部分 附 件

1. 北京仁人德赛（武汉）律师事务所执业许可证



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000050016924U

北京仁人德赛（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 30015891

中华人民共和国司法部监制

2. 经办律师执业证


执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201510687713
法律职业资格或律师资格证号 A20134201061675
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2021年05月18日
持证人 钱诚
性别 男
身份证号 420106199109131235
执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201202310612968
法律职业资格或律师资格证号 A20204210220791
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023年08月22日
持证人 邓杰
性别 男
身份证号 421022199610146014

湖北复礼律师事务所

西塞山区源建里片城市更新项目

法律意见书

湖北复礼律师事务所

2026 年 8 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言.....2
一、出具法律意见书的依据.....2
二、律师声明的事项.....2
三、释义.....4
第二部分　法律意见书正文.....5
一、本期债券的概况.....5
二、本期债券的实质条件.....5
（一）债券发行人.....5
（二）债券额度.....5
（三）债券期限.....6
（四）还款计划及偿债资金来源.....6
（五） 投资项目的审批.....7
（六） 项目资产抵质押情况.....7
三、本期债券对应的投资项目.....7
（一）项目名称.....7
（二）项目情况.....7
（三）项目现状.....8
（四）实施主体.....8
（五）投资计划.....8
（六）资金筹措.....8
（七）项目收益.....8
（八）项目审批.....9
（九）项目性质.....10
四、项目收入与融资自求平衡.....10
五、项目的风险控制.....11
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....11
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....12
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....12
六、投资者保护措施.....13
七、中介机构.....14
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）.....14
（二）湖北复礼律师事务所.....14
八、结论性意见.....15

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北复礼律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任西塞山区源建里片城市更新项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会

计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/复礼律所	指	湖北复礼律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	星辉会计所出具的《西塞山区源建里片城市更新项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	复礼律所出具的《西塞山区源建里片城市更新项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 8,800.00 万元人民币，用于西塞山区源建里片城市更新项目。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年拟发债额	2027 年拟发债额
黄石市西塞山区	西塞山区源建里片城市更新项目	20,258.14 万元	5,000.00 万元	3,800.00 万元

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

本年债券规模：5,000.00 万元人民币

债券利率：2.59%（实际利率以发行结果为准）

付息方式：利息每半年支付一次，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给黄石市西塞山区人民政府，用于西塞山区源建里片城市更新项目。

本所律师认为，本次专项债券的发行人符合《中华人民共和国预算法》《国发〔2014〕43 号》文、《财库〔2020〕43 号》文、《财预〔2016〕155 号》文、《财预〔2017〕89 号》文等法律、法规及规范性文件规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期黄石市西塞山区人民政府申报 5,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据黄石市西塞山区财政局上报的项目融资需求、专项

债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在黄石市西塞山区专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了黄石市西塞山区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《中华人民共和国预算法》《财库〔2020〕43号》、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本次专项债券的发行期限符合《中华人民共和国预算法》《国发〔2014〕43号》文、《财库〔2020〕43号》文、《财预〔2016〕155号》文、《财预〔2017〕89号》文等法律、法规及规范性文件规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资西塞山区源建里片城市更新项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的西塞山区源建里片城市更新项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

西塞山区源建里片城市更新项目

（二）项目情况

本项目对西塞山区源建里片进行城市更新改造，更新改造具体内容包括：道路改造 15020 平方米；配套停车场 7320 平方米（规划机动车停车位 288 个）；新增给水管线 1515 米、雨水管线 1910 米、污水管线 762 米；改造给水管线 14545 米、雨水管线 18149 米、污水管线 8384 米；新增电力线 95650 米，电信管线 91831 米；改造电力线 5832 米，电信管线 5728 米；改造文化街区 14400 平方米，改造社区卫生服务站 2 处，便民服务点 4 处，改造闲置老旧厂房 2000 平方米；建设智慧小区及智慧交通等，安装监控安防 30 处，智能快递柜 40 套，汽车充电桩 94 个，电瓶车充电桩 304 个；立面改造 12000 平方米及其他配套基础设施。

项目计划建设时间为 2026 年 8 月至 2028 年 8 月。

（三）项目现状

本项目预计于 2026 年 8 月开工。

（四）实施主体

本项目实施单位为黄石市西塞山区城乡建设局，统一社会信用代码 11420203K266307004，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，本项目实施主体符合《中华人民共和国预算法》、《国发〔2014〕43 号》文、《财库〔2020〕43 号》文、《财库 〔2020〕36 号》文、《财预〔2016〕155 号》文、《财预〔2017〕89 号》文等法律、法规及规范性文件规定。

（五）投资计划

项目总投资为 20,258.14 万元。其中：建设工程费用 17,739.12 万元，建设工程其他费用 1,134.35 万元，预备费 1,132.41 万元，建设期利息 243.46 万元；债券发行兑付费用 8.80 万元。

（六）资金筹措

本项目拟发行专项债券总额 8,800.00 万元，项目单位自筹资金 11,458.14 万元。

经本所律师核查，项目资本金 11,458.14 万元，占项目总投 56.56%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于租金收入、停车位收入、智能快递柜收入、汽车充电桩服务费收入、电瓶车充电桩收入，收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收益为 13,676.33 万元。

（八）项目审批

2025 年 11 月 7 日，湖北省黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石西塞山区发展和改革局核发的《关于西塞山区源建里片城市更新项目建议书的批复》（西发改〔2025〕127 号）。项目估算总投资 20,000.00 万元，对西塞山区源建里片进行城市更新改造，建设工期 25 个月。

2025 年 11 月 7 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市生态环境局西塞山区分局核发的《关于出具西塞山区源建里片城市更新项目环保建议书的批复》（西环函〔2025〕43 号）。项目符合环境保护相关法律法规及政策要求。

2025 年 11 月 8 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市西塞山区发展和改革局核发的《关于西塞山区源建里片城市更新项目可行性研究报告的批复》（西发改〔2025〕137 号），项目估算总投资 20,000.00 万元，对西塞山区源建里片进行城市更新改造，建设工期 25 个月。

2025 年 11 月 8 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市自然资源和规划局西塞山分局核发的《关于西塞山区源建里片城市更新项目用地审查及规划预审的回复函》（黄西自然资规函〔2025〕42 号），项目符合西塞山区土地利用总体规划及黄石市城市总体规划。

2025 年 11 月 9 日，黄石市西塞山区城乡建设局取得了黄石市西塞山区发展和改革局核发的《关于西塞山区源建里片城市更新项目初步设计的批复》（西发改〔2025〕139 号），项目估算总投资 20,005.88 万元，对西塞山区源建里片进行城市更新改造，建设工期 25 个月。

本所律师认为，项目已取得立项批复、可研批复、初步设计批复、环保意见批复、用地审查及规划预审，项目合法合规，具备项目入库条件。

（九）项目性质

1.本项目属于城市更新-其他城市更新基础设施建设领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

2.本项目投向领域为城市更新-其他城市更新基础设施建设，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目新增专项债券资金不用于置换存量债务，不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得立项批复，其他手续正在陆续办理。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数大于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本

息的覆盖倍数大于 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不

能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、投资者保护措施

具体措施如下：

1.成立债务管理领导小组

设立政府性债务管理领导小组，作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

2.明确各部门职责

财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组办公室

职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好政府债券风险的应急处置工作。

审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作。

其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

七、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北复礼律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0280345X《律师事务所执业许可证》，本所资质合法

并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务的资格。

八、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领，债券资金未用于投向领域禁止类项目清单和湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号），债券资金用途符合相关规定；

（三）投资项目已取得立项批复，其他手续正在陆续办理，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》《国发〔2014〕43号》《财预〔2015〕225号》《财预〔2016〕155号》《财预〔2017〕89号》《财预〔2021〕115号》《财预〔2022〕120号》《财办预〔2021〕209号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北复礼律师事务所出具的《西塞山区源建里片城市更新项目法律意见书》签署页）

湖北复礼律师事务所

经办律师：

执业证编号：14201201310996023

2026年8月30日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0280345X

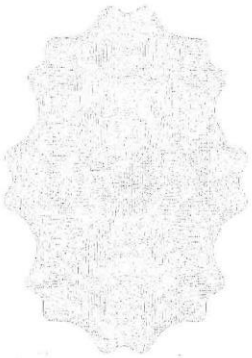
湖北复礼律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 02 月 07 日

No. 70118569

中华人民共和国司法部监制



律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0280345X

湖北复礼　　律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021　年　02　月　07　日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	湖北复礼律师事务所
住　　所	湖北省武汉市武昌区中南路80号中南大厦13层1317-1319号
负 责 人	周琦
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	武昌区司法局
批准文号	鄂司许决律所字[2021] 6号
批准日期	2021年01月19日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	周琦，邓斯丹，陈军



执业机构 湖北复礼律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201310996023

法律职业资格或律师资格证号 A20114201021039

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2022 年 07月 25日

持证人 方伟

性 别 男

身份证号 42900119770923001X

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关　于

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期

专项债券

法律意见书

（2026）仁德武专字第 51 号

二〇二六年八月

目 录

第一部分 释义与声明 1
一、释义 1
二、声明 2
第二部分 法律意见书正文 4
一、项目概况 4
二、本次发行的实质条件 6
三、项目预期收益与融资平衡 7
四、发行文件及中介服务机构 7
五、法律风险 8
六、结论性意见 10
第三部分 附 件 12

致：伍家岗区财政局

北京仁人德赛（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受伍家岗区财政局的委托，就宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期专项债券发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等有关法律法规、地方政府规章以及政策文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

第一部分 释义与声明

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
省政府	指湖北省人民政府
区政府	指宜昌市伍家岗区人民政府
区财政局	指伍家岗区财政局
评估机构	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）出具的《宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
本所	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所
本所律师	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所经办律师
本次发行	指宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期专项债券
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期专项债券法律意见书》
《实施方案》	指《宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期实施方案》
元	指人民币元
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》

财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	指《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36号文	指《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2020〕94号文	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
鄂财债发〔2019〕12号文	指《湖北省专项债券项目负面清单》
《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

二、声明

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据现行法律法规和规范性文件，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本法律意见书的出具，依赖于委托人、建设单位及中介机构等向本所提供的一切应予提供的文件资料或口头陈述。材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具本法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3. 在本法律意见书中，本所律师对《实施方案》、《财务评估咨询报告》等文件中某些数据、意见及结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、意见和结论的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的担保或保证。对于该等文件及所涉内容，本所律师不具备核查和作出评价的适当资格，只做引用且不发表法律意见。

4. 本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律法规和规范性文件条款的理解。本所不对上述法律法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

5. 本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

6. 本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

7. 本法律意见书自本所律师签字及本所盖章后生效。

第二部分　法律意见书正文

一、项目概况

1. 项目基本情况

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期总投资为2,286.35万元。其中：工程费用1,806.84万元，建设工程其他费用288.23万元，预备费167.61万元，债券发行费用及建设期利息23.67万元。资金来源为：建设单位自筹486.35万元，申请发行专项债券1,800.00万元，债券期限为20年。

根据《实施方案》及项目有关立项手续文件，项目位于伍家岗区，共建设14处城市公共停车场，总用地面积58667.4平方米，泊位供给量1598个，其中新建5处城市公共停车场，总用地面积9704.3平方米，泊位供给量214个；改造9处城市公共停车场，用地面积48963.1平方米，泊位供给量1384个；采用沥青混凝土路面。主要包括场地平整刷黑、停车场标线标志、照明、绿化、给排水、消防等设施新建；新增智能监控系统、停车场集中管理平台系统、充电管理系统、云端运维系统等。

项目计划建设期为2026年9月至2027年6月。

2. 项目审批情况

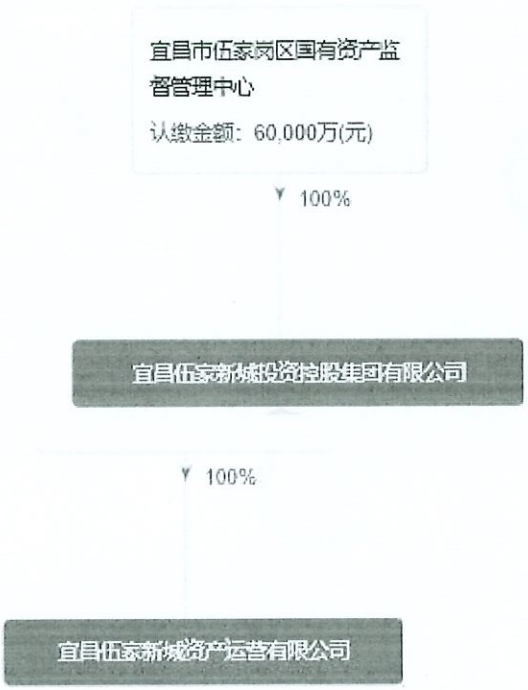
根据建设单位提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2026-1-28	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期项目建议书的批复	宜伍发改审批〔2026〕34号
可研批复	2026-1-30	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期可行性研究报告的批复	宜伍发改审批〔2026〕38号
初设批复	2026-5-11	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期初步设计的批复	宜伍发改审批〔2026〕55号
用地预审	2026-1-29	宜昌市自然资源和城乡建设局伍家岗区分局	市自然资源和城乡建设局伍家岗区分局关于宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期用地预审和选址意见	/
环评	2026-2-2	宜昌市生态环境局伍家岗区分局	宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期环境影响评价手续的情况说明	/

本所律师认为，本项目取得了必要的立项批复、可研批复、初设批复等批文，正在办理

前期审批手续。

3. 项目实施主体

项目单位名称	宜昌伍家新城资产运营有限公司
法定代表人	曹勇
注册资本	5000 万元
地址	宜昌市伍家岗区体育场路 45 号
统一社会信用代码	91420500MA48A8WW3D
单位性质	有限责任公司
业务范围	一般项目：以自有资金从事投资活动,充电桩销售,机动车充电销售,新能源汽车换电设施销售,集中式快速充电站,创业空间服务,土地整治服务,停车场服务,房地产经纪,住房租赁,非居住房地产租赁,建筑材料销售,轻质建筑材料销售,建筑装饰材料销售,卫生洁具销售,五金产品批发。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目) 许可项目：房地产开发经营,电气安装服务,城市建筑垃圾处置（清运）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
股权结构	
行业主管部门	伍家岗区住房和城乡建设局
建设单位名称	宜昌伍家新城资产运营有限公司
代建单位名称	无

4. 项目抵（质）押情况

根据《实施方案》以及实施主体的说明，截至本法律意见书出具之日，项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、本次发行的实质条件

1. 发行人

本次发行的专项债券，系由湖北省人民政府发行。

发行人符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

2. 发行规模

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本项目计划申请债券资金 1,800.00 万元。

2026 年拟申请债券资金在湖北省财政厅核定的债务限额内，未违反国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2020〕94 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

3. 本次发行募集资金的投资方向

根据《实施方案》，本次发行的宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期专项债券所募集的资金将用于宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期建安工程费用，未安排用于经常性支出。

本所律师认为，本次发行的专项债券募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等相关规定。

4. 偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期运营收入主要为停车位出租收入。

本所律师认为，偿债资金来源符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文以及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

5. 还款计划

根据《实施方案》，本次发行的债券偿还计划为利息按每半年支付一次，债券第 11-20 年

每年偿还10%本金。

因此，本次发行的宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期专项债券具有偿还计划。

三、项目预期收益与融资平衡

根据《财务评估咨询报告》，实施宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为1.70。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本次发行在项目收益平衡方面未违反财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件及中介服务机构

1. 发行文件

（1）《财务评估咨询报告》

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，主要从"融资平衡、项目的收入和成本测算、资金平衡测算"等方面阐述，得出"本次评价的宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期通过发行债券能够满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数为1.70倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求"的结论。

（2）《法律意见书》

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本次发行的实质条件、法律风险等内容进行了阐述，认为本次发行不存在实质性的法律障碍。

2. 中介服务机构

（1）评估机构

为本次发行出具《财务评估咨询报告》的是武汉俊功会计师事务所（普通合伙）。

根据查询，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）经武汉市洪山区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为91420106MA49LC8A25，住所地为武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号，法定代表人为余洪波，经营范围：会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。登记状态为存续。

经办注册会计师裘新成，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书

编号 420000993223；经办注册会计师余洪波，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号 420801504384；两位经办注册会计师均已通过 2025 年注册年检。

本所律师认为，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估咨询报告》的主体资质及权限，符合有关法律法规的要求。

（2）法律服务机构

为本次发行出具《法律意见书》的律师事务所是北京仁人德赛（武汉）律师事务所，本所是依据中华人民共和国律师法等相关法律法规设立的合伙律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000050016924U，依法具有出具法律意见书的执业资格。

经办律师钱诚，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201201510687713；经办律师邓杰，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201202310612968。两位经办律师均通过了 2025 年度考核备案。

本所律师认为，北京仁人德赛（武汉）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙企业，具备为本次专项债券进行分析并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合有关法律法规的要求。

五、法律风险

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，应结合上级补助资金到位情况，并积极与伍家岗区政府和财政部门充分协商，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素。项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的

施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定性。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

2.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入、成本等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临

现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，分期还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1. 本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

2. 本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文规定的投向领域，债券资金未用于《国发办〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

3. 项目已取得立项批复、可研批复等审批要件，正在积极办理其他审批要件，待相关证件取得后具备开工条件。

4. 项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响。

5. 根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期所取得的停车场出租收入可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定。

6. 债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案。

7. 为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（以下无正文，为本意见书签章页）

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

经办律师：钱城

经办律师：邓杰

签署日期：2026.8.26

第三部分 附 件

1. 北京仁人德赛（武汉）律师事务所执业许可证



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000050016924U

北京仁人德赛（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 80015891

中华人民共和国司法部监制

2. 经办律师执业证


执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201510687713
法律职业资格或律师资格证号 A20134201061675
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2021 年 05 月 18 日
持证人 钱诚
性别 男
身份证号 420106199109131235
执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201202310612968
法律职业资格或律师资格证号 A20204210220791
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023 年 10 月 22 日
持证人 邓杰
性别 男
身份证号 421022199610146014

关于汉川市2025年老旧小区改造项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026年8月

目　录

一、本期专项债券发行 3
（一）发行人 3
（二）本期债券发行概况 3
二、本期专项债券发行对应的投资项目 4
（一）项目概况 4
（二）项目审批 5
（三）项目实施主体 5
三、项目预期收益和融资平衡 6
四、发行文件与中介服务机构 6
（一）发行文件 6
（二）中介服务机构 7
五、法律风险及控制措施 8
六、结论性意见 12

释 义

下列词语在本法律意见书中具有以下含义（在本法律意见书中另有定义的除外）：		
本所	指	湖北崇道律师事务所
本项目	指	汉川市2025年老旧小区改造项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	汉川市2025年老旧小区改造项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2021〕115号文	指	《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2022〕120号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
发改投资〔2024〕195号文	指	《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024年版）的通知》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
《实施方案》	指	《汉川市2025年老旧小区改造项目实施方案》
《财评报告》	指	《汉川市2025年老旧小区改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北崇道律师事务所关于汉川市2025年老旧小区改造项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于汉川市2025年老旧小区改造项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北崇道律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任汉川市2025年老旧小区改造项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派刘俊淼、张黎光（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文 、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法法律法规规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一

切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目拟发行地方政府专项债券900万元，其中2026年计划发行900万元，发行期限20年，发行利率2.51%，还本方式为第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。
发行期限	20年
募集资金用途	专项用于汉川市2025年老旧小区改造项目
还款来源	由停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入作为还款来源
还款计划	还本方式为第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规和规范性文件

据此，本所律师认为，本期专项债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、国办发〔2024〕52号文等国家相关法律法规和政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于汉川市2025年老旧小区改造项目，项目具体情况如下：

项目名称	汉川市2025年老旧小区改造项目
项目位置	湖北省孝感市汉川市，涉及西湖路社区审计局宿舍、财保宿舍、运管所宿舍，西门桥社区种子公司宿舍，六合社区皮防所宿舍，北桥社区博发名苑等4个社区6个小区
建设内容及建设规模	该项目主要对4个社区6个小区进行老旧小区改造提升，涉及建筑14栋，改造总建筑面积4.88万平方米，改造总户数377户，主要建设内容包括老旧建筑主体修缮工程、红线内配套基础设施提升改造以及小区管网工程的建设，具体如下： 1.老旧小区建筑物主体修缮工程 屋面防水改造12962m²（其中：瓦屋面8705m²、平屋面4257m²）；楼栋墙面修补750m²；楼栋落水管更换2826m；楼梯间墙面粉刷11556m²、楼梯间天棚粉刷3311m²、楼梯间窗户更换361.8m²、楼梯扶手刷油漆2005m²、楼梯间楼道灯更换228盏、楼梯间踏步修复492m²。 2.红线内配套设施改造提升工程 拆除构筑物3802.3m²；新建沥青道路1961.5m²，现状道路刷黑9164m²，路面挖补11023m²，沥青铺装蓝色面漆373m²，停车位及路面划线588.3m²，路缘石471m；新建截水沟33.1m，新建花坛外围砌体633m；新建围墙11.8m，围墙修补556m；新建铁艺大门56m²，建设大门垛柱8个，车行道闸6套；新建社区宣传栏82.32m²，健身设施4套；新建电动车停车棚81.65m²；环境改造1807.4m²；安装庭院灯或太阳能路灯78盏；安装监控系统38套；餐饮烟道整改1项。 3.小区管网工程 新建雨水管道1802m，现状污水沟渠清淤1815m；配套土石方挖填7266m³；新建给水管网1460m，配套建设消火栓9个。
项目建设期	本项目建设工期为12个月，2026年12月1日至2027年11月30日。
项目总投资	1246.06万元
拟使用债券额度	本项目总投资1246.06万元，其中900万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹投入。 本项目资本金共计346.06万元，目前已安排到位。

项目现状	本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复，用地规划选址意见书、用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件随项目进度办理，积极推进项目开工。
项目抵质押情况	不存在抵质押的情况

（二）项目审批

汉川市 2025 年老旧小区改造项目的具体项目审批情况如下：

1.本项目于 2025 年 4 月 24 日取得了汉川市发展和改革局《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目建议书的批复》（川发改行审资〔2025〕155 号）；

2.本项目于 2025 年 6 月 19 日取得了汉川市发展和改革局《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（川发改行审资〔2025〕227 号）；

3.本项目于 2025 年 7 月 23 日取得了汉川市发展和改革局《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目初步设计的批复》（川发改行审资〔2025〕266 号）；

用地规划选址意见书、用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件正在依法依规办理中。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，汉川市 2025 年老旧小区改造项目的实施主体为汉川市住房和城乡建设局。根据汉川市住房和城乡建设局提供的资料，并经本所律师核查，汉川市住房和城乡建设局情况如下：

名称	汉川市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11420984MB1579472N
注册地址	汉川市仙女山街道办事处北桥街 36 号
负责人	李国胜
单位性质	机关法人

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于汉川市 2025 年老旧小区改造项目，投向领域为城市更新-城镇老旧小区改造，债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕

52 号）中负面清单所列领域，不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）负面清单所列的情形。

项目实施主体汉川市住房和城乡建设局为依法设立的机关法人，截至本法律意见书出具之日有效存续，汉川市住房和城乡建设局具备实施汉川市 2025 年老旧小区改造项目的主体资格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本项目收入主要来源于停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入。

根据《实施方案》和《财评报告》计算，项目经营活动产生的现金流入 **2571.62** 万元，经营活动支付的现金 **774.63** 万元，经营活动支付的税金 **209.36** 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 **1587.62** 万元，项目应计本息为 **1240.73** 万元，本息覆盖倍数为 **1.28**。收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89 号文等相关规定。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

湖北华莱士会计师事务有限公司为本次发行出具了《财评报告》，主要从“项目总体背景、项目总体概述、资金平衡测算说明、项目资金平衡测算、风险分析、结论”等方面阐述，得出“本次评价的汉川市 **2025** 年老旧小区改造项目通过发行债券能够满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期

结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.28倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”的结论。

2.法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1.会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北华莱士会计师事务有限公司，统一社会信用代码91420103177602613N，住所为湖北省武汉市江汉区新华街道296号汉江国际1栋1单元10层5号，法定代表人为张琦持有证书序号为0017978（批准执业文号：鄂财注发〔1999〕875号）的《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体无关联关系。

2.法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北崇道律师事务所，统一社会信用代码31420000MD0162787B，住所为湖北省武汉市江汉区建设大道568号新世界国贸大厦Ⅰ座801，法定代表人为刘俊淼，持有《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人及实施主体不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人及实施主体亦不存在关联关系。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在建设过程中，应保障资金足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

（3）建设风险

项目建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本项目建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

首先，需对项目建设进行全面的社会稳定风险评估，在项目建设过程中，使用科学有效的方法，注重对周边群众切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

（3）工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对工程进度与质量进行全面检查评定验收，保证项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）经营风险

本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的使用群体，反之，如果达不到预计的服务水平，将影响项目预期，给项目的经济收益带来风险。汉川市住房和城乡建设局拥有政府背书，实力雄厚，运营规范，资金稳健，在当地市场认可度高，发展前景好，经营风险较低。

（2）市场风险

利率波动风险：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

资金周转风险：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金采取申请债券融资及财政预算解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：项目总投资的不准确和土地政策的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

2.对该类风险的控制措施

（1）经营风险的控制措施

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

（2）市场风险的控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（3）财务风险的控制措施

资金周转风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）偿债风险及控制措施

1.影响债券本息偿还的风险

（1）本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者经营收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

（2）付息风险

项目在未正式投入使用之前，项目业主单位没有付息资金来源。

2.对该类风险的控制措施

（1）本金偿还风险控制措施

因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）付息风险控制措施

根据财政政策，省级财政部门按照合同约定，及时偿还专项债券本金、利息以及支付发行费用。市级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施主体已经制定了相应的风险控制措施进行应对。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2. 本期专项债券发行对应投资的项目为汉川市 2025 年老旧小区改造项目，该项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财预〔2022〕120 号文、发改投资〔2024〕195 号文规定的投向领域，债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中负面清单所列领域，不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）负面清单所列的情形；

3. 本项目现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件，项目已获取立项批复、可研批复、用地审批文件、环评批复等前期手续批复文件，初设批复、建设工程规划许可证、施工许可证等建设报批手续正在依法依规办理中；

4. 本项目不存在抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响，资产产权归属于汉川市住房和城乡建设局，并转交给汉川市汉江国有资本投资运营有限公司进行运营管理，二者虽不一致，但运营单位仅负责项目资产维护及运管，收益全部专用于偿还债券本息，债券存续期内项目资产产权不发生变动，不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

5.本项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止或解散的情形；

6.项目专项债券还本付息以停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入为基础，项目收入合法、合理，项目收益权归属清楚，以项目收益偿还项目设计专项债本息，符合法律规定；依据《财务评估咨询报告》，项目专项债券本息资金覆盖倍数1.28倍，覆盖倍数大于1，满足还本付息要求；

7.出具《财务评估咨询报告》的湖北华莱士会计师事务有限公司、出具《法律意见书》的律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，湖北华莱士会计师事务有限公司持有《营业执照》、本所持有《律师事务所执业许可证》，湖北华莱士会计师事务有限公司、签字会计师，本律师事务所及本所律师与发行人不存在关联性，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规；

8.本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，但已制定相关控制措施，风险均在可控范围之内，不影响本次发行。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文等法律法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北崇道律师事务所关于汉川市2025年老旧小区改造项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北崇道律师事务所

（盖章）

经办律师：

日



律师事务所
执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0162787B

湖北崇道 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 07 月 26 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	湖北崇道律师事务所
住　　所	湖北省武汉市硚口区硚口路160号武汉城市广场B座918室
负 责 人	刘俊淼
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	武汉市硚口区司法局
批准文号	鄂司许决律字【2017】87号
批准日期	2017-07-24

律师事务所登记事项（二）

合伙人	刘俊淼　　蔡从云 周宏俊

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

备　注

二〇二三年度

合格
湖北省武汉市司法局
专用章
2023年6月至2024年5月

二〇二四年度

合格
湖北省武汉市司法局
专用章
律师事务所年度检查考核
2025年6月至2026年5月

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50079523

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

湖 北 德 铭 律 师 事 务 所
HUBEI DEMING LAW FIRM

黄州区完整社区试点建设项目

法律意见书

湖北德铭律师事务所

二〇二六年八月

地址:湖北省黄冈市黄州区新港北路光谷联合科技城 A3 栋 3 楼 电话:0713-8623130 邮编:438000

目　　录

第一部分　引言.....1
一、释　义.....1
二、法律依据.....2
三、律师声明.....4
第二部分　正文.....6
一、本期专项债券发行基本情况.....6
二、本期专项债券发行的投资项目.....6
三、与本期专项债券发行有关的重大事项.....9
四、中介服务机构及有关文件.....10
五、项目风险及风险控制措施.....12
六、结论性意见.....15

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有以下含义：

中国		中华人民共和国
财政部		中华人民共和国财政部
省政府		湖北省人民政府
市政府		黄冈市人民政府
区财政局		黄冈市黄州区财政局
评估机构		湖北正大会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》		评估机构出具的《黄州区完整社区试点建设项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本所		湖北德铭律师事务所
本所律师		湖北德铭律师事务所经办律师
本次债券、本次专项债券		黄州区完整社区试点建设项目
本意见书、本法律意见书		本所为本次专项债券出具的《黄州区完整社区试点建设项目法律意见书》
元		人民币元
《实施方案》		《黄州区完整社区试点建设项目实施方案》

二、法律依据

（一）《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）

（二）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

（三）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）

（四）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修订）

（五）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号）

（六）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

（七）《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）

（八）《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）

（九）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）

（十）《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）

（十一）《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（ 财库〔2020〕36 号）

（十二）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

（十三）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财金〔2020〕94 号）

（十四）关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知（财预〔2021〕5 号）

（十五）财政部关于印发《地方政府债券信用评级管理暂行办法》的通知（财库〔2021〕8 号）

（十六）《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）

（十七）其他与出具本法律意见书相关的法律、法规、规范性文件

三、律师声明事项

为本法律意见书的出具，本所律师特作出如下声明：

（一）本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，依据相关法律、法规和规范性文件，对委托人本次专项债券发行的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师出具本法律意见书，依赖于委托人、项目单位及中介机构等向本所提供了一切应予提供的文件资料或口头陈述，材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当的、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

（三）本所律师在本意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，只作形式审查，并不表明对其内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（四）本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律、法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律、法规和规范性文件条款的理解。本所不对以上法律、法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

（五）本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

（六）本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申

请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

（七）本所同意委托人在专项债券发行信息披露文件中，自行引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

黄州区完整社区试点建设项目

法律意见书

（2026）鄂德律意见字第 070 号

致：湖北省黄冈市黄州区财政局

湖北德铭律师事务所接受湖北省黄冈市黄州区财政局的委托，就黄州区完整社区试点建设项目进行法律分析，本所律师依据上列法律、法规、规章以及政策文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第二部分 正 文

一、本期专项债券发行基本情况

根据黄冈市黄州区财政局和项目单位提供资料，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：黄州区完整社区试点建设项目

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为 20 年

（五）发行金额：本期专项债券额度为人民币 10,000.00 万元

综上，本所律师认为本次债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2015〕225 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号等法律和规范性文件的要求。本项目发行金额在省财政厅下达的 2026 年地方政府专项债券限额内。

二、本期专项债券发行的投资项目

根据黄冈市黄州区财政局、黄冈国融投资控股有限公司提供的文件、材料，截止本法律意见出具之日，政府专项债券对应的建设项目情况如下：

黄州区完整社区试点建设项目

（一）项目实施主体：黄冈国融投资控股有限公司

统一社会信用代码 ：91421100MA4891ER38

法定代表人：詹思文

注册及办公地址：黄冈市黄州区禹王街道韦家凉亭还建小区 5 栋 1-4 楼

经营范围：一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;融资咨询服务;信息技术咨询服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

综上，本所律师认为，黄冈国融投资控股有限公司具备作为黄州区完整社区试点建设项目实施单位的主体资格。

（二）基本情况

依据《实施方案》，本项目建设地点位于项目位于黄州区余家湾社区及铝业社区辖区内。

项目主要建设内容为：余家湾社区和铝业社区进行完整社区试点改造,包括补充完善 2 个社区公共服务设施、市政基础配套设施、公共活动空间等。

建设规模为：1、余家湾社区：增设便民服务综合设施 10,000m2，改造排水箱涵 100m，增设文化活动广场 3,114m2;增设康养及文娱活动保障设施 12,480m2,停车场 850m2,配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。2、铝业社区：增设便民服务综合设施 6,908m2，增设文化活动广场 1,053m2，停车场 522m2，配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。

黄州区完整社区试点建设项目（以下简称“本项目”）总投资为20,862.80万元，其中：项目自筹资金投入10,862.80万元，其余资金10,000.00万元通过发行专项债筹集。计划2026年发行10,000.00万元，发行期限20年。

（三）项目现状

本项目计划工期12个月，拟从2026年9月底到2027年9月竣工验收并交付使用。截至目前，本项目暂未开工。本项目预计于2026年8月进行土地摘牌并办理用地手续，于2026年9月办理完成工程规划许可证及施工许可证，计划于2026年9月底开工。

本项目建设单位为黄冈国融投资控股有限公司。项目建成后计划由实施单位黄冈国融投资控股有限公司进行配套运营管理。

（四）项目属性和领域

本项目属于保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列领域。

（五）项目审批

根据黄冈市黄州区财政局、黄冈国融投资控股有限公司提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本建设项目已取得的主要审批文件如下：

1.2026年5月6日，黄冈市黄州区发展和改革局出具《关于黄州区完整社区试点建设项目建议书的批复》（黄州发改审批〔2026〕82号），同意该项目建议书方案。

2.2026 年 5 月 8 日，黄冈市黄州区自然资源和规划局出具《黄冈市黄州区自然资源和规划局关于黄州区完整社区试点建设项目用地及规划审查意见》，同意该项目开展前期工作。

3.2026 年 5 月 8 日，黄冈市黄州区发展和改革局出具《关于黄州区完整社区试点建设项目可行性研究报告的批复》（黄州发改审批〔2026〕84 号），同意该项目实施。

4.2026 年 6 月 12 日，黄冈市黄州区发展和改革局出具《关于黄州区完整社区试点建设项目初步设计的批复》（黄州发改审批〔2026〕94 号），同意该项目实施。

5.2026 年 6 月 15 日，黄冈市生态环境局黄州区分局出具《关于申请批复黄州区完整社区试点建设项目环境审批手续的复函》（黄州发改审批〔2026〕84 号），同意该项目开展前期工作。

6.2026 年 6 月 26 日，黄冈市黄州区发展和改革局出具《关于黄州区完整社区试点建设项目初步设计变更的批复》（黄州发改审批〔2026〕105 号）。

本项目工程规划许可证、用地规划许可证、土地证、施工许可证目前正在办理过程中。

（六）本期拟发债额度 10,000.00 万元，本次债券的期限为 20 年。

（七）本项目及其对应的资产及收益未设置任何抵押质押。

综上，本所律师认为本期专项债券发行对应的建设项目，已取得建设前期所需的批复文件，该等批复文件已具备发行地方政府债券行政审批要求，且发行金额在省财政厅下达的 2026 年地方政府专项债券限额内，该项目符合当地规划和产业政策的需要。

三、与本期专项债券发行有关的重大事项

（一）本次发行募集资金的投资方向

本次发行的专项债券所募集的资金将安排用于本项目建设，且本次发行募集的资金将专款专用。本次发行募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，本项目还款资金来源主要为本项目收入来源于停车费收入、文体与康养保障楼出租收入、便民市场出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩收入；黄州区完整社区试点建设项目专项债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本息的资金需求；根据项目收益与融资平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，“本项目资金稳定性可靠”“能够满足专项债券还本付息要求。”

根据《实施方案》《财务评估咨询报告》确认，项目具有偿还计划和资金偿还来源，产生的收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。符合财预〔2017〕89号“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

四、中介服务机构及有关文件

（一）评估机构及其《财务评估报告》

黄冈市黄州区财政局委托湖北正大会计师事务有限责任公司作为本次专项债券的咨询评估机构。

1.评估机构

根据国家企业信用信息公示系统的查询，湖北正大会计师事务有限责任公司是在武汉市洪山区市场监督管理局登记注册的有限责任公司(自然人投资或控股)，成立日期为1996年10月06日，统一社会信用代码为91420111177607457J，注册地址：武汉市洪山区珞南街

110号鹏程惠园3-2-A，经营范围：许可项目 ： 注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目 ： 税务服务；财务咨询；融资咨询服务；薪酬管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；破产清算服务；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；政府采购代理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），登记状态为存续。

综上，本所律师认为，湖北正大会计师事务有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估报告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

2.《财务评估报告》

评估机构为本次专项债券出具的《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，黄州区完整社区试点建设项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目收入来源于停车费收入、文体与康养保障楼出租收入、便民市场出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。综上所述，黄州区完整社区试点建设项目通过发行专项债券的方式，满足该项目建设的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

3.法律顾问及法律意见书

黄冈市黄州区财政局委托湖北德铭律师事务所作为本次专项债券的法律顾问。

（1）法律顾问

湖北德铭律师事务所是2001年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码为31420000728303151D，且本所每年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。

本所指派的罗志宏、杨津律师持有《中华人民共和国律师执业证》且通过了2025年度年检。综上，本所律师认为，湖北德铭律师事务所系经批准依法设立并合法存续的律师事务所，具备作为本次专项债券进行法律分析并出具法律意见书的资质，与发行人、项目实施主体不存在关联关系；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

（2）法律意见书

本法律意见书已由两名执业律师签字并加盖公章。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险：

1.自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2.来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方未能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术

问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4.来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5.工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。

7.财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

8.投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

六、结论性意见

基于本所律师审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据现行有关法律法规和规范性文件的相关规定，截止本法律意见书出具之日，本所律师认为：

（一）本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行

本期专项债券之主体资格，黄冈国融投资控股有限公司具备作为黄州区完整社区试点建设项目实施单位的主体资格，发行规模、发行期限在2026年发行计划之内；

（二）本期专项债券的发行额度符合要求，本项目所对应的资产及收益未设置任何抵押质押；

（三）本期专项债券发行募集资金将用于黄州区完整社区试点建设项目，本次专项债券对应的工程建设项目已取得相关批复文件，现有手续符合法律法规的要求，相关证件符合债券发行条件。本期债券是具有一定收益的公益性项目，符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（四）本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，本项目收入来源于停车费收入、文体与康养保障楼出租收入、便民市场出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩收入作为还本付息的资金来源，收入符合相关法律法规规定，并具有合理性。对其拟使用的募集资金保障程度较高，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，资金用途符合财政部相关规定。

（五）本项目的运营收入均将纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本项目债券本息资金覆盖倍数为1.16。

（六）为本次专项债券发行提供服务并出具专项意见的咨询评估公司、律师事务所均具备相应的从业资质。

（七）本项目债券存续期间均已明确可能影响项目建设及项目收益实现的风险，可能出现的风险分析贴合实际并提出的风险控制措施

可操作性强。

本法律意见书一式两份，自经办律师签字及本所盖章后生效，每份均具有同等法律效力。黄冈市黄州区财政局执一份，本所执一份。无副本。

湖北德铭律师事务所

经办律师：罗志宏（打印体） 罗志宏（手签体）

经办律师：杨　津（打印体） 杨津（手签体）

签署日期：二〇二六年八月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000728303151D

湖北德铭 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 05 月 28 日

No. 70135662

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北德铭律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199610468680

法律职业资格或律师资格证号 鄂司律证4106号

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 06 月 12 日

持证人 罗志宏

性别 男

身份证号 422103197009080454



执业机构 湖北德铭律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211201910151666

法律职业资格或律师资格证号 A201842118125 86

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日

持证人 杨津

性别 男

身份证号 421181199510200410

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券

法律意见书

北京诺德律师事务所

二〇二六年八月

目录

第一部分 前言 1

一、出具本法律意见书的依据 1

二、出具本《法律意见书》的声明 1

第二部分 正文 3

一、本期专项债券发行的基本情况 3

二、本期专项债券发行对应的项目 3

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 9

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 10

五、本项目的主要风险和控制措施 11

六、偿债保障措施与投资者保障机制 14

七、结论意见 15

释　义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券
本期专项债券发行	指黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目
实施单位	指湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司
本所	指北京诺德律师事务所
会计师事务所	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88 号文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号文）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号文）
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号文）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）
财预〔2021〕61 号文	指《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号文）
国办发〔2024〕52 号	指《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
《实施方案》	指《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》

释义项目	释义
《法律意见书》	指本所出具的《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券法律意见书》

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券
法律意见书

第一部分 前言

致：黄石市财政局

一、出具本法律意见书的依据

北京诺德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财预〔2022〕120号文、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（六）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（七）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为20年

（五）发行金额：人民币6000万元，2026年发行6000万元。

（六）债券利率：拟按固定利率2.41%计息。

（七）付息方式：按半年支付利息，第1年-第10年，每年只偿还利息；第10年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2022〕36号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将控制在湖北省财政厅下达给黄石市的2026年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目。

（一）项目概况

1.区域概况

黄石市位于湖北省东南部，地处长江中游南岸，地跨东经114°31'至115°30'，北纬29°30'至30°15'之间，东北临长江，与黄冈市（浠水

县、蕲春县、武穴市）隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。总面积4583平方公里。

2.项目背景

城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在，而城市更新是我国城镇化中的重要手段之一。

2021年全国两会，城市更新首次被写入政府工作报告。同年发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，要实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。城市更新已升级为国家战略。

城市更新是城镇化发展的必然过程，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。我国城市发展已经进入增量建设和存量更新并重阶段，今后一个时期，城市改造更新任务将越来越重。城市更新行动在推进城市基础设施改造提升、改善民生、提升城市风貌的同时，将充分释放我国新型城镇化的巨大潜力，形成新的经济增长点。

近些年，我国陆续发布和实施了一系列政策与指导意见，为城市更新行业提供了财政、技术等多方面的支持，促进国内城市更新行业的快速发展。2025年首场国务院常务会议对“研究推进城市更新工作”作出部署。会议指出，城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市建设。要加快推进城镇老旧厂区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和

传承城市历史文化。

为贯彻落实国家关于实施城市更新行动的政策，改善老旧厂区基础设施、公共设施，湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司提出了“黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目”，通过对6920.9㎡细磨车间改造为开放式创意工坊、6710㎡圆筒水泥库及新包装车间转型为文化创意孵化区，以及人防隧道、皮带运输廊道等工业遗址的保护性开发，打造核心工业遗迹保留区；同时配套新建16000㎡停车场（含450个车位及20个充电桩）并升级供电、给排水、道路等基础设施。该项目将有效盘活闲置资产，完善厂区及城市功能，提升区域价值和城市品质，进一步增强黄石市的城市吸引力和竞争力，推动城市可持续高质量发展。

3.建设规模及内容

项目针对石膏粉碎车间、小磨厂、东送风机房建筑占地面积分别为 697㎡、675㎡、200㎡，结合部分未活化利用的老旧厂房，打造核心工业遗迹保留区，改造新细磨车间老旧厂房6920.9㎡为开放式创意工坊，6个圆筒水泥库、新包装车间 6710㎡改造为文化创意孵化区，人防隧道、皮带运输廊道改造为工业遗址，新建停车场面积16000㎡、设置停车位450个、充电桩20个及广告牌等，改造供电、给排水、道路等基础设施。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资为10855.15万元，其中资本金4855.15万元，来源于自筹资金；剩余资金缺口拟通过发行6000.00万元地方政府专项债券来满足，计划于2026年发行6000.00万元。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.21。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收

益权、土地用于抵质押的情况与纠纷情况。

5.项目属性

本项目属于城市更新-老旧厂区改造领域，属于政府投资范围，具有公益性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为城市更新-老旧厂区改造领域，符合《国办发〔2024〕52号》投向领域的要求。不存在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

7.项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为10089.02万元，累计需要偿还本金6000.00万元，债券利息2306.37万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.21。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财预〔2021〕61号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发

行要求。

（三）实施单位

项目建设单位：湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司；

统一社会信用代码：91420200MAC6DW6A2F；

地址：湖北省黄石市黄石港区沈家营街道黄石大道 145 号；

负责人：库亚军。

本所律师认为湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可行性研究报告批复	2025-8-19	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目可行性研究报告的批复	黄发改审批〔2025〕77 号
项目用地预审与选址意见书	2025-8-15	黄石市自然资源和城乡建设局	关于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目用地预审及规划选址的意见	/
建设项目环境影响登记表	2025-8-14	湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司	建设项目环境影响登记表	备案号:202542020200000029
项目初步设计的批复	2025-10-30	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目初步设计的批复	黄发改审批〔2025〕99 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设用地规划许可证	2025-11-5	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于办理华新水泥旧厂区改造建设项目国有土地使用证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见	/
建设工程规划许可证	2025-11-5	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于办理华新水泥旧厂区改造建设项目国有土地使用证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见	/
施工许可证	2026-8-21	黄石市黄石港区建设局	关于对“黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目”申请施工许可证办理的复函	/

综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件，已开工项目具备开工条件，本项目不存在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（五）项目进展情况

项目属于改建项目，目前已取得《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目可行性研究报告的批复》（黄发改审批〔2025〕77 号）；《关于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目用地预审选址的意见说明》《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目建设项目环境影响登记表》（备案号：202542020200000029）；《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目初步设计的批复》黄发改审批〔2025〕99 号；《市自然资源和

城乡建设局关于办理华新水泥旧厂区改造建设项目国有土地使用证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见》；《关于对“黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目”申请施工许可证办理的复函》。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	合计
1	**资本金**	**3647.33**	**1207.82**	4855.15
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	3647.33	1207.82	4855.15
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金			0.00
2	**融资资金**	**6000.00**		6000.00
2.1	专项债券资金	6000.00		6000.00
2.2	项目单位市场化融资			0.00
2.3	其他资金			0.00
3	**其他资金**			0.00
	合计	**9647.33**	**1207.82**	**10855.15**

综上，专项债资金用于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目的建设，本次发行的专项债券的资金用途符合财库〔2020〕43 号文的相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

根据可研报告及实施方案估算，本项目债券存续期内收入总额

13085.60 万元，运营成本及相关税费支出共计 2996.58 万元，用于资金平衡的项目收益 10089.02 万元。本项目专项债券本金 6000.00 万元，专项债券利息 2306.37 万元。

根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.21。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的相关规定，具备合法合规性。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》和《财务评估报告》，专项债券对应的黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的处置费收入偿还到期债券本息。因此，本次发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为北京政德会计师事务所（普通合伙）。

根据北京政德会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局于 2022 年 06 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“许

可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的《财务评估报告》已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估报告的主体资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为北京诺德律师事务所。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于 2019 年 12 月 18 日核发的统一社会信用代码 31110000MD019798XX 的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具《法律意见书》的资质；在本《法律意见书》上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

（1）收入变动风险及措施

风险：收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入

变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）政策风险及措施

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

风险控制措施：密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险及措施

风险：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（4）建设工程风险及措施

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、

半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为10089.02万元，累计需要偿还本金6000.00万元，债券利息2306.37万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.21。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市财政将按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）的规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2017〕89号对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）本期专项债券的发行额度将控制在湖北省财政厅下达给该地区的2026年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计

划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号、财预〔2022〕120号文等相关规定。

（五）湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司为依法成立的合法存续的国有企业，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目投向领域为城市更新—老旧厂区改造，符合《国办发〔2024〕52号》投向领域的要求。不存在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（七）本期债券发行6000.00万元，发行20年，符合法律、行政法规及政策文件的要求。

（八）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（九）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（十）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

（十一）项目属于改建项目，已取得《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目可行性研究报告的批复》（黄发改审批〔2025〕77号）；《关于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目用地预审选址的意见说明》《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目建设项目环境影响登记表》（备案号：2025420202000000029）；《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目初步设计的批复》黄发改审批〔2025〕99号；《市自然资源和

城乡建设局关于办理华新水泥旧厂区改造建设项目国有土地使用证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见》；《关于对“黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目”申请施工许可证办理的复函》，项目前期手续已齐全，已具备开工条件。

综上，本期专项债券的发行符合法律法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为北京诺德律师事务所出具本意见书之签章页）

北京诺德律师事务所

负责人：

2026年8月26日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

北京诺德 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

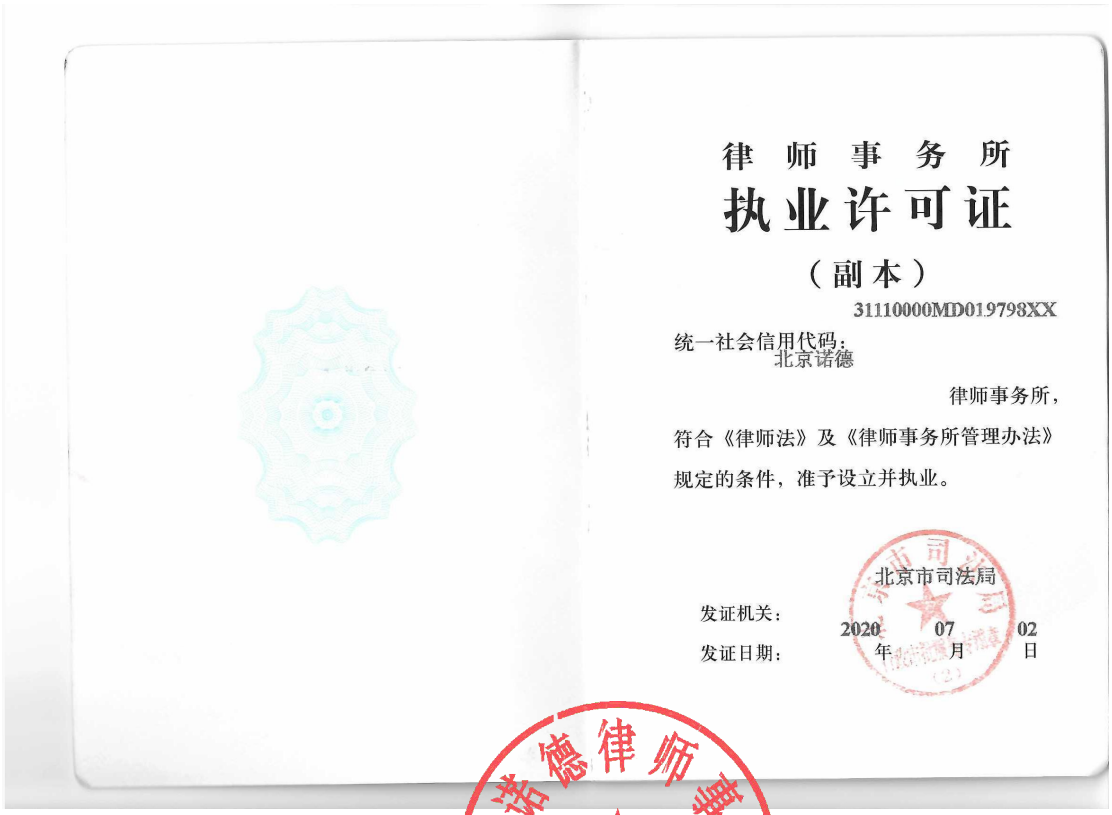
北京诺德律师事务所 1101072171014

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制



律师事务所
执业许可证
（副本）

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：

北京诺德

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日



律师事务所登记事项（一）

名　称	北京诺德律师事务所
住　所	北京市石景山区古城南街9号院1号楼6层609号
负责人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 北京诺德律师事务所

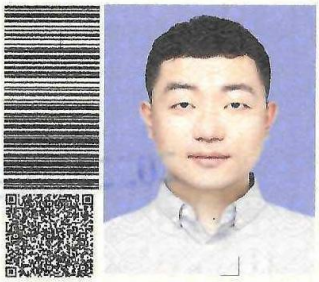
执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格或律师资格证号 A20181301055051

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘一

性别 男

身份证号 232301199209091811

北京诺德律师事务所 11101073170114

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
备案日期	2025年5月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格或律师资格证号 A20126101031535

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03月 25日



持证人 刘红梅

性别 女

身份证号 612729198105093622

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2026年湖北省（荆门市）
十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

荆门，湖北省辖地级市，位于湖北省中部，地处汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南与荆州市、潜江市、天门市接壤，总面积12339.43平方千米；是长江中游城市群重要城市，鄂中区域性中心城市，素有“荆楚门户”之称。截至2024年末，荆门市常住人口为255.07万人。

掇刀区，隶属于湖北省荆门市，地处荆山山脉与江汉平原的过渡地带，东北角与钟祥市相连，西南角与当阳市交界，北与东宝区毗邻，南与沙洋县接壤。掇刀区下辖4个街道、2个镇：掇刀石街道、白庙街道、兴隆街道、双喜街道、团林铺镇、麻城镇

荆门市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,300.63	2,448.37	2,602.26
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,543.00	45,468.00	47,833.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	25,772.00	27,450.00	29,026.00
4.地方财政总收入	194.44	196.57	179.01
4.1地方公共预算收入	122.79	132.61	145.31
其中：税收收入	84.07	84.7	92.4
非税收入	38.72	47.91	52.91

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	71.65	63.96	33.7
其中：国有土地使用权出让收益	65.93	58.92	28.44
5.地方财政总支出	419.15	472.67	396.24
5.1 一般公共预算支出	310.04	363.48	326.65
5.2 政府性基金支出	109.11	109.19	69.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	55.34	49.76	14.16

掇刀区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区国内生产总值（GDP）	431.62	540.50	601.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,329.00	49,459.00	51,932.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,030.00	28,814.00	30,572.00
4.政府性基金收入	13.67	8.0846	15.99
其中：国有土地使用权出让收入	13.65	8.0424	1.88
5.政府性基金支出	14.39	9.5044	12.72
其中：国有土地使用权出让支出	11.75	4.4664	2.96

3.专项债务情况

截至 2025 年 12 月末，掇刀区地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆门市	663.3	600.75
其中：掇刀区	40.95	30.79

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0
2 年期	1.1
3 年期	0
5 年期	0.81
7 年期	2.11
10 年期	8.06
15 年期	7.3
20 年期	10.71
30 年期	0.7

二、债券情况

2026 年债券情况：十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程，2026 年发行专项债券 1,300.00 万元。

债券名称	十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程专项债券
债券发行规模	1,300.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年每年偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程	湖北省荆门市掇刀区	项目分为两期建设。一期建设十里牌林场公交首末站，总建筑面积3529.3平方米，其中地上建筑面积3340.3平方米，地下建筑面积189平方米。主要新建一栋调度中心，配套建设室外停车场、道路、围墙、绿化、给排水、电气、消防、安防等设施。二期建设四个公交首末站驾驶员休息室，其中化工循环产业园公交首末站驾驶员休息室44.8平方米、双泉学校公交首末站驾驶员休息室25.52平方米、长城公交首末站驾驶员休息室25.52平方米、北京螃公交首末站驾驶员休息室25.52平方米，配套建设便民服务、供水供电等设施。	1,725.50	荆门市掇刀区道路运输管理局

（二）分年度投资计划

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	合计
十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程	1,550.00	175.50	1,725.50

（三）项目资金来源

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程	2027年6月	1,725.50	1,725.50	425.50	1,300.00	1,823.90

四、资金平衡

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	1,300.00	-	1,300.00	16.90	16.90
2027 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2028 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2029 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2030 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2031 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2032 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2033 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2034 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2035 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2036 年	1,300.00	-	-	1,300.00	33.80	33.80
2037 年	1,300.00	-	130.00	1,170.00	32.11	162.11
2038 年	1,170.00	-	130.00	1,040.00	28.73	158.73
2039 年	1,040.00	-	130.00	910.00	25.35	155.35
2040 年	910.00	-	130.00	780.00	21.97	151.97
2041 年	780.00	-	130.00	650.00	18.59	148.59
2042 年	650.00	-	130.00	520.00	15.21	145.21
2043 年	520.00	-	130.00	390.00	11.83	141.83
2044 年	390.00	-	130.00	260.00	8.45	138.45
2045 年	260.00	-	130.00	130.00	5.07	135.07
2046 年	130.00	-	130.00	-	1.69	131.69
合计	——	1,300.00	1,300.00	——	523.90	1,823.90

十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程	20,411.45	18,244.67	1,725.50	1,300.00	523.90	1.19

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.19，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定十里牌林场公交首末站及站点休息室建设工程的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用

效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

掇刀区财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

荆门市掇刀区道路运输管理局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

项目的建设是提升公共交通服务水平，改善民生出行条件的必然选择;是优化公交运营管理，提高运营效率的关键举措;顶目的建设保障司乘人员权益，提升职业认同感与服务质量的重要保障;本项目建设是完善掇刀区城市功能、提升区域城市形象的关键举措。

本项目通过交通基础设施的系统化完善、公共服务功能的人性化 升级与运营管理的专业化提升，既填补了掇刀区公交枢纽与服务设施的短板，又以现代化、集约化的建设理念为区域发展注入新动能，是切实完善城市功能、显著提升区域城市形象的必要之举，对推动区域经济社会高质量发展具有不可替代的支撑作用。

综上所述，公共交通是城市综合立体交通体系的重要组成部分。持续完善城市公共交通系统是优化城市空间布局、解决交通拥堵问题的有效途径，也是建设绿色智慧城市、改善城市居民生活品质的重要手段。

项目公益性：本项目投向领域交通基础设施一综合交通枢纽公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

项目收益性：主要来源于公交车票价收入和公交车广告收入。

项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.19倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目取得了项目建议书批复、可研批复、初设批复等相关证件或批复文件，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金425.50万元，占项目总投资的24.66%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资1,725.50万元，建设资金来源为财政安排资金425.50万元，发行专项债券融资1,300.00万元。截至目前，项目资本金尚在筹集中，拟根据工程进度分期到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据项目初设批复，本项目总投资1,690.40万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资1,725.50万元，其中工程费用1,429.56万元，占比82.85%；工程建设其他费用180.34万元，占比10.45%；预备费80.50万元，占比4.67%，静态总投资1,690.40万元。建设期利息33.80万元，占比1.96%；债券发行费用1.30万元，占比0.08%。

本项目资本金425.50万元，占项目总投资的24.66%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券1,300.00万元，占项目总投资75.34%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为荆门市掇刀区道路运输管理局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏

观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（荆州市）
石首市全域智慧停车场建设项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达513.55万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。

根据《石首市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（草案）》、《石首市2025年国民经济和社会发展计划执行情况与2026年国民经济和社会发展计划草案的报告》，2026年经济社会发展的主要预期目标是：

地区生产总值增长6%以上，规模以上工业增加值增长8.5%，社会消费品零售总额增长5.1%，地方一般公共预算收入增长8%，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，确保“十五五”开好局、起好步。

为实现上述目标，要重点做好以下八个方面工作：一是强化投资消费拉动，加快经济总量提升；二是加快产业转型升级，构建现代产业体系；三是深化改革创新赋能，增强发展韧性活力；四是深入践行“两山”理念，做强生态富民产业；五是完善综合

交通体系，构建对外开放格局；六是深化区域协同联动，促进城乡融合发展；七是持续增进民生福祉，不断提升生活品质；八是夯实安全发展根基，提高社会治理水平。

战略定位：全面对接国家和省级重大战略，牢固树立“转型赶超、加快复兴、绘就新画卷”发展目标，加快建设“长江中游两湖平原中心城市”，奋力打造“五个示范区”即长江经济带绿色发展示范区、江汉平原乡村振兴示范区、国家级承接产业转移示范区、荆楚文化传承创新示范区、现代综合交通物流示范区，全面开启社会主义现代化建设新征程。

2035 年远景目标：展望 2035 年，荆州市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，地区生产总值达到 9,000 亿元，力争迈入万亿 GDP 俱乐部。

荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2 政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91

5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2 政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4.地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1 地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550
其中：税收收入	6.6837	7.5240	8.0683
非税收入	2.2069	2.4936	3.5867
4.2 政府性基金收入	14.3662	12.2849	3.8734
其中：国有土地使用权出让收益	14.1746	11.9354	2.7101
5.地方财政总支出	63.0216	69.8732	60.5299
5.1 一般公共预算支出	44.3640	51.1579	47.8544
5.2 政府性基金支出	18.6239	18.4856	12.4955
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	14.8147	7.0514	0.0150

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：石首市	78.42	72.12

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年

期限	2025 年
1 年期	3.86460
3 年期	1.90000
5 年期	0.27240
6 年期	1.23600
7 年期	5.02400
8 年期	1.23600
9 年期	1.23600
10 年期	7.77090
11 年期	4.48888
12 年期	4.48888
13 年期	4.48888
14 年期	4.48888
15 年期	7.36598
16 年期	3.12888
17 年期	3.12888
18 年期	3.12888
19 年期	3.12888
20 年期	11.75118

二、债券情况

2026 年债券情况：石首市全域智慧停车场建设项目（一期）2026 年发行专项债券 7,000.00 万元。

债券名称	石首市全域智慧停车场建设项目（一期）
债券发行规模	7,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
石首市全域智慧停车场建设项目（一期）	石首市	本项目为石首市全域智慧停车场系统性建设与升级，建设公共智慧停车场总占地面积88070.88㎡，其中公共智慧生态停车场占地面积80372.29㎡,路内智慧停车位占地面积7698.59㎡；规划总停车泊位2486个，其中公共停车场泊位1913个，路内智慧泊位573个；设置泊位地磁检测器2486套，泊车引导指示牌41套，智慧道闸26套，高清视频监控系统26套，智能停车诱导系统26套；新能源充电桩251套，其中120kW标准直流充电桩154套，360kW大功率超充桩67套，600kW液冷大功率充电桩30套；建设城市智慧停车一体化管理系统等。	10,539.37	石首市城市管理执法局

（二）分年度投资计划

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
石首市全域智慧停车场建设项目（一期）	7,500.00	1,500.00	1,000.00	539.37	10,539.37

（三）项目资金来源

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
石首市全域智慧停车场建设项目（一期）	2029年2月	10,539.37	10,539.37	3,539.37	7,000.00	9,777.60

四、资金平衡

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	7,000.00	-	7,000.00	-	-
2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00	179.20	179.20
2037 年	7,000.00	-	700.00	6,300.00	179.20	879.20
2038 年	6,300.00	-	700.00	5,600.00	161.28	861.28
2039 年	5,600.00	-	700.00	4,900.00	143.36	843.36
2040 年	4,900.00	-	700.00	4,200.00	125.44	825.44
2041 年	4,200.00	-	700.00	3,500.00	107.52	807.52
2042 年	3,500.00	-	700.00	2,800.00	89.60	789.60
2043 年	2,800.00	-	700.00	2,100.00	71.68	771.68
2044 年	2,100.00	-	700.00	1,400.00	53.76	753.76
2045 年	1,400.00	-	700.00	700.00	35.84	735.84
2046 年	700.00	-	700.00	-	17.92	717.92
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**2,777.60**	**9,777.60**

石首市全域智慧停车场建设项目（一期）

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
石首市全域智慧停车场建设项目（一期）	23,674.13	10,136.19	10,539.37	7,000.00	2,777.60	1.38

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.38，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定石首市全域智慧停车场建设项目（一期）的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发误工；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，

学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

石首市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

石首市城市管理执法局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对

专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

项目紧密契合国家新型城镇化、智慧城市、绿色交通、便民惠民发展导向，以及石首市全域功能提升、交通秩序整治、公共服务补短板的现实需求。项目聚焦解决石首市全域“停车难、停车乱、管理弱”突出问题，完善智慧停车基础设施与新能源充电配套，对提升城市治理水平、改善出行环境、拉动有效投资、增强群众获得感具有重要意义，建设必要且迫切。

（2）项目实施的公益性

本项目投向领域为交通基础设施-城市停车场，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

（3）项目实施的收益性

主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

建设规模：本项目为石首市全域智慧停车场系统性建设与升级，建设公共智慧停车场总占地面积88070.88㎡，其中公共智慧生态停车场占地面积80372.29㎡，路内智慧停车位占地面积7698.59㎡；规划总停车泊位2486个，其中公共停车场泊位1913个，路内智慧泊位573个；设置泊位地磁检测器2486套，泊车引导指示牌41套，智慧道闸26套，高清视频监控系统26套，智能停车诱导系统26套；新能源充电桩251套，其中120kW标准直流充电桩154套，360kW大功率超充桩67套，600kW液冷大功率充电桩30套；建设城市智慧停车一体化管理系统等。

项目取得了项目可研批复、土地预审、初设批复等相关证件，

其他相关文件或批复正在办理中，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

项目资本金共计3,539.37万元，占总投资的33.58%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源与到位可行性分析

资金筹措方式为自筹资金3,539.37万元，计划发行专项债券融资7,000.00万元。项目资本金共计3,539.37万元，占总投资的33.58%，项目资本金计划用于前期费用、工程款项。项目资本金根据工程进度分期到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

参考收费文件和可行性研究报告等对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需求合理性分析

本项目初设批复总投资10,145.50万元，调整建设期利息及手续费后总投资为10,539.37万元,其中工程费用8,974.26万元，占比85.15%；工程建设其他费用688.12万元，占比6.53%；预备费483.12万元，占比4.58%，静态总投资10,145.50万元。建设期利息及债券发行兑付费用393.87万元，占比3.74%。

本项目资本金共计3,539.37万元，占总投资的33.58%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券7,000.00万元，占项目总投资66.42%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为石首市城市管理执法局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，

加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性分析

项目建设符合国家相关政策精神，符合石首市发展需要，有利于改善周边环境，优化小区布局，提升城市面貌，有利于促进区域经济的发展,有利于改善居民生活。项目建设各项条件具备，项目建设规模和投资规模合理,项目建设总体方案和工程施工技术方案可行，项目经济效益和社会效益非常显著。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（十堰市）
竹山县楼台等片区城镇更新改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等3省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口3县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安3县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪4县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起

和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为

战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.55	277.10
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99	110.20

其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	717.92	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.01	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.91	181.37
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出		70.54	52.30

竹山县财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,523,749.00	1,695,000.00	1,773,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,771.00	36,162.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,220.00	16,133.00	未披露
4.地方财政总收入	258,982.00	473,389.00	582,455.00
4.1 地方公共预算收入	90,002.00	104,742.00	120,400.00
其中：税收收入	71,873.00	70,566.00	77,800.00
非税收入	18,129.00	34,176.00	42,600.00
4.2 政府性基金收入	168,980.00	368,647.00	378,208.00
其中：国有土地使用权出让收益	29,458.00	28,932.00	20,000.00
5.地方财政总支出	583,278.00	732,030.00	582,455.00
5.1 一般公共预算支出	452,351.00	572,010.00	532,578.00
5.2 政府性基金支出	130,927.00	160,020.00	218,393.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	20,885.00	20,978.00	18,442.00

3.专项债务情况

截至 2025 年 12 月末十堰市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额

十堰市	764.89	663.29
其中：竹山县	69.20	62.48

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
3 年期	0.87
5 年期	0.58
7 年期	8.48
10 年期	11.81
15 年期	20.65
20 年期	17.79
30 年期	2.30

二、债券情况

2026 年债券情况：2026 年竹山县楼台等片区城镇更新改造项目地方专项债券发行 6,000.00 万元。

债券名称	竹山县楼台等片区城镇更新改造项目专项债券
债券发行规模	6,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
竹山县楼台等片区城镇更新改造项目	湖北省十堰市竹山县对楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区	对楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区进行综合更新改造，主要对小区内配套基础设施及小区外与城市主干网衔接的基础设施进行改造，包括道路、绿化、照明、供电、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，其中，改造及新建道路30公里，排水管道28公里，供水管道28公里，强弱电35.2公里等，设置停车位1400个，广告牌3433㎡，配套增设小区出入口道闸、单元门禁、垃圾收储、充电桩30个、可充电非机动车棚以及户外健身、休闲桌椅、晾晒区等便民设施。	30,268.50	竹山县住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026	2027	合计
竹山县楼台等片区城镇更新改造项目	**6,500.00**	**23,768.50**	**30,268.50**

（三）项目资金来源

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
竹山县楼台等片区城镇更新改造项目	2027年6月	30,268.50	30,268.50	24,268.50	6,000.00	8,380.80

四、资金平衡

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	6,000.00	-	6,000.00	-	-

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	153.60	153.60
2037 年	6,000.00	-	600.00	5,400.00	153.60	753.60
2038 年	5,400.00	-	600.00	4,800.00	138.24	738.24
2039 年	4,800.00	-	600.00	4,200.00	122.88	722.88
2040 年	4,200.00	-	600.00	3,600.00	107.52	707.52
2041 年	3,600.00	-	600.00	3,000.00	92.16	692.16
2042 年	3,000.00	-	600.00	2,400.00	76.80	676.80
2043 年	2,400.00	-	600.00	1,800.00	61.44	661.44
2044 年	1,800.00	-	600.00	1,200.00	46.08	646.08
2045 年	1,200.00	-	600.00	600.00	30.72	630.72
2046 年	600.00	-	600.00	-	15.36	615.36
合计		**6,000.00**	**6,000.00**		**2,380.80**	**8,380.80**

竹山县楼台等片区城镇更新改造项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
竹山县楼台等片区城镇更新改造项目	13,326.30	3,477.45	30,268.50	6,000.00	2,380.80	1.18

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.18,

项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定竹山县楼台等片区城镇更新改造项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三，选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四，加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项

目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

竹山县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

竹山县住房和城乡建设局是本项目主管部门，履行项目管理

责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：老旧小区往往存在基础设施老化、配套设施不完善等诸多问题，比如道路坑洼、排水不畅、路灯损坏、缺乏休闲健身设施等。通过改造，修缮道路、优化排水系统、更新照明设施、增添健身器材与绿化景观等，能让居民的生活环境焕然一新，生活更加便捷舒适，极大地提升居民的幸福感与满意度。老旧小区改造完成后，城市的面貌会得到显著改善，破旧杂乱的区域变为整洁有序、环境优美的生活空间。从宏观层面看，这有助于优化城市的功能布局，使城市各区域更加协调发展，提升城市

在区域内的吸引力和竞争力，塑造良好的对外形象。

项目公益性：本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目收益性：项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设内容：对楼台、双台、上庸、文峰、深河、官渡、柳林七个片区进行综合更新改造，主要对小区内配套基础设施及小区外与城市主干网衔接的基础设施进行改造，包括道路、绿化、照明、供电、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，其中，改造及新建道路30公里，排水管道28公里，供水管道28公里，强弱电35.2公里等，设置停车位1400个广告牌3433㎡，配套增设小区出入口道闸、单元门禁、垃圾收储、充电桩30个、可充电非机动车棚以及户外健身、休闲桌椅、晾晒区等便民设施。

项目取得了可行性研究报告批复、初步设计批复、建设项目

环境影响登记表等相关证件或批复文件，用地预审与选址意见的函、建设用地规划许可证、国有土地使用证、施工许可证不需要办理，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资30,268.50万元，建设资金来源为财政安排资金24,268.50万元，2026年发行专项债券融资6,000.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据本项目初设批复，本项目总投资30,186.90万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资30,268.50万元，其中：工程费用26,640.00万元，占比88.01%；工程建设其他费用2,109.43万元，占比6.97%；基本预备费1,437.47万元，占比4.75%；静态总投资30,186.90万元，建设期利息76.80万元，占比0.25%；手续费4.80万元，占比0.02%。

本项目资本金24,268.50万元，占项目总投资的80.18%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国

发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券6,000.00万元，占项目总投资19.82%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（十堰市）
竹山县南门片区城市更新改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等3省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口3县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安3县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪4县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起

和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为

战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.55	277.10
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99	110.20

其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	717.92	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.01	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.91	181.37
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出		70.54	52.30

竹山县财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,523,749.00	1,693,000.00	1,773,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,771.00	36,162.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,220.00	16,133.00	未披露
4.地方财政总收入	258,982.00	473,389.00	582,455.00
4.1 地方公共预算收入	90,002.00	104,742.00	120,400.00
其中：税收收入	71,873.00	70,566.00	77,800.00
非税收入	18,129.00	34,176.00	42,600.00
4.2 政府性基金收入	168,980.00	368,647.00	378,208.00
其中：国有土地使用权出让收益	29,458.00	28,932.00	20,000.00
5.地方财政总支出	583,278.00	732,030.00	582,455.00
5.1 一般公共预算支出	452,351.00	572,010.00	532,578.00
5.2 政府性基金支出	130,927.00	160,020.00	218,393.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	20,885.00	20,978.00	18,442.00

3.专项债务情况

截至 2025 年 12 月末十堰市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额

十堰市	764.89	663.29
其中：竹山县	69.20	62.48

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
3 年期	0.87
5 年期	0.58
7 年期	8.48
10 年期	11.81
15 年期	20.65
20 年期	17.79
30 年期	2.30

二、债券情况

2026 年债券情况：2026 年竹山县南门片区城市更新改造项目地方专项债券发行 3,000.00 万元。

债券名称	竹山县南门片区城市更新改造项目专项债券
债券发行规模	3,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

竹山县南门片区城市更新改造项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

竹山县南门片区城市更新改造项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
竹山县南门片区城市更新改造项目	十堰市竹山县南门片区	对南门片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区 11 个，居民 526 户，改造道路 6 公里，供水管道 7.3 公里，污水管道 6 公里，安装充电桩 15 个，停车位 770 个，太阳能照明灯 50 盏，电梯 10 套、广告牌 1874.4 ㎡等。	16,753.53	竹山县住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

竹山县南门片区城市更新改造项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026	2027	合计
竹山县南门片区城市更新改造项目	**3,750.00**	**13,003.53**	**16,753.53**

（三）项目资金来源

竹山县南门片区城市更新改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
竹山县南门片区城市更新改造项目	2027 年 6 月	16,753.53	16,753.53	13,753.53	3,000.00	4,190.40

四、资金平衡

竹山县南门片区城市更新改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2030 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2031 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2032 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2033 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2034 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2035 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2036 年	3,000.00	-	-	3,000.00	76.80	76.80
2037 年	3,000.00	-	300.00	2,700.00	76.80	376.80
2038 年	2,700.00	-	300.00	2,400.00	69.12	369.12
2039 年	2,400.00	-	300.00	2,100.00	61.44	361.44
2040 年	2,100.00	-	300.00	1,800.00	53.76	353.76
2041 年	1,800.00	-	300.00	1,500.00	46.08	346.08
2042 年	1,500.00	-	300.00	1,200.00	38.40	338.40
2043 年	1,200.00	-	300.00	900.00	30.72	330.72
2044 年	900.00	-	300.00	600.00	23.04	323.04
2045 年	600.00	-	300.00	300.00	15.36	315.36
2046 年	300.00	-	300.00	-	7.68	307.68
合计		3,000.00	3,000.00		1,190.40	4,190.40

竹山县南门片区城市更新改造项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
竹山县南门片区城市更新改造项目	7,063.44	2,135.01	16,753.53	3,000.00	1,190.40	1.18

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.18,项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已

经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定竹山县南门片区城市更新改造项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三，选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四，加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项

目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

竹山县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

竹山县住房和城乡建设局是本项目主管部门，履行项目管理

责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：老旧小区往往存在基础设施老化、配套设施不完善等诸多问题，比如道路坑洼、排水不畅、路灯损坏、缺乏休闲健身设施等。通过改造，修缮道路、优化排水系统、更新照明设施、增添健身器材与绿化景观等，能让居民的生活环境焕然一新，生活更加便捷舒适，极大地提升居民的幸福感与满意度。老旧小区改造完成后，城市的面貌会得到显著改善，破旧杂乱的区域变为整洁有序、环境优美的生活空间。从宏观层面看，这有助于优化城市的功能布局，使城市各区域更加协调发展，提升城市在区域内的吸引力和竞争力，塑造良好的对外形象。

项目公益性：本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造公共服务领域，债券资金未用于《国务院办公厅关于优

化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列领域。不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函(2023)20号）负面清单所列的情形。

项目收益性：项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设内容：对南门片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区11个，居民526户，改造道路6公里，供水管道7.3公里，污水管道6公里，安装充电桩15个，停车位770个，太阳能照明灯50盏，电梯10套、广告牌1874.4㎡等。

项目取得了可行性研究报告批复、初步设计批复、建设项目环境影响登记表等相关证件或批复文件，用地预审与选址意见的函、建设用地规划许可证、国有土地使用证、施工许可证不需要办理，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资16,753.53万元，建设资金来源为财政安排资金13,753.53万元，2026年发行专项债券融资3,000.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据本项目初设批复，本项目总投资16,712.73万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资16,753.53万元，其中：工程费用14,719.00万元，占比87.86%；工程建设其他费用1,197.89万元，占比7.15%；基本预备费795.84万元，占比4.75%；静态总投资16,712.73万元，建设期利息38.40万元，占比0.23%；手续费2.40万元，占比0.01%。

本项目资本金13,753.53万元，占项目总投资的82.09%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券3,000.00万元，占项目总投资17.91%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一

级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（十堰市）
竹山县桥东片区城市更新改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等3省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口3县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安3县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪4县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起

和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为

战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.55	277.10
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.90
其中：税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99	110.20

其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	717.92	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.01	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.91	181.37
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出		70.54	52.30

竹山县财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,523,749.00	1,695,000.00	1,773,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,771.00	36,162.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,220.00	16,133.00	未披露
4.地方财政总收入	258,982.00	473,389.00	582,455.00
4.1 地方公共预算收入	90,002.00	104,742.00	120,400.00
其中：税收收入	71,873.00	70,566.00	77,800.00
非税收入	18,129.00	34,176.00	42,600.00
4.2 政府性基金收入	168,980.00	368,647.00	378,208.00
其中：国有土地使用权出让收益	29,458.00	28,932.00	20,000.00
5.地方财政总支出	583,278.00	732,030.00	582,455.00
5.1 一般公共预算支出	452,351.00	572,010.00	532,578.00
5.2 政府性基金支出	130,927.00	160,020.00	218,393.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	20,885.00	20,978.00	18,442.00

3.专项债务情况

截至 2025 年 12 月末十堰市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额

十堰市	764.89	663.29
其中：竹山县	69.20	62.48

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
3 年期	0.87
5 年期	0.58
7 年期	8.48
10 年期	11.81
15 年期	20.65
20 年期	17.79
30 年期	2.30

二、债券情况

2026 年债券情况：2026 年竹山县桥东片区城市更新改造项目地方专项债券发行 4,500.00 万元。

债券名称	竹山县桥东片区城市更新改造项目专项债券
债券发行规模	4,500.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

竹山县桥东片区城市更新改造项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

竹山县桥东片区城市更新改造项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
竹山县桥东片区城市更新改造项目	竹山县县城桥东片区	对桥东片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网街接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区 18 个，居民 752 户，改造道路 10 公里，供水管道 12 公里，污水管道 9.4 公里，停车位 380 个，安装充电桩 31 个，太阳能照明灯 46 盏，电梯 13 套、广告牌 3157.52 ㎡等	23,606.34	竹山县住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

竹山县桥东片区城市更新改造项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026	2027	合计
竹山县桥东片区城市更新改造项目	**5,000.00**	**18,606.34**	**23,606.34**

（三）项目资金来源

竹山县桥东片区城市更新改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
竹山县桥东片区城市更新改造项目	2027 年 6 月	23,606.34	23,606.34	19,106.34	4,500.00	6,285.60

四、资金平衡

竹山县桥东片区城市更新改造项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	4,500.00	-	4,500.00	-	-
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2034 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2035 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2036 年	4,500.00	-	-	4,500.00	115.20	115.20
2037 年	4,500.00	-	450.00	4,050.00	115.20	565.20
2038 年	4,050.00	-	450.00	3,600.00	103.68	553.68
2039 年	3,600.00	-	450.00	3,150.00	92.16	542.16
2040 年	3,150.00	-	450.00	2,700.00	80.64	530.64
2041 年	2,700.00	-	450.00	2,250.00	69.12	519.12
2042 年	2,250.00	-	450.00	1,800.00	57.60	507.60
2043 年	1,800.00	-	450.00	1,350.00	46.08	496.08
2044 年	1,350.00	-	450.00	900.00	34.56	484.56
2045 年	900.00	-	450.00	450.00	23.04	473.04
2046 年	450.00	-	450.00	-	11.52	461.52
合计		**4,500.00**	**4,500.00**		**1,785.60**	**6,285.60**

竹山县桥东片区城市更新改造项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
竹山县桥东片区城市更新改造项目	9,801.44	2,497.45	23,606.34	4,500.00	1,785.60	1.16

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.16，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定竹山县桥东片区城市更新改造项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三，选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四，加强在线监测、调度督促和现场检

查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对

复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

竹山县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

竹山县住房和城乡建设局是本项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：老旧小区往往存在基础设施老化、配套设施不完善等诸多问题，比如道路坑洼、排水不畅、路灯损坏、缺乏休闲健身设施等。通过改造，修缮道路、优化排水系统、更新照明设施、增添健身器材与绿化景观等，能让居民的生活环境焕然一新，生活更加便捷舒适，极大地提升居民的幸福感与满意度。老旧小区改造完成后，城市的面貌会得到显著改善，破旧杂乱的区域变为整洁有序、环境优美的生活空间。从宏观层面看，这有助于优化城市的功能布局，使城市各区域更加协调发展，提升城市在区域内的吸引力和竞争力，塑造良好的对外形象。

项目公益性：本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧

小区改造公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目收益性：项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设内容：对桥东片区居民小区楼梯间及立面（含楼顶）、小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网街接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。涉及小区18个，居民752户，改造道路10公里，供水管道12公里，污水管道9.4公里，停车位380个，安装充电桩31个，太阳能照明灯46盏，电梯13套、广告牌3157.52㎡等。

项目取得了可行性研究报告批复、初步设计批复、建设项目环境影响登记表等相关证件或批复文件，用地预审与选址意见的函、建设用地规划许可证、国有土地使用证、施工许可证不需要

办理，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 23,606.34 万元，建设资金来源为财政安排资金 19,106.34 万元，发行专项债券融资 4,500.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据本项目初设批复，本项目总投资 23,544.24 万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 23,606.34 万元，其中：工程费用 20,840.00 万元，占比 88.28%；工程建设其他费用 1,583.09 万元，占比 6.71%；基本预备费 1,121.15 万元，占比 4.75%；静态总投资 23,544.24 万元，建设期利息 57.60 万元，占比 0.24%；手续费 4.50 万元，占比 0.02%。

本项目资本金 19,106.34 万元，占项目总投资的 80.94%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 4,500.00 万元，占项目总投资 19.06%，投资估算和债

券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了

项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（鄂州市）
鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.5	21573.76	21865.9
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863	5818.6

进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年 = 100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年 = 100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年 = 100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722

地方政府专项债券还本支	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况（亿元）						
截至 2025 年底地方政府债务余额			21385.9			
2025 年地方政府债务限额			23514			

2.鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在 1,000 千米左右，地处经纬介于东经 114°32′～115°05′、北纬 30°00′～30°06′之间，辖区地域总面积 1,594 平方。根据鄂州市第七次全国人口普查结果，全市常住总人口 107.94 万人。下辖 3 个市辖区、2 个经济开发区、1 个新区。

表 1-3 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,266.03	1,341.30	1,416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,996.00	50,778.00	46,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,926.00	26,574.00	28,047.00
4.地方财政总收入	118.74	129.49	138.88

4.1 地方公共预算收入	82.7	101.52	107.14
其中：税收收入	55.9	52.93	55.68
非税收入	26.8	48.59	51.47
5.政府性基金收入	79.78	113.06	134.68
其中:国有土地使用权出让收益	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	174.47	218.13	238.91
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	48.16	-	-

3.鄂州市专项债务情况

经省财政厅核定，2025 年末全市政府债务余额为 587.61 亿元，其中一般债务余额 103.48 亿元（含向国际组织借款 13835 万元）、专项债务余额 484.13 亿元。

表 1-4 鄂州市专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	7.44
7 年期	2.73
10 年期	1.23
15 年期	22.37
20 年期	62.56
30 年期	2.72

表 1-5 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额	2024 年限额	2025 年余额
鄂州市	389.85	389.75	495.13	484.13

4. 鄂城区概况

鄂城区隶属湖北省鄂州市，位于湖北省东部，长江中游南岸，是鄂州市的政治、经济、文化中心。

鄂城区规划面积 592.9 平方公里，西接“九省通衢”武汉，东连“矿冶之城”黄石。北与黄冈隔江相望，南同咸宁市濒湖毗邻。根据湖北省第七次人口普查公报，鄂城区常住人口为 69.57 万人。

表 1-6 鄂城区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023	2024	2025
1.地区生产总值（GDP）	589.23	757.65	662.83
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45133	47209	49451
3.农村居民人均可支配收入（元）	26579	28359	29904
4.地方财政总收入	41.75	20.52	22.09
4.1 地方公共预算收入	14.33	14.24	15.04
其中：税收收入	12.08	11.08	11.97
非税收入	2.25	3.16	3.07
4.2 政府性基金收入	15.95	3.07	5
其中：国有土地使用权出让收益	12.36	3.03	4.94
5.地方财政总支出	100.41	54.05	57.36
5.1 一般公共预算支出	44.24	30.76	30.57
5.2 政府性基金支出	56.17	23.29	26.79
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.41	14.74	2.26

表 1-7 鄂城区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	863
7 年期	4627
10 年期	2400
15 年期	88198
20 年期	78096.9
30 年期	12200

表 1-8 鄂城区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
鄂城区	87.21	87.21

二、债券情况

本项目总投资为 22,399.60 万元，其中项目资本金投入 16,899.60 万元，其余拟发行专项债券解决。本项目拟申报发行专项债券筹集 5,500.00 万元，计划 2026 年发行 5,500.00 万元。债券期限为 20 年，利率参考 2026 年 1 月湖北省政府专项债券（二十八期）相同偿债期（20 年期)票面利率 2.31%上浮 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即本项目 20 年期暂按 2.56%进行测算。每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：鄂州市鄂城区凤凰街办、古楼街办、西山街办、樊口街办。

建设内容：对39个小区246栋居民楼6585户进行改造，涉及改造建筑面积约105.41万平方米。其中损道路修复51750平方米，房屋外立面修缮面积约330000平方米，雨污水管道5.6公里，通信管线11公里，防水修缮73000平方米，房屋公共区域修约34817.17平方米，新建停车场13027平方米（约375个停车位，可充电停车位75个），对建筑外立面、屋面、楼道及公共部位的修缮，破损道路修复，小区景观环境提升，规范停车，更换破损雨污水立管，解决雨水散排，地下管道清淤和化粪池清掏，增加垃圾分类设施等。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026（6-12）	2027	2028（1-5）
1	**总投资使用计**	**22,399.60**	**9,955.52**	**8,986.24**	**3,457.84**
1.1	建设投资	**22,113.60**	9,951.12	8,845.44	3,317.04
1.2	建设期利息	**281.60**	-	140.80	140.80
1.3	债券发行费用	**4.40**	4.40	-	
1.4	流动资金				
2	**资金筹措及使**	**22,399.60**	**9,955.52**	**8,986.24**	**3,457.84**
2.1	自有资金	**16,899.60**	4,455.52	8,986.24	3,457.84
2.1.1	用于建设投资	**16,613.60**	4,451.12	8,845.44	3,317.04
2.1.2	用于建设期利	**281.60**	-	140.80	140.80
2.1.3	用于债券发行	**4.40**	4.40	-	
2.1.4	用于流动资金	**-**			
2.2	专项债券资金	**5,500.00**	5,500.00	-	-

2.2.1	用于建设投资	**5,500.00**	5,500.00	-	

（三）项目资金来源

1、项目资本金筹措

项目资本金为16,899.60万元，占总投资75.45%。资本金来源于财政资金，目前资本金还未到位。

2、项目债务资金筹措

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

本项目拟申报发行专项债券筹集5,500.00万元，计划2026年发行5,500.00万元。债券期限为20年，利率参考2026年1月湖北省政府专项债券（二十八期）相同偿债期（20年期）票面利率2.31%上浮25BP作为本次发行债券的测算利率，即本项目20年期暂按2.56%进行测算。每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称 \ 资金筹措类别		资本金	其他融资	非本期发行额度	本期债券发行额度	合计
1	鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目	16,899.60	0	0	5,500.00	22,399.60
	小计	16,899.60	0	0	5,500.00	22,399.60

四、资金平衡

（一）财务费用

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券合计5,500.00万元，债券期限为20年期。

本次20年期债券发行利率参考2026年1月湖北省政府专项债券（二十八期）相同偿债期（20年期）票面利率2.31%上浮25BP作为本次发行债券的测算利率，即本项目20年期暂按2.56%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为7,682.40万元，专项债券利息合计为2,182.40万元，其中建设期内专项债券利息281.60万元，运营期内专项债券利息为1,900.80万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为4.40万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

财务费用明细表

单位：人民币万元

金额（万元）	利率	项目	合计	建设期			运营期								
				2026（8-12）	2027	2028(1-7)	2028（8-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
5,500.00	2.56%	期初债券余额	—		5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
		本年债券增加额	**5,500.00**	5,500.00	-										
		当期还本付息	**7,682.40**	-	140.80	140.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
		其中：偿还本金	**5,500.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		支付利息	**2,182.40**	-	140.80	140.80	-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
		期末债券余额	—	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
		债券发行费	**4.40**	4.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		计入投资额	**281.60**	-	140.80	140.80	-	-	-	-	-	-	-		
		计入当期财务费用	**1,900.80**	-			-	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80	140.80
		利息备付率	—	—		—	-	-4.22	-4.08	-3.93	-3.78	-3.75	-3.73	-3.71	-3.68
		偿债备付率	—	—		—	-	2.95	3.09	3.24	3.39	3.41	3.44	3.46	3.48

续表

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	运营期									
					2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046（1-7）
发债	5,500.00	2.56%	期初债券余额	—	5,500.00	4,950.00	4,400.00	3,850.00	3,300.00	2,750.00	2,200.00	1,650.00	1,100.00	550.00
			本年债券增加额	**5,500.00**										
			当期还本付息	**7,682.40**	690.80	676.72	662.64	648.56	634.48	620.40	606.32	592.24	578.16	564.08
			其中：偿还本金	**5,500.00**	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
			支付利息	**2,182.40**	140.80	126.72	112.64	98.56	84.48	70.40	56.32	42.24	28.16	14.08
			期末债券余额	—	4,950.00	4,400.00	3,850.00	3,300.00	2,750.00	2,200.00	1,650.00	1,100.00	550.00	-
			债券发行费	**4.40**										
			计入投资额	**281.60**										
			计入当期财务费用	**1,900.80**	140.80	126.72	112.64	98.56	84.48	70.40	56.32	42.24	28.16	14.08
			利息备付率	—	-3.66	-7.94	-4.33	-4.92	-5.70	-6.79	-8.43	-11.17	-16.64	-16.52
			偿债备付率	—	0.71	-0.01	0.76	0.78	0.80	0.82	0.85	0.87	0.90	0.46

（二）资金测算平衡情况

本项目偿债资金来源为停车场收入、充电桩收入。项目预期收入总额为 11,588.74 万元，扣除运营成本及相关税费 2,599.53 万元后预计用于资金平衡相关收益为 8,989.21 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17 倍。

如项目建设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

资金覆盖倍数计算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鄂城区 2026 年城镇老旧小区改造项目	8,818.32	7,682.40	5,500.00	1.17

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目”的信用等级为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计批复，无需办理建设用地规划许可证，建设工程规划许可证、环评等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

1.成立以申报单位等相关部门为成员的鄂城区2026年城镇老旧小区改造项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工。

2.在项目管理上，坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，

固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受鄂州市环境保护部门的监督和指导。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，鄂州市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，每半年付息一次，第11年-20年每年等额偿还发行金额10%。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

八、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目建设的必要性

1）老旧小区改造是关注和改善民生的需要

鄂城区部分小区路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响出行；私搭乱建侵占消防通道，造成安全隐患；排水管线老化，堵塞严重，给业主生活带来不便，迫切希望尽快改变这种状况。

习近平总书记强调，只要是有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。老旧小区改造关系人民群众最关心最直接最现实的利益问题，就是一件需要努力去办而且要千方百计办好的事。

群众利益无小事。在老旧小区改造过程中，紧紧围绕群众所需所

盼、所急所忧，拉清单、立标杆、定制度、求实效。改造后的小区，设施齐整、功能齐备、服务齐全，让居民生活更便利、心情更舒畅。一张张幸福洋溢的笑脸，一声声发自肺腑的称赞充分说明，老旧小区是一项民生工程、暖心工程，“改”到了群众的心坎上，让百姓有更多的获得感、幸福感、安全感。

2）老旧小区改造是构建和谐小区的需要

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调小区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

通过改造，将损坏的道路及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，相信居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。

3）老旧小区改造是提升城市良好形象的需要

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。

通过本项目的建设，使老旧小区达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。

2.项目建设的公益性

本项目是提升社会治理水平，加强党的基层建设，稳固的执政基础的重要民生工程。项目的建设有利于提升小区基础设施建设水平，有利于改善广大市民居住环境，有利于实现“设施齐全、功能完善、环境美丽、生活方便”新型小区，全面提升了城市品质。

3.项目建设的收益性

本项目建成后的收益来源于停车场收入、充电桩收入，具有收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审批，项目建设投资合规。

2.项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划，前期工作扎实推进，项目成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收益来源包含停车场收入、充电桩收入，收入有依据且合理。

本项目经营成本主要来源于人员成本、修理费、充电桩成本、管理费用，具体明细根据项目可行性研究报告、信息价、市场价和类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考当地已有项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 24.55%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，第 11-20 年每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金

挪作他用，各项收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

（七）绩效目标合理性

项目前期，专业团队已针对区域新基建建设的需求，综合考虑当地的信息化发展现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对项目建设方案的可行性进行论证，最终确定项目建设内容，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（孝感市）
武汉枢纽直通线工程（孝南段）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

湖北省2023-2025年财政经济数据如下：

表1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	/	/	/

2.孝感市

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，1个国家级高新技术产业开发区、5个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区2个市直功能区，全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

表1-2 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2023年**	**2024年**	**2025年**
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.90
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.30

3.孝南区

孝南区位于湖北省中部偏东，长江以北，大别山、桐柏山山

脉以南，江汉平原东北部。区境东邻武汉市黄陂区，南连汉川市和武汉市东西湖区，西靠云梦县，北接孝昌县，为孝感市人民政府所在地，系孝感市南大门，鄂东北交通走廊。北距北京市铁路里程1,152千米，南距省会武汉市铁路里程70千米、公路里程62千米，距武汉天河国际机场45千米，以孝感为中心半径500千米范围内有60多个大中城市3亿多人口，市场空间巨大，物流配送便捷。境内有107、316两条国道，京港澳、福银两条高速公路和京广铁路、汉十高速铁路穿境而过。府河、澴河直通长江，构成了以公路、铁路为主，水陆空配套的立体交通网络。1990-1992年，孝感市国土面积2,214.05平方千米，1993年5月20日撤市建区后孝南区辖区面积1,018.32平方千米。

孝南区2023-2025年财政经济数据如下：

表1-3 孝南区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	414.32	485.52	505.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	47,356.00	49,491.00	51,901.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,185.00	27,908.00	29,608.00
4.地方财政总收入	43.54	46.34	55.21
4.1 地方公共预算收入	25.93	28.61	31.63
其中：税收收入	20.85	23.08	25.57
非税收入	5.08	5.53	6.06
4.2 政府性基金收入	23.76	17.74	23.58
其中：国有土地使用权出让收益	23.07	16.55	/
5.地方财政总支出	93.53	94.1	/
5.1 一般公共预算支出	57.39	61.85	62.49
5.2 政府性基金支出	36.14	32.25	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.5	14.3	/

4.专项债务情况和期限结构

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝南区	112.78	108.0089

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限（年）	债券累计余额（万元）
1	69,500.00
2	1,994.00
3	10,815.00
4	0.00
5	43,118.00
6	42,457.00
7	82,951.00
8	38,857.00
9	38,857.00
10	102,958.00
11	54,920.00
12	54,920.00
13	54,920.00
14	54,920.00
15	93,605.00
16	40,860.00
17	40,860.00
18	40,860.00
19	40,860.00
20	104,557.00
21	6,730.00
22	6,730.00
23	6,730.00
24	6,730.00
25	6,730.00
26	6,730.00
27	6,730.00
28	6,730.00
29	6,730.00
30	6,730.00
合计	1,080,089.00

二、债券情况

债券名称：武汉枢纽直通线工程（孝南段）

债券发行规模：本次计划申请发行120,000.00万元。

债券发行期限：20年

还本付息方式：分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%

项目收益与融资自求平衡专项债券用于武汉枢纽直通线工程（孝南段）。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：武汉枢纽直通线工程（孝南段）

项目申报单位：孝感市长兴投资有限公司

建设地点：湖北省孝感市孝南区。

建设内容：

1）武汉枢纽直通线工程。

①铁路等级：高速铁路。

②设计速度：云梦东站至革新线路所350公里/小时，走马岭线路所至汉阳站至黄家湖线路所250公里/小时。引入余花联络线等枢纽地段采用与行车速度相匹配的标准。

③正线数目：双线。

④正线线间距：350 公里/小时区段 5.0 米，250 公里/小时区段 4.6 米。

⑤最小曲线半径：350 公里/小时区段一般 7,000 米、困难 5,500 米，250 公里/小时区段一般 3,500 米、困难 3,000 米，枢纽地段采用与行车速度相适应的标准。

⑥最大坡度：20‰。

⑦到发线有效长度：650 米。

⑧列车运行控制方式：自动控制。

⑨调度指挥方式：调度集中。

⑩最小行车间隔：3 分钟。

武汉枢纽直通线（孝南段）项目建设正线长度约 17.664 公里，线路途经孝南区朱湖、卧龙、陡岗 3 个乡镇，共计 12 个村。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）

			2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年（1-6 月）
1	总投资使用计划	222,226.01	128,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00
1.1	建设投资	214,300.01	128,580.01	38,574.00	38,574.00	8,572.00
1.2	建设期利息	7,830.00	-	3,132.00	3,132.00	1,566.00
1.3	债券发行费用	96.00	96.00	-	-	-
2	资金筹措及使用	222,226.01	128,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00
2.1	自有资金	102,226.01	8,676.01	41,706.00	41,706.00	10,138.00
2.1.1	用于建设投资	94,300.01	8,580.01	38,574.00	38,574.00	8,572.00
2.1.2	用于建设期利息	7,830.00	-	3,132.00	3,132.00	1,566.00
2.1.3	用于债券发行费用	96.00	96.00	-	-	-
2.2	债券资金	120,000.00	120,000.00	-	-	-
2.2.1	用于建设投资	120,000.00	120,000.00	-	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-	-	-
3	资金余额（1-2）	-	-	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目在初设批复的基础上进行调整后项目总投资222,226.01万元，建设资金来源为争取上级资金102,226.01万元，占比46.00%；专项债券资金120,000.00万元，占比54.00%。

武汉枢纽直通线工程（孝南段）概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
武汉枢纽直通线工程（孝南段）	孝南区朱湖、卧龙、陡岗3个乡镇	武汉枢纽直通线（孝南段）项目建设正线长度约17.664公里，线路途经孝南区朱湖、卧龙、陡岗3个乡镇，共计12个村。	222,226.01	2026-2029

武汉枢纽直通线工程（孝南段）投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目专项债	

武汉枢纽直通线工程（孝南段）	2029 年	222,226.01	222,226.01	102,226.01	120,000.00	168,546.00

四、资金平衡

本项目主要来源于高铁运营收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入累计达 405,256.25 万元；经营成本包括工资福利费、外购原辅材料费、外购燃料及动力费、其他管理费用、维修费组成，累计达 113,109.57 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年 6-12 月	0.00	120,000.00	0.00	120,000.00	0.00	0.00
2027 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2028 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2029 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2030 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2031 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2032 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2033 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2034 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2035 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2036 年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3,132.00	3,132.00
2037 年	120,000.00	0.00	12,000.00	108,000.00	3,132.00	15,132.00
2038 年	108,000.00	0.00	12,000.00	96,000.00	2,818.80	14,818.80
2039 年	96,000.00	0.00	12,000.00	84,000.00	2,505.60	14,505.60
2040 年	84,000.00	0.00	12,000.00	72,000.00	2,192.40	14,192.40
2041 年	72,000.00	0.00	12,000.00	60,000.00	1,879.20	13,879.20
2042 年	60,000.00	0.00	12,000.00	48,000.00	1,566.00	13,566.00
2043 年	48,000.00	0.00	12,000.00	36,000.00	1,252.80	13,252.80
2044 年	36,000.00	0.00	12,000.00	24,000.00	939.60	12,939.60
2045 年	24,000.00	0.00	12,000.00	12,000.00	626.40	12,626.40
2046 年	12,000.00	0.00	12,000.00	0.00	313.20	12,313.20

合计	/	120,000.00	120,000.00	/	48,546.00	168,546.00

武汉枢纽直通线工程（孝南段）

平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉枢纽直通线工程（孝南段）	249,365.95	168,546.00	120,000.00	1.48

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.48，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“武汉枢纽直通线工程（孝南段）”的信用等级为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专

项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地、环评批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，对国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、

技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强宣传推广，充分利用项目周边的人流量，制定具有吸引力的经营策略。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息一次，分期还本，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

八、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

建设武汉枢纽直通线，通过云梦东至南湖东线路构建武西高铁与武九高铁直通径路，通过云梦东至乌龙泉东线路构建武西高铁与京广高铁、武咸城际南延直通径路。以武西高铁西安方向至

武九高铁九江方向径路为例，连通武西高铁西安方向与武九高铁九江方向的既有径路之一是经汉孝城际～汉口站～长江大桥～南湖站～葛店南站衔接武九高铁，在枢纽内走行里程达146.7km，最短走行时分72.5min（按停1站考虑，下同），最快旅行速度仅约120km/h；径路之二是经汉孝城际～汉口站，在汉口站折角经丹水池联络线～天兴洲大桥～武汉站～花山南站～葛店南站衔接武九高铁，在枢纽内走行里程达141.8km，走行时分62.8min，最快旅行速度约135km/h，经预测，武西高铁与武九高铁九江方向客车对数近、远期分别为17对/日、18对/日。本项目建设后使武西高铁-武九高铁在枢纽内走行距离缩短至130.6km、走行时分54min，较现状径路节省走行时分超过17.5min，旅行速度提高至约245km/h。干线通道运输质量大幅提升，顺畅提升枢纽运输组织。据此分析，武汉枢纽直通线是实现武汉枢纽补网强链的工程，对提升干线通道运输质量，消除现状枢纽西北向与东南向现状径路不畅具有重要作用。

（2）公益性

本项目是构建沿江高铁通道、完善武西高铁的重要组成；是提升武汉枢纽客运系统和过江通道能力、实现路网主通道枢纽段直通运行的关键工程；是落实长江经济带、“一带一路”、长江中游城市群等国家战略，支持武汉发挥多项国家级中心职能的重大基础设施。

建设本项目是加快推进沿江高铁通道及武西高铁建设，完善

区域高铁网的需要；是加强武汉枢纽建设，消除现状枢纽东西向现状径路不畅、客运系统和过江通道难以适应路网发展要求等薄弱环节的需要；是填补长江经济带中游地区交通基础设施短板，带动东中西协作交流，促进区域均衡发展的需要；是坚持生态优先，促进绿色发展的需要。

（3）收益性

本项目作为武西高铁和沿江高铁重要组成部分，项目建成后可以提升武西高铁武汉至孝感段技术标准和运输质量，同时也可以加强沿江高铁武汉至宜昌段与武汉枢纽衔接沟通以及与京广高铁咸宁方向、武九高铁九江方向、武杭高铁杭州方向沟通联系，可以加强武西高铁和沿江高铁武宜段与武汉枢纽沟通联系，提升项目的路网功能和运营效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第42号令）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。

（2）项目成熟度

截至2026年8月，本项目已开工，已获得可研批复、初设批复等，其他各项工作都在有条不紊地开展当中，项目成熟度较高，不会造成专项债资金闲置。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目预期收益来源于高铁运营收入，债券存续期间用于资金平衡的项目收益249,365.95万元，收入在区域市场和行业内具有参照性，能合理预测。

项目成本包括工资福利费、外购原材料费、外购燃料及动力费、管理费、维修费等，具体明细根据可研和类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

专项债券资金全部用于建设投资，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资54.00%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在

确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第 11～20 年，每年等额偿还发行金额 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性分析

目前，专业团队已针对区域内居住的需求，综合考虑孝感市以及区域内居民经济文化水平的现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对项目的市场前景、建设规模方案、经营维护方案的可行性进行论证，确定项目建设绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

孝感市长兴投资有限公司已对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（武汉市）
武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）地理位置、财政经济情况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政自给能力较强，2022-2025年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在国家核定的限额以内。具体数据见下表:

湖北省近四年财政数据一览表

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	53,445	56,794	59,644	62,661
城镇居民人均可支配收入（元）	42,626	44,990	46,987	49,164
一般公共预算收入（亿元）	3,281	3,692	3,937	4,211
政府性基金收入（亿元）	2,871	2,885	2,880	2,860
政府性基金支出（亿元）	4,600	3,955	4,486	4,950

2.武汉市概况

武汉是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面创新改革试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年，《武汉市系统推进全面创新改革试验方案》正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面创新改革试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等 40 多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

武汉市财政自给能力较强，2022-2025 年财政收入持续稳定增长，债务余额控制在省核定的限额以内。武汉市 2025 年预算执行效果总体较好,保持了收支平衡的良好态势，具体情况见下表。

武汉市 2022-2025 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2025 年	2024 年	2023 年	2022 年
1.地区生产总值（GDP）	22,147.3	21,106.2	20,011.7	18,866.4
2.城镇居民人均可支配收入（元）	67,248	64,346	61,693	58,449
3.农村居民人均可支配收入（元）	35,575	33,529	31,560	29,304
4.地方财政总收入	3,196.87	3,152.92	2,889.97	2,835.16
4.1 地方公共预算收入	1,743.06	1,667.31	1,601.20	1,504.74
其中：税收收入	1,225.10	1223.56	1,298.35	1,239.56
非税收入	5,17.96	443.75	302.85	265.18
4.2 政府性基金收入	1,453.81	1,485.61	1,288.77	1,330.42
其中：国有土地使用权出让收益	1,141.50	1,224.71	1,035.38	1,143.09
5.地方财政总支出	4,628.36	4,415.71	3,831.64	4,459.55
5.1 一般公共预算支出	2,520.61	2,481.00	2,204.08	2,407.81
5.2 政府性基金支出	2,107.75	1,934.71	1,627.56	2,051.74

二、债券情况

本项目总投资 615,538.35 万元，其中资本金 255,538.35 万由政府财政预算安排，其余 360,000.00 万元拟通过发行专债券解决，其中：2023 年、2024 年、2025 年已申请发行 40,000.00 万元、50,000.00 万元、70,000.00 万元，2026 年申请专项债券资金 200,000.00 万元。债券期限均为 20 年，已发行债券资金每半年付息一次，第 11 至 20 年每年偿还发行金额的 10%。本次拟发行债券资金每半年付息一次，本金到期一次性偿还。

本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程项目。

三、项目基本情况

（一） 项目概况

1、项目名称：武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程。

2、项目实施主体：武汉地铁集团有限公司。

3、项目位置：轨道交通 12 号线(武昌段)工程属于武汉市轨道交通线网规划中唯一的环线的一部分，是远景轨道交通线网“环+放射”骨架结构中的重要一环；该工程线路起于科普公园站(不含),经由园林路-团结大道-沙湖大道-东安路-武昌火车站-平安路-白沙三路，终于青菱站(含)，新建板桥停车场，利用线网控制中心，不新建主变电所。

4、建设规模：线路长度约 22 公里，共设车站 14 座，全部为地下线路。

5、建设期：轨道交通 12 号线(武昌段)工程已于 2021 年 1 月开工建设，预计 2026 年 9 月开通试运营，其中 B 部分武昌段已于 2023 年 9 月开始投资建设。

6、提供的服务内容：武汉市轨道交通 12 号线为武汉市轨道交通规划网络中唯一的环线，联通武汉三镇，串联了硚口、江汉、江岸、青山、洪山、武昌及汉阳共 7 个行政区域；经由武昌火车站和汉口火车站并与十多条地铁线路实现换乘。12 号线(武昌段)工程车辆采用 A 型车，全线速度目标值为 80 公里/小时；初、近、

远期采用 6 辆编组，初期配车 27 列/162 辆。12 号线作为环线，初、近、远期按内、外环分别单一交路运行，12 号线(武昌段)工程作为一期工程也按单一交路运行。武昌段开通期高峰小时开行 15 对，初、近、远期高峰小时发车对数分别为 18 列(内环)/18 列(外环)、20 列(内环)/22 列(外环)和 26 列(内环)/28 列(外环)。全线采用全自动运行技术。

（二） 分年度投资计划

武汉市轨道交通 12 号线工程分三部分推进实施，其中 A 部分概算总投资为 318 亿元，建设内容包括全线站点及区间土建（含 P+R 停车场的安装及设备）和全线轨道（含丹水池车辆段、复兴村停车场和板桥停车场的轨道），由武汉市城乡建设局牵头组织实施；B 部分初步设计概算总额为 1,956,171.12 万元（其中武昌段总投资 640,804.06 万元，江北段总投资 1,315,367.06 万元），其中静态总投资为 1,840,097.87 万元，建设期贷款利息为 116,073.25 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、车辆购置费及建设期贷款利息，建设内容包括一段两场（含丹水池车辆段、复兴村停车场和板桥停车场的土建、出入线及工艺设备）和全线通信、信号、风水电、人防等设备（不含轨道），由地铁集团负责组织实施;C 部分为征地征收投资,概算投资为 131 亿元，由沿线各区政府负责筹集资金和组织实施。

本项目即 B 部分武昌段工程初步设计概算总投资为 640,804.06 万元，其中静态总投资为 602,780.69 万元，银行贷款

利息为 38,023.36 万元。考虑项目实际建设进度和资金使用情况，同时由于本项目采用发行项目专项债券方式进行融资，根据债券发行优化的需求，项目总投资和其他资金相应进行调整。调整后总投资为 615,538.35 万元，其中：静态总投资与初设批复保持一致，为 602,780.69 万元，财务费用将银行贷款利息替换为建设期内的专项债券利息以及债券发行费用，调整后建设期财务费用为 12,397.65 万元。项目调整后分年投资计划如下表所示：

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

项目/年度	2023	2024	2025	2026	2027	合计
总投资合计	**40,000.00**	**172,407.66**	**168,708.66**	**231,801.38**	**2,620.65**	**615,538.35**
建设投资	39,960.00	170,999.66	165,964.16	225,856.88	0.00	602,780.70
建设期利息	0.00	1,358.00	2,674.50	5,744.50	2,620.65	12,397.65
债券发行费用	40.00	50.00	70.00	200.00	0.00	360.00
资金筹措合计	**40,000.00**	**172,407.66**	**168,708.66**	**231,801.38**	**2,620.65**	**615,538.35**
自筹资金	0.00	122,407.66	98,708.66	31,801.38	2,620.65	**255,538.35**
专项债券	40,000.00	50,000.00	70,000.00	200,000.00	0.00	**360,000.00**

（三） 项目资金来源

武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程调整后总投资为 615,538.35 万元，其中项目资本金 255,538.35 万元，占总投资的比例 41.5%，由政府财政预算安排；总投资的 58.5%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 360,000.00 万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2023	40,000.00	20 年期
2	2024	50,000.00	20 年期
3	2025	70,000.00	20 年期
4	2026	200,000.00	20 年期
合计		**360,000.00**	

四、资金平衡

（一）收入测算

1. 营业收入的组成

武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程偿债资金主要来源于物业经营收入和规制补贴，其中：物业经营收入包括商业出售收入、商业出租收入、停车位出售收入、停车位出租收入和充电桩收入。

2. 收入估算

经测算，本项目债券存续期内总收入为 1,032,698.10 万元，其中：物业经营收入 752,493.62 万元、规制补贴 280,204.48 万元。

（二）成本测算

1. 成本的组成

本项目成本主要为土地成本、建安成本、销管费用以及物业运营成本。此外，还需考虑财务费用及各项税费的影响。

2. 成本估算

经测算，本项目债券存续期内总成本为 585,626.06 万元，其中：土地成本为 159,895.84 万元，建安成本为 79,812.45 万元，销管费用为 29,139.16 万元，物业运营成本为 28,104.71 万元。此外，专项债券利息为 143,876.00 万元，支付的各项税费为 144,797.90 万元。

发行债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2024	40,000.00	50,000.00	0.00	90,000.00	1,358.00	1,358.00
2025	90,000.00	70,000.00	0.00	160,000.00	2,674.50	2,674.50
2026	160,000.00	200,000.00	0.00	360,000.00	5,744.50	5,744.50
2027	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2028	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2029	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2030	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2031	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2032	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2033	360,000.00	0.00	0.00	360,000.00	8,897.50	8,897.50
2034	360,000.00	0.00	4,000.00	356,000.00	8,897.50	12,897.50
2035	356,000.00	0.00	9,000.00	347,000.00	8,761.70	17,761.70
2036	347,000.00	0.00	16,000.00	331,000.00	8,494.25	24,494.25
2037	331,000.00	0.00	31,000.00	300,000.00	7,919.80	38,919.80

2038	300,000.00	0.00	31,000.00	269,000.00	7,162.60	38,162.60
2039	269,000.00	0.00	31,000.00	238,000.00	6,405.40	37,405.40
2040	238,000.00	0.00	31,000.00	207,000.00	5,648.20	36,648.20
2041	207,000.00	0.00	31,000.00	176,000.00	4,891.00	35,891.00
2042	176,000.00	0.00	31,000.00	145,000.00	4,133.80	35,133.80
2043	145,000.00	0.00	31,000.00	114,000.00	3,376.60	34,376.60
2044	114,000.00	0.00	27,000.00	87,000.00	2,619.40	29,619.40
2045	87,000.00	0.00	22,000.00	65,000.00	1,998.00	23,998.00
2046	65,000.00	0.00	65,000.00	0.00	1,508.25	66,508.25
合计		**360,000.00**	**360,000.00**		**143,876.00**	**503,876.00**

项目资金平衡情况表

单位：万元

序号	项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	债券计划合计发行额	预计发债利息	收益对发债本息覆盖倍数
1	武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程	645,956.95	615,538.35	360,000.00	143,876.00	1.28

结论：综上所述，经初步测算，债券存续期之内，本项目期末累计现金结余为 154,478.60 万元，本息资金覆盖倍数达 1.28 倍，项目偿债能力较强。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉天元会计师事务有限公司评估通过。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期轨道交通专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

风险描述：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的工程建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备与完备的施工安全保障措施的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时避免工程事故的发生;另外，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 征地拆迁风险

风险描述：本项目及所涉及的沿线物业开发部分，征地拆迁进程的快慢将直接影响物业开发进程，影响本项目的还本付息。

风险控制措施：项目实施方根据国家相关法律法规要求，制定合理的拆迁方案，规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理等系列切实有效的工作办法，从制度上规范征地程序要求和操作行为，并根据物业开发进程提前落实征地拆迁计划，确保项目建设、物业开发进度与发债期限相匹配。

2. 物业开发政策风险

地风险描述：本方案物业开发模式最终存在以下不确定性：

一是规划设计指标有可能调整。目前地铁集团正在对物业开发地块情况进行梳理，规划设计指标调整将涉及容积率、使用功能、建筑面积、用地性质等数据变化。规划设计指标调整后，可

供开发的地块数量、土地面积将产生变化，对物业开发收入造成影响。

二是用于商业开发的建筑面积中，住宅用地和商业用地的开发比例。

风险控制措施：首先，根据中共武汉市委及武汉市人民政府《关于进一步加快轨道交通建设发展的意见》（武发[2013]2号）文件规定：“加强对城市轨道交通沿线地下空间、站点、停车场、车辆段的综合开发，对能够与轨道交通建设同步实施的上盖物业和地下空间，应当同步开发建设。城市轨道交通沿线地下空间配套设施，纳入轨道交通项目整体管理。各相关部门应该依法为轨道交通建设（运营）单位办理相关地下、地上物业空间权证，单列用地指标，有效提高建筑容积率等规划计划指标”。武汉地铁集团有限公司会根据文件精神，全力争取物业开发规划指标与物业开发计划中的既定指标保持一致。其次，如物业开发收入确因上述原因减少，武汉市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例，从而降低专项债券还本付息压力。最后，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。本项目专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关

调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

3. 房地产市场价格风险

风险描述：本项目沿线物业经营收入，其中沿线部分站点上盖物业销售、出租所得收入将作为主要还款来源之一。由于受到未来国内外经济形势、市场行情等相关因素影响，轨道交通 12 号线沿线附属房地产项目的销售、出租收入可能出现波动，从而影响轨道交通专项债券的还款来源。

风险控制措施：对于物业经营市场销售、出租收入不足风险，可通过做好物业经营的市场调研和营销策划来避免；物业出租收入通过签订中长期出租合同来控制部分风险。

4. 利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

风险描述：本项目对经济社会造成不利影响的风险包括：项目建设、运行可能引起当地基本生活价格（水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等）的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设、运行的影响;施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建轨道穿越既有公路等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群影响等。

风险控制措施：

一是在项目设计阶段时就综合考虑了项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

二是项目运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

三是项目沿线群众和企事业单位对交通拥堵问题的关注度较高。在项目设计阶段，将“交通疏解”纳入到设计输入条件中，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用；在项目实施阶段，做到科学管控、有力疏导、文明施工，努力减少对周边企事业单位正常生产、工作的不利影响。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

风险描述：本融资平衡最大的风险在于对项目出租和销售收入预测项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视

项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2. 存续债券置换不畅风险

风险描述：项目建设期较长，项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

风险描述：轨道交通项目建设周期长，发行期限为中长期债券，本期债券采用每半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，物业收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：一是规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度，保证按时还本付息，不得用作其他用途；二是规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，

建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

国家“中部崛起”战略是经济全球化和区域经济一体化背景下不断加快区域发展的崛起，以对外开放和区域竞争与合作为动力来加快中部地区的发展，体现整体发展的“共同崛起”与部分重点地区率先崛起的双重目标。作为长江中游城市群和“中部崛起”战略的重要支点，武汉市需要引领武汉城市圈经济发展走在全国前列，加快创建国家中心城市，发挥国家中心城市聚集和辐射功能，建设与各城市群之间完善的综合交通运输体系，必须优先发展以轨道交通为骨干的一体化综合交通网络，促进区域经济的发展。武汉当前面临建设国家中心城市的历史重任，迫切需要一个功能更加强大的轨道交通网络来引领城市科学发展，实现中部经济崛起。

本项目是支撑城市近期重点建设地区发展，优化提升武昌中心城区城市功能，整治城市死角和旧城改造的需要；本项目是缓解交通拥堵，加快综合交通枢纽城市建设，促进中心城区经济持续发展的需要；本项目是优化轨道线网结构，提高轨道运营效益，完善换乘接驳条件，加快轨道交通发展的需要。

12 号线工程建设无论从改善中心城区交通及投资环境，还是从优化城市布局，提升城市功能，清除城市死角，加快城市建

设和经济发展、优化轨道线网，加快轨道和综合交通发展以及环境保护等方面衡量，其建设都是非常必要的，也是十分迫切的。

因此本项目的建设具有必要性。

（2）公益性

武汉市轨道交通12号线工程运营后，其安全可靠、准时快速的大运量运输将解决人们“乘车难”、“行车难”的困扰。方便、快捷、舒适的乘车环境将改善人民的出行条件，提高人民的生活水平。

公交出行是城市对内、对外机动出行的主体，本线将武汉市主要功能区和对内、对外交通枢纽相连，增强了居民出行的方便性和灵活性，其建设不但增加了新的公交出行方式，而且大大的提高了居民的出行质量。居民采用轨道交通出行，可以减少在途时间同时减少乘客的疲劳；另一方面，轨道交通的建设运营，缓解了地面交通的压力，节省了地面交通的旅客在途时间。在相同的时间内，可以极大的扩大乘客的可达范围，很大程度上提高了武汉市公共交通的服务水平。

因此，本项目具有一定的公益性。

（3）收益性

间接收益：武汉市轨道交通12号线工程运营初期定员为3,300人，大部分将直接从武汉市招聘，这将创造3,300个直接就业机会。

轨道交通工程建设周期较长，建设期间，设计、监理、施工等单位为了顺利、按时完成本工程的建设，必将扩大职工队伍；地铁建成运营后，电力部门为满足本工程的大用电量需要，也要扩大人员编制；随项目启动，在沿线开发的生产、服务等项目也需要专门人员经营管理，以上都属于本工程创造的间接就业机会。同时，轨道交通快速、安全、便捷的交通条件，将促进市民的远距离就业，改变人民受距离限制的就业状况。

直接收益：本项目收益为项目沿线部分站点上盖物业经营所对应的物业出售收入、物业出租收入、停车位出售收入、停车位出租收入和充电桩收入以及规制补贴等。根据相关收费标准文件及市场调研项目同区域同类型的收费情况，本项目可助力或直接实现一定的客运收入、非票收入、物业开发收入。

因此，本项目的实施具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

截至本报告编制之日，本项目取得审批如下：

国家发展改革委于2018年12月25日向湖北省发展改革委出具了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915号），“原

则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设 12 号线、6 号线二期、8 号线三期、11 号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7 号线北延线、16 号线、19 号线、新港线项目，规划期为 2019-2024 年”。

湖北省发展和改革委员会于 2019 年 10 月 30 日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177 号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程可行性研究报告的审批意见。

湖北省发展和改革委员会于 2019 年 10 月 30 日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程初步设计审批意见的函》(鄂发改铁路函〔2019〕212 号)，同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 12 号线(武昌段)工程初步设计审批意见。

项目建设有期充分的必要性，前期手续较为完善，12 号线土建工程正有序建设中，项目成熟度、可靠度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，调整后本项目总投资 615,538.35 万元，财政安排资金 255,538.35 万元、项目单位自筹资金 0.00 万元、专项债券资金 360,000 万元。

本项目已于2023年申请发行40,000.00万元，2024年申请发行50,000.00万元，2025年申请发行70,000.00万元，初步计划本项目于2026年申请发行200,000.00万元专项债券。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目偿债资金来源为物业经营收入和规制补贴，物业开发成本包括土地成本、建安成本、运营成本、销管费用等。项目预期收入总额为1,102,403.92万元，运营成本及相关税费456,446.97万元。

债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

本项目资本金比例为41.5%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请发行地方政府专项债券筹集资金360,000.00万元，项目预计融资本息503,876.00 万元，预计用于资金平衡相关收益为645,956.95 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

本期债券为20年期债券，每半年支付一次利息，本金到期一次性偿还。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2026年起有较可观的收益，可满足后续债券各年利息偿还，同时结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中采用公开招标等方式，合理控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降本增效。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（江岸区）
武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目专项债券信息披露材料

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

（1）一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2023年，全省地方一般公共预算收入3693亿元；省本级一般公共预算收入163亿元，转移性收入6434.5亿元，地方政府一般债券收入888亿元，国际组织贷款收入4.5亿元。全省一般公共预算支出9299亿元；省本级一般公共预算支出1458亿元，转移性支出6026亿元(其中：地方政府一般债券转贷支出880亿元，国际组织贷款转贷支出3亿元)，地方政府一般债务还本支出7亿元。

2024年，全省地方一般公共预算收入3937亿元；省本级一般公共预算收入167亿元，转移性收入6317亿元，地方政府一般债券收入747亿元，外国政府、国际组织借款收入2亿元。全省一般公共预算支出9974亿元；省本级一般公共预算支出1290亿元，转移性支出5907亿元(其中：地方政府一般债券转贷支出730亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出2亿元)，地方政府一般债务还本支出36亿元。

2025年，全省地方一般公共预算收入预算安排4134亿元；省本级一般公共预算收入预算安排169亿元，转移性收入预算安排6044亿元，地方政府一般债券收入预算安排694亿元，外国政府、国际组织借款收入

元。全省一般公共预算支出预算安排 10373 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1554.5 亿元，转移性支出预算安排 5333 亿元(其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排 667 亿元，外国政府国际组织借款转贷支出预算安排 14 亿元)，地方政府一般债务还本支出预算安排 33 亿元。

（2）政府性基金收支

2023 年，全省政府性基金收入 2884.5 亿元，地方政府专项债券收入 2268 亿元(其中：新增债券 1644.5 亿元)；省本级政府性基金收入 178 亿元，转移性收入 92 亿元，债务收入 2268 亿元。全省政府性基金支出 3954.5 亿元；省本级政府性基金支出 162 亿元，转移性支出 2361 亿元(其中：地方政府专项债券转贷支出 2244 亿元)，债务还本支出 14.5 亿元。

2025 年，全省政府性基金收入预算安排 2847 亿元，地方政府专项债券收入预算安排 2749 亿元；省本级政府性基金收入预算安排 57 亿元，转移性收入预算安排 282 亿元，债务收入 2749 亿元。全省政府性基金支出预算安排 3872 亿元；省本级政府性基金支出预算安排 213 亿元，转移性支出预算安排 2824.5 亿元(其中：地方政府专项债券转贷支出预算安排 2674 亿元)，债务还本支出 50 亿元。

(3)国有资本经营预算收支

2023 年，全省国有资本经营预算收入 202 亿元，全省国有资本经营预算支出 62 亿元。省本级国有资本经营预算收入 12 亿元，转移性收入 3 亿元；国有资本经营预算支出 9 亿元，转移性支出 7 亿元。

2024 年，全省国有资本经营预算收入 257 亿元，国有资本经营预算支出 74.5 亿元。省本级国有资本经营预算收入 12 亿元，转移性收入 3 亿元；国有资本经营预算支出 9 亿元，转移性支出 6 亿元。

2025 年,全省国有资本经营预算收入预算安排 194.5 亿元：国有资本经营预算支出预算安排 58 亿元。省本级国有资本经营预算收入预算安排 4.5 亿元，转移性收入预算安排 2 亿元；国有资本经营预算支出预算安排 3

亿元，转移性支出预算安排 4 亿元。

(4)国有土地使用权出让收支

2023 年，全省国有土地使用权出让收入 2307 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 1910 亿元。

2023 年，全省国有土地使用权出让收入 2307 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 1910 亿元。

2023 年，全省国有土地使用权出让收入 2307 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 1910 亿元。

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2025 年武汉市地区生产总值 22147.35 亿元，同比增长 5.6%。

江岸区财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

武汉市 2023－2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	20011.65	21106.23	22147.35
一般公共预算收入（亿元）	51821.00	64346.00	67248.00
政府性基金收入（亿元）	21691.00	33529.00	35575.00
4.地方财政总收入	3112.77	3152.92	未披露
4.1 地方公共预算收入	1655.21	1667.31	未披露
4.2 政府性基金收入	1457.56	1485.61	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1219.67	1224.71	未披露
5.地方财政总支出	3611.84	4415.71	未披露
5.1 一般公共预算支出	2122.21	2481.00	未披露
5.2 政府性基金支出	1489.63	1934.71	未披露
6.政府专项债务限额（亿元）	5061.52	5930.67	7227.39
6.1 政府专项债务余额（亿元）	4918.52	5761.76	6737.76

2025 年，武汉市实现地区生产总值（GDP）22147.35 亿元，按不变价

格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。三次产业结构为 2.2：29.8：68.0。按常住人口计算，全市人均地区生产总值稳步提升，城乡居民收入差距持续缩小，城乡收入比由 1.92 收窄至 1.89。

年末全市常住人口 1380.91 万人，比上年末增加 3.51 万人，其中城镇常住人口 1173.77 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 85.0%，比上年末提高 0.21 个百分点。年末全市户籍人口 956.94 万人。

2024 全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 3.1%。按产业分，第一产业投资增长 0.1%;第二产业投资增长 15.1%,其中工业投资增长 15.1%;第三产业投资下降 0.4%。基础设施投资增长 8.0%。民间投资下降 0.8%，占固定资产投资的比重为 40.4%。

（三）江岸区概况

江岸区，隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉市的东北部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉中心城区之一，中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，总面积 80.28 平方千米。

江岸区财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

江岸区 2023－2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1625.40	1700.90	1792.22
一般公共预算收入（亿元）	117.24	207.00	120.55

政府性基金收入（亿元）	无（无农村户籍）	无（无农村户籍）	无（无农村户籍）
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.53	/	未披露
一般公共预算支出（亿元）	87.72	149.73	未披露
其中：税收收入	111.38	115.86	114.72
非税收入	5.86	6.10	5.83
4.2 政府性基金收入	5.75	21.69	45.01
其中：国有土地使用权出让收益（区级分成）	3.53	18.51	41.38
5.地方财政总支出（一般公共预算+政府性基金）	93.47	171.42	210.01
5.1 一般公共预算支出	87.72	149.73	165.00
5.2 政府性基金支出	5.75	21.69	45.01
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.53	18.51	41.38

江岸区专项债券情况表

单位：亿元

区划	2025 年专项债务限额	2025 年末专项债务余额
武汉市	7227.39	6737.76
其中：市本级	3909.30	3475.66
江岸区	150.80	150.20

二、项目计划发行债券基本情况

该项目总投资为 11611.79 万元，项目资本金为 3911.79 万元，资本金由项目单位自筹；拟申请发行地方政府专项债券合计 7700.00 万元，债券期限为 20 年，测算利率为 2.77%。

本项目拟申请发行专项债券总额 7700.00 万元，其中 2026 年计划发行 2700.00 万元，分两批次发行，本批次发行 1000.00 万元，第二批次发行 1700.00 万元,2027 年发行专项债券 5000.00 万元,2027 年计划发行 5000.00 万元；债券期限为 20 年，按 2.77%测算，还本付息方式为每半年付息一次，采用第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目建设内容：本项目涉及用地范围面积 685400 平方米，主要对江岸区黄浦老旧厂区基础设施进行更新改造，主要包括:道路改造，包括现状道路路面维修改造约 120000 平方米，新建厂区人行小路 3500 平方米，道路标志牌 20 套、人行道改造 42500 平方米、公交站台 5 个；电力改造，对占地面积约 200474 平方米厂区进行电力提升、照明改造 119 套；环卫设施提升，新增工业垃圾处置点 1 处，垃圾分类设施 62 套；停车服务设施改造，包括铁路沿线停车场新建、厂区 3、4 号楼院内停车场扩建、新建立体停车设备、改造文清路停车场、新增充电桩、新增智慧停车，新增停车位 525 个；新建非机动车棚，占地面积 450 平方；厂区绿化改造 13900 平方米；厂区便民服务设施改造，占地面积为 25000 平方米，包括公共体育设施、厂区社区综合服务设施、公共文化设施及公共座凳。

项目建设期为：项目建设期 16 个月，2026 年 8 月底至 2027 年 12 月。

资产、收益权等抵、质押情况：本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

项目建设单位为武汉江岸经济开发区管理委员会，资金主管部门为江岸区财政局。

表 1-5 项目单位情况表

项目单位名称：	武汉江岸经济开发区管理委员会
法定代表人/负责人：	张先知
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市江岸区兴业路 145 号
统一社会信用代码：	11420102010891935A
单位性质：	机关
业务范围：	/
股权结构	/
行业主管部门：	/
建设单位名称	武汉江岸经济开发区管理委员会

（二）投资计划

根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年8-12月	2027年
1	总投资使用计划	11611.79	4573.98	7037.81
1.1	建设投资	11365.87	4546.35	6819.52
1.2	建设期利息	238.22	24.93	213.29
1.3	债券发行费用	7.70	2.70	5.00
2	资金筹措及使用	11611.79	4573.98	7037.81
2.1	自有资金	3911.79	1873.98	2037.81

序号	项目	合计	2026年8-12月	2027年
2.1.1	用于建设投资	3665.87	1846.35	1819.52
2.1.2	用于建设期利息	238.22	24.93	213.29
2.1.3	用于债券发行费用	7.70	2.70	5.00
2.2	专项债券资金	7700.00	2700.00	5000.00
2.2.1	用于建设投资	7700.00	2700.00	5000.00
2.2.2	用于建设期利息	-		

（三）项目资金来源

本项目总投资 11611.79 万元，其中项目资本金 3911.79 万元，占项目总投资的 33.69%；拟申请发行专项债券 7700.00 万元，占项目总投资的 66.31%。本次计划申请发行 1000.00 万元。

四、资金平衡

（一）项目运作模式

本项目由武汉江岸经济开发区管理委员会负责项目建设和运营，项目运营收入主要为停车费收入、充电桩服务费收入、集装箱建筑商亭出租收入，项目收益优先用于项目运营支出和偿债，并按规定纳入预算管理。

（二）预期收益

武汉江岸经济开发区管理委员会受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

（1）停车费收入

根据项目建设内容，本项目共计建设 525 个停车位，主要服务园区办公人员以及外来拜访人员，根据武汉市发改委发布的关于停车位的问题（https://www.hanyang.gov.cn/zwgk_38/xxgkml/jgsf/202001/t20200112_728824.shtml），江岸区停车位收费分一类区域和二类区域，根据本项目地理位置，本项目所处区域为二类区域，停车费收费标准为每小时 2 元，每天不超过 8 元。依据武发改价格〔2016〕174 号，项目属二类停车区，2 元/小时，停放 4 小时即达单日 8 元封顶上限，因此本项目按照 8 元/日进行收费；出租率根据产业园入驻培育周期取值，首年 50%，逐年递增 10%，

饱和后维持 60%不再增加，则停车费收入为 1824.27 万元。

（二）二类收费区域为中心城区内除一类收费区域外的其他区域。

三、收费标准

一类收费区域：小型车停车第 1 小时收费标准为每泊位 3 元，自第 2 小时起，收费标准为每泊位每小时 4 元，不足 1 小时的，按 1 小时计算，每天累计计时最高收费标准不超过 25 元；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

二类收费区域：小型车收费标准为每泊位每小时 2 元，不足 1 小时的，按 1 小时计算，每天累计计时最高收费标准不超过 8 元；大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

四、收费时限

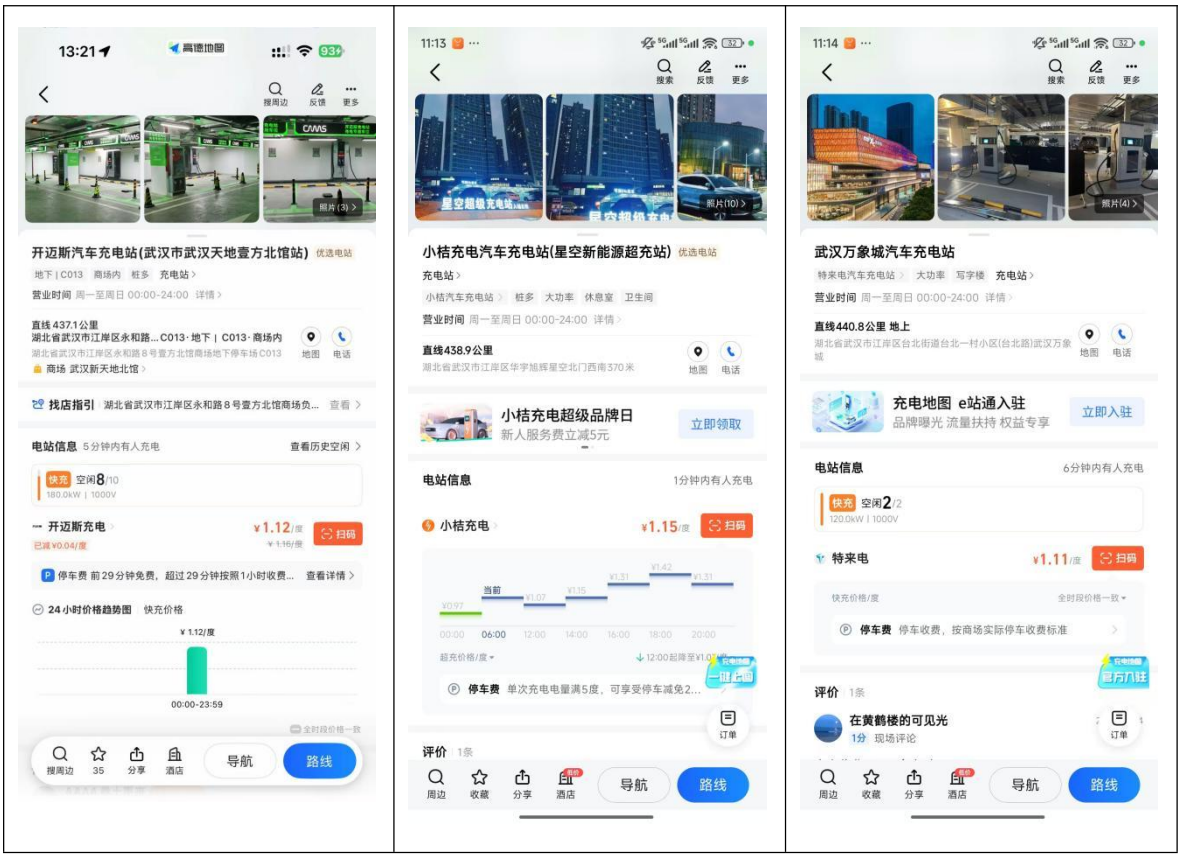
一类区域为：7：00 至 21：00；二类区域为：7：00 至 20：00。

（2）充电桩服务费收入

根据本项目可研，项目共计建设 40 个 120kw 充电桩，随着现代新能源车的普及，黄浦科技园规划可有数万人办公，目前仅有 40 个充电桩，属于供不应求，按照黄浦科技园普遍工作时间 9:00-18:00，新能源车可连续工作 9 小时，夜间 18:00 至次日 9:00 共计 15 小时，园区停放通勤私家车、外来商务车辆集中错峰充电，昼夜均可满负荷运营。但谨慎考虑，每个充电桩每天仅考虑 12 小时有效运营。

收费标准江岸区项目充电桩收费标准，分别为 1.12 元/度、1.15 元/度、1.11 元/度，本项目保守起见按照平均值 1.1267 元/度考虑。电费单价参考 2026 年 7 月国网湖北省电力有限公司工商业用户电价表电价 0.6242 元/度考虑，则服务费单价为 1.1267-0.6242=0.5025 元/度，谨慎起见，本项目服务费按照 0.50 元/度考虑。

则充电桩服务费收入为 21024.00 万元。



国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 7 月 1 日-2026 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.708205	0.364198	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.093119	0.896813	0.708205	0.496502	-	
		1~10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.073119	0.876813	0.688205	0.476502		
		35 千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1~10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.3
		35 千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110 千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220 千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

（3）集装箱建筑商亭收入

根据本项目可研，项目预计建设新增集装箱建筑商亭 1630 ㎡，成品采购；参考下列项目集装箱建筑商亭租金 142.86 元/㎡·月、111.11 元/㎡·月、185.19 元/㎡·月，其平均值为 146.39 元/㎡·月，谨慎考虑，本项目租金按照 140 元/㎡·月考虑，首年出租率按照 30%考虑，每年增加 10%，

直至70%不再增加，则集装箱建筑商亭收入合计为3559.92万元。

序号	商亭位置	场地类型	面积(㎡)	租金总额	折算单价(元/㎡·月)	链接
1	洪山区光谷广场民族大道118号集装箱临街商亭	产业园临街集装箱商铺	35	5000元/月	142.86	http://m.anjuke.com/wh/sp/zu/7138274053/?houseid=406166036037121O
2	黄冈市黄州区花园邻里中心集装箱移动商铺	集装箱	5组，每组18㎡，合计90㎡	2000元/组/月	111.11	https://whcq.com.cn/view/69060.html
3	湖北恩施学院集装箱商铺	集装箱	72	160000元/年	185.19	https://zcjy.hbesxy.edu.cn/info/1074/3372.htm

综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入26408.19万元。具体收入估算如下表所示：

项目预期收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	经营收入	26408.19	1210.00	1252.72	1280.10	1307.48	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
1	停车费收入（万元）	1824.27	76.65	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
	停车位数量（个）		525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
	收费单价（元/个·天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率		50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	充电桩服务费收入（万元）	21024.00	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
	充电桩数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单个功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	年有效充电量（万kwh）		2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40
	充电单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	集装箱建筑商亭出租收入（万元）	3559.92	82.15	109.54	136.92	164.30	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
	面积（㎡）		1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00
	收费单价（元/㎡·月）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	出租率		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	其他收入											
三	收入总额	26408.19	1210.00	1252.72	1280.10	1307.48	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87

续：

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一	经营收入	26408.19	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
1	停车费收入（万元）	1824.27	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
	停车位数量（个）		525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
	收费单价（元/个·天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
2	充电桩服务费收入（万元）	21024.00	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
	充电桩数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单个功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	年有效充电量（万kwh）		2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40	2102.40
	充电单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	集装箱建筑商亭出租收入（万元）	3559.92	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
	面积（㎡）		1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00	1630.00
	收费单价（元/㎡·月）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	其他收入											
三	收入总额	26408.19	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87

（三）项目成本预测

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：工资及福利费、维护及修理费、固定资产折旧费。

（1）人员工资福利成本

项目运营期间新增用工18人，主要为2名财务管理人员、2名运营经理、5名基础设施维护、4名停车管理员、4名安保、1名行政。根据武汉市统计局公布的2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117095元，本项目拟定员工年职工薪酬为11.71万元，每5年增长5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为4575.66万元。



首页 政府信息公开 新闻中心 统计服务 统计业务 专题专栏 互动交流

当前位置： 首页 > 新闻中心 > 通知公告

关于2025年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2026-06-18 09:51:59 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：

根据湖北省统计局核定反馈，现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：

2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117095元。

附注：

1. 城镇单位：指城镇地域内从业人员在5人及以上的法人单位，不包括个体工商户和自由职业者。

2. 在岗职工：指在本单位工作且与本单位签订劳动合同，并由单位支付各项工资和社会保险、住房公积金的人员，以及上述人员中由于学习、病伤产假等原因暂未工作，仍由单位支付工资的人员。

3. 平均工资：指在报告期内单位发放工资的人均水平。工资总额是指本单位在报告期内直接支付给本单位人员的劳动报酬总额。包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。

工资总额是税前工资，包括单位从个人工资中直接为其代扣或代缴的房费、个人所得税、水费、电费、住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等。

不论是计入成本的还是不计入成本的，不论是以货币形式支付的还是以实物形式支付的，均应列入工资总额的计算范围。工资总额不包括病假、事假等情况的扣款。

（2）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，维修费为建安工程费用的0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的0.2%。债券存续期间，维护及修理费共计310.36万元。

（3）管理费

本次测算中管理费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，管理费为营业收入的1%-3%，本项目的年管理费取年营业收入的2%。债券存续期间，管理费共计528.16万元。

（4）设备更新费用

本项目设备主要为充电桩设备，折旧年限为10年，即第11年起需要设备更新，本次设备暂不考虑设备涨价，按照原始设备原值203.16万元，则设备更新费用为203.16万元。

（5）合计

综上，整个经营期内，本项目经营成本共计约5617.37万元。

（6）资产折旧摊销

本项目资产原值为10987.92万元，其中建筑类资产按照20年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为512.28万元，余值为571.60万元。设备类资产按照10年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为17.08万元。

项目预期成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营成本	5617.37	250.50	251.35	251.90	252.45	263.53	263.53	263.53	263.53	263.53	274.60
1	工资及福利费	4575.66	210.78	210.78	210.78	210.78	221.32	221.32	221.32	221.32	221.32	232.38
	定员（人）		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	年均人收入（万元）		11.71	11.71	11.71	11.71	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.91
	涨幅						5%					5%
2	维护及修理费	310.36	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52
3	管理费用	528.16	24.20	25.05	25.60	26.15	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
4	设备更新费	203.16										
二	折旧摊销费	10416.32	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36
三	财务费用	3231.21	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29
四	总成本费用（一+二+三）	19264.87	993.14	994.00	994.55	995.09	1006.18	1006.18	1006.18	1006.18	1006.18	1017.25

续表

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营成本	5617.37	477.76	274.60	274.60	274.60	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22
1	工资及福利费	4575.66	232.38	232.38	232.38	232.38	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
	定员（人）		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	年均人收入（万元）		12.91	12.91	12.91	12.91	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56	13.56
	涨幅						5%					
2	维护及修理费	310.36	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52
3	管理费用	528.16	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
4	设备更新费	203.16	203.16									

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
二	折旧摊销费	10416.32	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28
三	财务费用	3231.21	205.81	184.48	163.15	141.82	120.50	99.17	77.84	56.51	35.18	13.85
四	总成本费用（一+二+三）	19264.87	1195.85	971.36	950.03	928.70	918.99	897.66	876.33	855.00	833.67	812.35

（四）财务费用

本项目债券发行测算利率参考2026年湖北省政府专项债券（第28期）20年期专项债券票面利率2.31%上浮1.2倍，按照2.77%进行测算。

本项目计划发行专项债券共计7700.00万元，2026年申请发行2700.00万元，分两批次发行，本批次发行1000.00万元，第二批次发行1700.00万元，2027年发行专项债券5000.00万元，2027年申请发行5000.00万元，测算利率为2.77%，发行期限为20年，还本付息方式为每半年付息一次，采用第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

本项目债券利息共计3469.43万元；其中建设期债券利息238.22万元，计入项目总投资；运营期债券利息3231.21万元，计入财务费用；债券发行费用为7.70万元。

表 4-5 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年8-12月		2700.00		2700.00	24.93	24.93
2027 年	2700.00	5000.00		7700.00	213.29	213.29
2028 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2029 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2030 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2031 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2032 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2033 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2034 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2035 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2036 年	7700.00			7700.00	213.29	213.29
2037 年	7700.00		270.00	7430.00	213.29	483.29
2038 年	7430.00		770.00	6660.00	205.81	975.81
2039 年	6660.00		770.00	5890.00	184.48	954.48
2040 年	5890.00		770.00	5120.00	163.15	933.15
2041 年	5120.00		770.00	4350.00	141.82	911.82
2042 年	4350.00		770.00	3580.00	120.50	890.50

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2043 年	3580.00		770.00	2810.00	99.17	869.17
2044 年	2810.00		770.00	2040.00	77.84	847.84
2045 年	2040.00		770.00	1270.00	56.51	826.51
2046 年	1270.00		770.00	500.00	35.18	805.18
2047 年	500.00		500.00	0.00	13.85	513.85
合计			7700.00		3469.43	11169.43

项目模拟利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	经营收入不含税	23544.93	1075.96	1115.14	1140.27	1165.39	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51
2	税金及附加	252.94	0.00	0.00	0.00	0.00	3.49	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
3	总成本费用	19156.69	988.96	989.73	990.22	990.72	1001.75	1001.75	1001.75	1001.75	1001.75	1012.82
3	经营成本（不含税）	5509.17	246.31	247.08	247.58	248.07	259.10	259.10	259.10	259.10	259.10	270.17
3	财务费用	3231.21	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29
3	折旧摊销	10416.32	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36	529.36
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	4135.30	86.99	125.41	150.04	174.67	185.27	171.97	171.97	171.97	171.97	160.91
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	4135.30	86.99	125.41	150.04	174.67	185.27	171.97	171.97	171.97	171.97	160.91
6	所得税(25%)	1033.82	21.75	31.35	37.51	43.67	46.32	42.99	42.99	42.99	42.99	40.23
7	净利润（5-6）	3101.47	65.25	94.06	112.53	131.00	138.95	128.98	128.98	128.98	128.98	120.68
8	息税前利润	7366.50	300.28	338.70	363.33	387.96	398.56	385.26	385.26	385.26	385.26	374.20
9	息税折旧摊销前利润	17782.83	829.64	868.06	892.69	917.32	927.92	914.62	914.62	914.62	914.62	903.55

续表：

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	经营收入不含税	23544.93	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51	1190.51
2	税金及附加	252.94	14.38	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
3	总成本费用	19156.69	1171.28	966.93	945.60	924.27	914.56	893.23	871.90	850.57	829.24	807.91
3	经营成本（不含税）	5509.17	453.20	270.17	270.17	270.17	281.79	281.79	281.79	281.79	281.79	281.79
3	财务费用	3231.21	205.81	184.48	163.15	141.82	120.50	99.17	77.84	56.51	35.18	13.85

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
3	折旧摊销	10416.32	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28	512.28
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	4135.30	4.85	206.79	228.12	249.45	259.16	280.49	301.82	323.15	344.48	365.81
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	4135.30	4.85	206.79	228.12	249.45	259.16	280.49	301.82	323.15	344.48	365.81
6	所得税(25%)	1033.82	1.21	51.70	57.03	62.36	64.79	70.12	75.45	80.79	86.12	91.45
7	净利润（5-6）	3101.47	3.64	155.09	171.09	187.09	194.37	210.37	226.36	242.36	258.36	274.35
8	息税前利润	7366.50	210.66	391.27	391.27	391.27	379.66	379.66	379.66	379.66	379.66	379.66
9	息税折旧摊销前利润	17782.83	722.94	903.55	903.55	903.55	891.93	891.93	891.93	891.93	891.93	891.93

项目现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026 年8-12月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	26408.19			1210.00	1252.72	1280.10	1307.48	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
2	运营成本费用支付的现金	5617.37			250.50	251.35	251.90	252.45	263.53	263.53	263.53	263.53	263.53
3	经营活动支付税费	3394.60			21.75	31.35	37.51	43.67	78.89	199.71	199.71	199.71	199.71
4	经营活动现金净流量	17396.22			937.76	970.01	990.69	1011.37	992.44	871.62	871.62	871.62	871.62
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	11611.79	4573.98	7037.81									
2	投资活动现金净流量	11611.79	4573.98	7037.81									
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	3911.79	1873.98	2037.81									
2	发行债券收到的现金	7700.00	2700.00	5000.00									
3	市场化融资收到的现金												
4	偿还债券本金支付的现	7700.00											

序号	项目	合计	2026 年8-12月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	金												
5	偿还债券利息支付的现金	3469.43	24.93	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29	213.29
6	偿还市场化融资支付的现金												
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	7.70	2.70	5.00									
9	筹资活动现金净流量	680.58	4573.98	7037.81	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29	-213.29
四	本年现金净流量	6465.04			724.47	756.72	777.40	798.08	779.15	658.33	658.33	658.33	658.33
五	累计现金净流量	6465.04			724.47	1481.19	2258.59	3056.66	3835.82	4494.15	5152.48	5810.82	6469.15

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	26408.19	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87	1334.87
2	运营成本费用支付的现金	5617.37	274.60	477.76	274.60	274.60	274.60	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22	286.22
3	经营活动支付税费	3394.60	196.94	135.38	208.42	213.75	219.08	221.51	226.84	232.17	237.50	242.84	248.17
4	经营活动现金净流量	17396.22	863.32	721.73	851.85	846.52	841.19	827.14	821.81	816.48	811.14	805.81	800.48

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	11611.79											
2	投资活动现金净流量	11611.79											
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	3911.79											
2	发行债券收到的现金	7700.00											
3	市场化融资收到的现金												
4	偿还债券本金支付的现金	7700.00	270.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	500.00
5	偿还债券利息支付的现金	3469.43	213.29	205.81	184.48	163.15	141.82	120.50	99.17	77.84	56.51	35.18	13.85
6	偿还市场化融资支付的现金												
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	7.70											
9	筹资活动现金净流量	680.58	-483.29	-975.81	-954.48	-933.15	-911.82	-890.50	-869.17	-847.84	-826.51	-805.18	-513.85
四	本年现金净流量	6465.04	380.03	-254.08	-102.63	-86.63	-70.64	-63.35	-47.36	-31.36	-15.36	0.63	286.63
五	累计现金净流量	6465.04	6849.19	6595.10	6492.47	6405.84	6335.21	6271.85	6224.50	6193.14	6177.77	6178.41	6465.04

（四）资金平衡情况

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.56，可以实现项目收益与资金自求平衡，详细请见下表。

表 5-2 融资平衡表

单位：万元

项目名称	项目收入	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目	26408.19	11611.79	7700.00	3469.43	1.56

基于上表，当运营收入、运营成本以及利率影响债券还本付息的因素在±15.00%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1.0，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、信用评级

本项目专项债券信用评级及评级结论以依法聘请的信用评级机构正式出具的评级报告为准。

六、项目风险控制

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使

项目净收益减少。风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）服务水平风险

风险控制措施：工程设计方案之初就深入贯彻“以人为本”的理念，为项目优质的服务水平提供了良好的软硬件基础；同时，项目实施方将吸收国内外先进管理的经验，加强员工培训，提升服务水平。

（四）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（五）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金

不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏,项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

七、主管部门责任

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.公益性

项目属于政府投资的城市更新领域,具备显著公益属性,符合《政府投资条例》（国令第712号）和《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号），通过专项债券7700万元融资，重点完善公共基础设施，如新增63处垃圾处置设施、119处照明改造、道路联通2处及525个停车位和40个充电桩，惠及园区办公人员、外来访客及周边居民，提升生活便利性和环境质量，同时创造18个就业岗位并带动间接就业，支持社区休闲（如6处篮球场），体现社会公平性和包容性，确保公益覆盖率100%，为江岸区公共服务体系贡献力量。

2.必要性

武汉市江岸区黄浦科技园作为老旧高新工业园区,面临基础设施老化、空间利用率低和交通不便等问题，导致园区活力不足，无法满足现代科技产业需求,随着江岸区城市化进程加速和绿色低碳转型要求，该项目更新改造势在必行，通过改造25000㎡空间、提升环卫电力道路和智慧停车设施，能够完善园区配套，支持高新企业入驻和区域经济发展，避免资源浪费并提升城市竞争力，符合武汉市城市更新规划和国家政府投资条例,确保项目在2026年至2027年建设期内实现基础设施现代化，填补当前园区短板，促进可持续增长。

3.收益性

项目收益性强，总投资11611.79万元，运营期20年内预计产生26408.19万元收入，主要来源于充电桩服务费（21024.00万元）、

停车费（1824.27 万元）等，扣除运营成本 5617.37 万元及税金后，净收益 17396.22 万元，实现债券本息覆盖倍数 1.56 倍，通过出租率和利用率逐年递增（如停车从 50%至 60%），确保资金平衡和财政可持续，同时资产折旧采用直线法（年折旧 529.36 万元），设备更新周期控制在 10 年，支持长期经济回报和园区自给自足。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已获取《关于武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》、《关于区发改局关于武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目初步设计及概算的批复》，武汉江岸经济开发区管理委员会承诺在 2026 年 7 月底之前获取环评、施工许可证等批复。项目建设有充分的必要性，项目单位承诺将按要求完善前期报建手续。项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措方式由资本金和政府专项债券构成，其中：资本金 3911.79 万元，占总投资比例 33.69%；拟发行专项债券 7700.00 万元，其中 2026 年计划发行 2700.00 万元，2027 年计划发行 5000.00 万元，占总投资比例 66.31%。

项目资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《武汉市江岸区黄浦老旧厂区配套基础设施改造提升项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入来源主要为停车费收入、充电桩服务费收入、集装箱建筑商亭收入，预计产生运营收入 26408.19 万元，运营成本包含人员工资、维护费等，预计产生运营成本及税金 9011.97 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

（五）债券资金需要合理性

本项目资本金比例 33.69%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本金额共计 7700.00 万元，其中 2026 年计划发行 2700.00 万元，分两批次发行，本批次发行 1000.00 万元，第二批次发行 1700.00 万元，2027 年发行专项债券 5000.00 万元，2027 年计划发行 5000.00 万元，项目收益预计为 26408.19 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.56，偿债保障性较高，债券需求额度合理。本项目总投资为 11611.79 万元，其中项目总投资的 33.69%由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为 3911.79 万元，来源于项目单位自有资本金。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本期项目债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。建设期债券利息 238.22 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。项目自 2028 年 1 月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（八）结论

综上，本项目建设必要，具有公益性和一定收益性，资金来源明确，预期项目收益能够覆盖专项债券本息，符合申请地方政府专项债券资金支持的基本要求。

2026年湖北省（宜昌市）
当阳市农产品交易大市场项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口413.79万人，2020年末全市户籍人口为389.90万人。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,773.68	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,648.00	48,543.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25,982.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.32	454.69	422.71
4.1地方公共预算收入	268.98	294.07	327.05
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2政府性基金收入	201.34	90.55	95.66
5.地方财政总支出	773.85	851.35	817.34
5.1一般公共预算支出	679.49	721.23	694.98
5.2政府性基金支出	94.36	130.11	122.36

表 1-2 当阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	637.37	664.68	700.67
2.地方财政总收入	33.33	50.26	45.25
2.1 地方公共预算收入	17.03	20.04	26.66
其中：税收收入	12.05	14.99	17.38
非税收入	4.98	5.05	9.27
2.2 政府性基金收入	16.3	30.22	17.77
3.地方财政总支出	79.66	85.73	91.83
3.1 一般公共预算支出	52.49	61.74	60.01
3.2 政府性基金支出	27.17	23.99	31.82

（二）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

项目	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096	979.7
其中：市本级	463	398
当阳市	79.85	73.66

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.83
2 年期	0.31
3 年期	2.38
5 年期	1.8
7 年期	2.09
10 年期	13.54

期限	2025 年
15 年期	19.5
20 年期	18.43
30 年期	13.78

二、债券情况

债券名称：当阳市农产品交易大市场项目。

发行规模：本项目计划发债 28,000.00 万元，其中 2026 年申请发行地方政府专项债 14,000.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：项目位于当阳市玉阳街道长坂路光彩城东侧。

建设规模与内容：项目规划总用地面积 82181.37 平方米（123.27 亩），总建筑面积 57500 平方米，主要新建农产品交易中心 28000 平方米、农产品调度配送服务中心 9000 平方米、农产品检测与实验中心 9000 平方米、架空层 7500 平方米及地下室 4000 平方米等；设置停车位 181 个，新能源充电桩 30 个；配套建设围墙工程、室外道路及铺装、室外电、室外管网以及安防消防系统等室外场地工程建设，购置装卸转运及配套设施。

建设期限：本项目建设期为 2026 年 12 月-2028 年 12 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 1：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**资本金**	**250.14**	**980.91**	**7,307.76**	**8,538.81**
1.1	财政安排资金				0.00
1.2	项目单位自筹资金	250.14	980.91	7,307.76	8,538.81
1.3	专项债券资金				0.00
1.4	其他资金				0.00
2	**融资资金**	**14,000.00**	**14,000.00**	**0.00**	**28,000.00**
2.1	专项债券资金	14,000.00	14,000.00	0.00	28,000.00
2.2	项目单位市场化融资				0.00
2.2	其他资金				0.00

3	其他资金				0.00
	合计	14,250.14	14,980.91	7,307.76	36,538.81

（三）项目绩效目标情况

表 2：项目绩效目标总表

项目名称		当阳市农产品交易大市场项目			
项目单位		当阳市沮漳农业投资建设有限公司	主管部门	当阳市农业农村局	
项目建设期限		2026 年 12 月—2028 年 12 月	项目领域	城乡冷链等物流基础设施领域	
项目总投资（万元）		36,538.81			
项目债券资金总需求		28,000 万元	本年度债券资金需求	14,000 万元	
总体目标	本项目立足当阳农业资源，对接宜荆荆都市圈现代农业升级需求，打造专业化产业载体，聚力实现服务聚合市场枢纽、功能补齐效能提升、效益协同可持续发展、模式创新区域示范四大目标，建成区域现代农业高质量发展核心引擎。				
年度绩效目标	2026 年：完成工程量的 30%，过程验收质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%				
	2027 年：完成工程量的 60%，过程验收质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。				
	2028 年：完成工程量的 100%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。				
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标说明	
产出指标	数量指标	用地规模	82181.37 平方米	初设批复	
	质量指标	质量验收合格率	100%	施工合同约定	
	时效指标	项目完成时间	2028 年 12 月	施工合同约定	
	成本指标	项目总投资	≤36,538.81 万元	实施方案	
	经济效益	项目实现年均运营收入	4505.57 万元	实施方案	
	社会效益指标	社会影响评价	本项目社会影响深远，能显著创造就业、带动农户增收，通过技术培训与产业链整合，推动区域农业现代化与产业振兴，并为“宜荆荆”都市圈提供关键的农业公共服务平台，综合效益突出。	项目可行性研究报告/实施方案	
	生态效益指标	是否改善人居环境	是	项目可行性研究报告	

满意度指标	服务对象满意度指标	周边居民对项目建设的满意度	周边居民对项目建设的满意度≥90%	项目可行性研究报告
		当地政府部门满意度	≥95%	征求住建局、市场监管等部门意见，评估项目对区域经济、社会和谐稳定的贡献度

表 3：年度绩效目标情况

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
年度绩效目标（2026年）	产出指标	数量指标	完成场地平整总面积	82181.37㎡	2026年度施工方案
			完成地下室、架空层桩基及基础施工	全部楼栋基础开工	年度施工进度计划
			完成园区围墙主体施工	100%	室外配套年度施工计划
			室外水电管网预埋完成比例	40%	管网工程年度实施方案
		质量指标	地基基础工程验收合格率	100%	建筑地基基础工程验收规范
		时效指标	2026年度全部施工节点按期完工率	100%	年度施工进度计划表
		成本指标	2026年度建设资金支出控制额度	≤年度预算100%	年度投资实施方案
	效益指标	社会效益指标	项目施工阶段临时吸纳本地务工人员	≥60人	施工用工组织计划
	可持续影响指标	可持续发展影响指标	园区环保管网、雨污分流前期配套工程	全部落地实施	环评年度落实计划
	满意度指标	服务对象满意度指标	施工参建单位、属地住建及自然资源监管部门满意度	≥92%	工程监管走访评价标准
目标名称	**一级指标**	**二级指标**	**三级指标**	**指标值**	**指标值确定依据**
年度绩效	产出指标	数量指	交易、配送、检测三大	全部3栋主	2027年度施工

目标(2027年)		标	中心建筑主体封顶楼栋数	体封顶	总计划
			园区主干道、停车位路基施工完成比例	100%	道路配套年度建设方案
			消防管线、安防监控预埋工程完成比例	100%	消防安防年度施工计划
			新能源充电桩土建预留工程完工数量	30 个配套点位全部完工	充电桩专项设计方案
		质量指标	建筑主体结构分部工程验收合格率	100%	混凝土结构工程施工质量验收规范
			检测实验室防水、通风基层施工达标率	100%	检测中心专项设计要求
		时效指标	2027 年度主体结构施工节点按期完成率	100%	年度施工进度计划表
		成本指标	2027 年度建安工程投资管控	≤年度预算100%	年度资金使用计划
	效益指标	社会效益指标	持续吸纳本地建筑劳务人员	≥90 人	现场劳务用工管理方案
	可持续影响指标	可持续发展影响指标	完成农产品冷链装卸区域土建预留工程	全部完工	基地整体规划方案
	满意度指标	服务对象满意度指标	项目监理、建设单位阶段性工程验收满意度	≥90%	工程阶段性综合评价标准
目标名称	**一级指标**	**二级指标**	**三级指标**	**指标值**	**指标值确定依据**
年度绩效目标(2028年)	产出指标	数量指标	全部建筑室内外装饰装修、设备安装完工率	100%	项目竣工总进度计划
			室外道路、管网、围墙、充电桩、安防消防全部配套完工	100%	室外配套竣工清单

			完成规划停车位施工、新能源充电桩安装	全部完工	配套设施建设清单
			完成项目整体竣工验收、消防、环保、规划全套备案手续	全套完整验收资料	住建、消防、生态环境验收流程
		质量指标	项目整体综合竣工验收通过率	100%	建筑工程整体验收规范
			装卸转运、农产品检测设备安装调试合格率	100%	设备安装调试行业标准
		时效指标	项目整体竣工交付时间	2028 年 12 月 31 日前	总工期 24 个月建设约定
		成本指标	项目收尾、设备采购、验收配套资金控制	≤总预算 100%	项目总投资评审报告
	效益指标	经济效益指标	园区试运营首年商户招商入驻率	≥60%	园区招商运营实施方案
		社会效益指标	项目直接、间接受益农户、商户群众总人数	≥8000 人	项目社会效益评估报告
		生态效益指标	园区雨污处理、垃圾分类环保设施同步投运、达标排放	100%	环保竣工验收硬性要求
	可持续影响指标	可持续发展影响指标	建成标准化农产品交易、配送、检测一体化运营体系	全面投用	区域农产品流通中长期发展规划
	满意度指标	服务对象满意度指标	意向入驻商户、种植农户、农业市场监管部门满意度	≥90%	农产品流通园区服务满意度测评标准

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

本项目建设是落实国家战略、破解区域瓶颈、补齐产业短板、培育创新生态

的关键举措，对推动当阳及“宜荆荆”都市圈农业高质量发展意义重大。

从国家战略层面，项目响应乡村振兴与农业强国建设部署，构建集交易、检测、研发、仓储于一体的综合服务平台，破解区域农业“小、散、弱”难题，推动农业向产销衔接、品牌塑造转型，助力一二三产业融合，拓宽农民增收渠道，打造县域农业现代化“当阳实践”示范样本。

从区域发展层面，依托当阳地理中心区位优势，搭建实体产业平台，整合区域农业资源，构建高效联动的产业链供应链网络，强化当阳农业综合服务枢纽地位，降低区域运营成本，提升“宜荆荆”农业集聚度、竞争力与抗风险能力，助力当阳在区域一体化中抢占发展先机。

从产业提质层面，精准补齐仓储物流、科技服务等产业链中后端短板，通过标准化仓储提升农产品集散效率、减少产后损耗，借助检测研发推动标准化生产，提升产品品牌附加值，推动当阳农业从粗放式发展向集约高效、质量引领转型。

从创新发展层面，构建全周期服务体系，降低创业门槛，促进产学研用衔接，培育新兴市场主体，吸引留住人才，激发农业内生创新活力，推动产业竞争从资源产量型向产业链协同创新型转变，为区域农业长远发展注入持久动能。

2. 公益性

项目具有显著公益性，聚焦农业产业提质与区域民生赋能。项目建设仓储物流、分拣包装、大数据等配套设施，完善区域农业物流基础设施，破解农产品流通瓶颈，降低产后损耗与流通成本，保障农产品稳定供应、惠及农户与消费者。配套新能源充电桩、智慧管理系统等，践行绿色低碳发展理念，提升物流效率与公共服务水平；搭建多式联运、交易结算平台，助力区域农业规模化、标准化发展，推动乡村振兴与农业现代化，兼顾产业赋能与公共利益，为“宜荆荆”都市圈农业高质量发展提供公共支撑。

3. 收益性

本项目收益性多元，兼顾直接经营收益与长期产业增值收益，实现经济效益与社会效益协同共赢。直接收益方面，可通过仓储租赁、分拣包装服务费、物流运输及多式联运服务费获取稳定回报，同时依托大数据服务租赁，拓宽盈利渠道，参考同类项目经验，智能分拣、专业化仓储等服务可有效提升收费空间，保障收益稳定性。长期收益层面，项目推动农业产业链提质增效，助力农产品品牌升级、

价值提升，带动区域农业规模化发展，间接提升本地农业经营效益与税收贡献；通过完善利益联结机制，可带动农户增收、村集体收益增长，形成“项目+农户+集体”的共赢模式，兼具可持续盈利能力与产业赋能价值，实现短期收益与长远发展的有机统一。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《产业结构调整指导目录（2024年本）》《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》等政策要求。本项目已取得初设批复等开工前手续，具备建设的基本条件。

本项目已取得可研批复、初步设计批复等开工前手续，具备建设的基本条件。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资36,538.81万元，项目资金筹措方式为自筹资金8,538.81万元，申请地方政府专项债券融资28,000万元，期限20年。项目资本金将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目具备公益属性且市场不能有效配置资源的不完全竞争市场。根据项目可行性研究报告及建设单位提供的资料，当阳市农产品交易大市场项目收入主要来源于仓库房屋租赁收入、停车位收入、充电桩收入。项目计算期内净收益为49,997.74万元，对债券本息的覆盖倍数为1.26。因此，本项目收入、成本、收益预测基本合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合专项债资金投向领域，计划发行债券资金28,000万元，占总投资的76.63%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资80.00%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到

期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为当阳市沮漳农业投资建设有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

（七）绩效目标合理性

本项目建设是必要的、及时的，符合区域国民经济和社会发展规划、总体规划等，相关程序按照法律法规，决策民主、程序正当、结果公开。项目建设条件具备，技术上可行，社会效益显著，专项债券本息覆盖倍数高于1.1倍，绩效目标设置科学合理。

五、资金平衡

（1）本期拟发行债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券28,000.00万元。

本期拟发行14,000.00万元，期限为20年，半年支付一次利息，第11—20年每年偿还本金的10%，债券发行利率按照中国债券信息网公布的2026年湖北省政府专项债券（三期）20年期债券发行利率（2.49%）上浮20bp即2.69%。本期及后续发行债券应还本付息情况如下:

表3：项目还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2026年	-	14,000.00	-	14,000.00	188.30	188.30
2027年	14,000.00	14,000.00	-	28,000.00	564.90	564.90
2028年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2029年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2030年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2031年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2032年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2033年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2034年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2035年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2036年	28,000.00	-	-	28,000.00	753.20	753.20
2037年	28,000.00	-	1,400.00	26,600.00	734.37	2,134.37
2038年	26,600.00	-	2,800.00	23,800.00	677.88	3,477.88
2039年	23,800.00	-	2,800.00	21,000.00	602.56	3,402.56
2040年	21,000.00	-	2,800.00	18,200.00	527.24	3,327.24
2041年	18,200.00	-	2,800.00	15,400.00	451.92	3,251.92
2042年	15,400.00	-	2,800.00	12,600.00	376.60	3,176.60
2043年	12,600.00	-	2,800.00	9,800.00	301.28	3,101.28
2044年	9,800.00	-	2,800.00	7,000.00	225.96	3,025.96

2045 年	7,000.00	-	2,800.00	4,200.00	150.64	2,950.64
2046 年	4,200.00	-	2,800.00	1,400.00	75.32	2,875.32
2047 年	1,400.00	-	1,400.00	-	18.83	1,418.83
合计		28,000.00	28,000.00		11,674.60	39,674.60

（2）市场化融资

本项目无市场化融资。

（3）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
当阳市农产品交易大市场项目	49,997.74	39,674.60	28,000.00	1.26

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 11,829.54 万元，对债券本息的资金覆盖率为 1.26。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行当阳市农产品交易大市场项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、潜在风险评估

（一） 影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；

是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全

事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二） 影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三） 影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，偿债资金主要来源于项目运营收入。为切实保障投资者合法权益，项目实施单位与主管部门将建立职责清晰、闭环管理的偿债保障机制。

（一）偿债计划的人员安排

项目实施单位将成立专项债券偿债工作小组，由单位主要负责人担任组长，财务、资产管理、项目运营部门负责人为成员。工作小组自债券存续期开始至本息全部兑付结束，全面负责偿债资金的测算、归集、划付及信息披露工作。主管部门将指派专人对接督导，定期（每季度）核查偿债准备情况，确保人员到位、责任到人、流程闭环。

（二）偿债计划的财务安排

1.具体财务安排

专户管理：项目实施单位将在银行开立债券偿债专户，专项用于归集和划转偿债资金，不得与其他账户混用。

收入优先偿债：本项目产生的运营收益，在扣除必要运营成本后，优先划入偿债专户，专项用于债券本息偿付。

提前归集机制：债券付息日或兑付日前3个月，项目实施单位按当期应还本息额的100%分次归集至偿债专户，确保兑付时点资金充足。

2.补充财务安排

若项目运营收入出现临时性不足，主管部门将统筹协调实施单位采取以下补充措施：

自有资金调度：启动实施单位自有经营性资金或项目资本金沉淀部分，临时补足偿债缺口。

资产变现支持：经主管部门批准，可依法处置实施单位持有的其他可变现资产（如闲置房产、设施设备等）筹集资金。

上级资金协调：在极端情况下，由主管部门向区政府申请临时周转调度资金，确保债券本息按期足额兑付，维护政府信用和投资者权益。

通过以上安排，构建“项目收益为主、自有资金托底、政府协调补充”的三级偿债保障体系，切实降低兑付风险。

八、主管部门责任

当阳市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

当阳市农业农村局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专

项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（随州市）

随县厉山老街老旧街区改造项目

专项债券信息披露文件

一、区域概况

1.随州市概况及财政经济情况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1330.85	1442.35	1502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37684	39459	41172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23012	24257	25740

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.地方财政总收入	263.71	277.41	273.06
4.1 地方公共预算收入	61.09	66.90	75.28
其中：税收收入	39.16	40.66	44.12
非税收入	21.93	26.24	31.16
4.2 政府性基金收入	81.15	107.41	140.63
其中：国有土地使用权出让收益	26.90	20.53	16.40
5.地方财政总支出	242.96	263.31	256.38
5.1 一般公共预算支出	215.95	238.37	226.12
5.2 政府性基金支出	66.27	83.59	106.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.53	19.00	12.89

2.随县概况及财政经济情况

随县，隶属随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。区域优势独特，交通便捷，气候宜人，基础设施齐全，开发条件优越。

2023-2025 年，随县分别实现政府性基金收入分别为 20.17 亿元、24.41 亿元和 25.18 亿元。2023-2025 年，随县政府性基金支出分别为 14.98 亿元、18.34 亿元和 25.18 亿元。

随县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	299.16	324.59	331.6

项目	2023 年	2024 年	2025 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34624	36216	37866
3.农村居民人均可支配收入（元）	23330	24650	26120
4.地方财政总收入	66.48	67.46	70.16
4.1 地方公共预算收入	12.50	13.81	15.06
其中：税收收入	6.87	7.01	7.9
非税收入	5.63	6.8	7.16
4.2 政府性基金收入	20.17	24.41	25.18
其中：国有土地使用权出出让金	8.04	6.47	5.92
5.地方财政总支出	62.07	65.07	70.16
5.1 一般公共预算支出	55.59	59.17	62.59
5.2 政府性基金支出	14.98	18.34	25.18
其中：国有土地使用权出让金	4.82	4.55	8.19

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	3,989,024.00	3,615,021.00
随县	812,848.00	762,563.43

二、债券情况

（一）债券名称

随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券

（二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 11,000.00 万元，计划于 2026 年发行 3,000.00 万元、2027 年发行 8,000.00 万元，发行期限为 20 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2026	3,000.00	20 年
2	2027	8,000.00	20 年
合计		11,000.00	

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的随县厉山老街老旧街区改造项目已经通过湖北今天律师事务所合法性审核。

1.项目名称

随县厉山老街老旧街区改造项目

2.项目实施方

随县住房和城乡建设局

3.建设地点

本项目位于随县厉山老街。

4. 建设规模及内容

项目对厉山老街进行改造提升，街区改造共 60048 ㎡；老旧街区雨水管道改造约 5004 米。污水管道改造 3615 米，其中 DN600 污水管 900 米，DN400 污水管 215 米，DN300 污水管 1500 米；检查井等

附属工程 85 个；包括街区供配电工程改造约 8383 米；照明设施 74 套；消防设施 73 套；停车位改造提升设施 400 个，充电桩 80 个；排除老旧街道两侧建筑立面安全隐患，整治建筑立面瓷砖脱落 10 万平方米，街区其他基础设施改造工程等。

5.建设期限

项目建设工期约为 16 个月，从 2026 年 9 月至 2027 年 12 月。

6.项目总投资

根据项目初步设计批复，本项目总投资 15,565.96 万元。重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 15,300.60 万元，其中工程费用 13,449.90 万元，占比 87.90%，工程建设其他费用 876.54 万元，占比 5.73%，基本预备费 716.32 万元，占比 4.68%，静态总投资 15,042.76 万元，建设期利息 246.84 万元，占比 1.62%，发行费用 11.00 万元，占比 0.07%。投资估算如下：

表 3-1 估算结构表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	13,449.90	87.90%
2	工程建设其他费用	876.54	5.73%
3	预备费	716.32	4.68%
4	建设期利息及发行费用	257.84	1.69%
5	项目总投资	15,300.60	100.00%

（二）项目建设期资金平衡情况

该项目总投资 15,300.60 万元，项目资金来源申请政府专项债资

金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为11,000.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2026	2027
1	项目总投资	15,300.60	4,559.39	10,741.21
1.1	建设投资	15,042.76	4,512.83	10,529.93
1.1.1	工程费用	13,449.90	4,034.97	9,414.93
1.1.2	工程建设其他费	876.54	262.96	613.58
1.1.3	预备费	716.32	214.90	501.43
1.2	建设期债券利息	246.84	43.56	203.28
1.3	流动资金	--	--	--
1.4	债券发行费用	11.00	3.00	8.00
2	资金筹措	15,300.60	4,559.39	10,741.21
2.1	项目资本金	4,300.60	1,559.39	2,741.21
2.1.1	用于建设投资	4,042.76	1,512.83	2,529.93
2.1.2	用于建设期债券利息	246.84	43.56	203.28
2.1.3	用于流动资金	--	--	--
2.1.4	用于债券发行费用	11.00	3.00	8.00
2.2	债务资金	11,000.00	3,000.00	8,000.00
2.2.1	用于建设投资	11,000.00	3,000.00	8,000.00
2.2.2	用于建设期债券利息	--	--	--
2.2.3	用于流动资金	--	--	--
2.2.4	用于债券发行费用	--	--	--

四、项目资金平衡情况

（一）融资还本付息情况

本项目共发行专项债券11,000.00万元，2026年发行3,000.00万元，2027年发行8,000.00万元。债券发行利率以2.90%计算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。则全部计算期内，本项目利息支出4,951.32万元，其中建设期利息为246.84万元，运营期利息4,704.48万元。

本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	3,000.00	0	3000	43.56	43.56
2027 年	3,000.00	8,000.00	0	11000	203.28	203.28
2028 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2029 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2030 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2031 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2032 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2033 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2034 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2035 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2036 年	11,000.00		0	11000	319.44	319.44
2037 年	11,000.00		300	10700	315.08	615.08
2038 年	11,000.00		1100	9600	294.76	1394.76
2039 年	11,000.00		1100	8500	262.81	1362.81
2040 年	11,000.00		1100	7400	230.87	1330.87
2041 年	11,000.00		1100	6300	198.92	1298.92
2042 年	11,000.00		1100	5200	166.98	1266.98
2043 年	11,000.00		1100	4100	135.04	1235.04
2044 年	11,000.00		1100	3000	103.09	1203.09
2045 年	11,000.00		1100	1900	71.15	1171.15
2046 年	11,000.00		1100	800	39.20	1139.20
2047 年	8,000.00		800	0	11.62	811.62
合计	-		11,000.00		4951.32	15951.32

（二）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目收入（万元）	运营成本、税负（万元）	可用于资金平衡的项目收益（万元）	专项债融资本息（万元）	其他融资本息（万元）	本息资金覆盖倍数
26,455.20	5,541.29	20,913.91	15,951.32	0	1.31

结论：综上所述，随县厉山老街老旧街区改造项目本息资金覆盖倍数为 1.31，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北今天律师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，随县厉山老街老旧街区改造项目专项债券发行信用级别为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式

的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

投资测算不准确风险：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算

偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、主管部门责任

随县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①项目建设完全契合国家、省、市城市更新及老旧街区改造政策导向

党中央、国务院部署实施城市更新行动，明确要求持续推进老旧街区整治、市政基础设施升级、人居环境改善和历史文化保护传承。湖北、随州及随县相继出台城市更新、县城城镇化建设、街区提质改造相关政策，将老旧街区改造作为重要民生工程和发展工程。本项目是落实国家及地方政策的具体举措，是补齐市政设施短板、提升县城功能品质、推进以人为核心的新型城镇化的关键抓手。

②是消除厉山老街重大安全隐患、保障群众生命财产安全的迫切需要

厉山老街建成年代久远，建筑立面瓷砖脱落风险突出、雨污管网破损混流、供配电线路老化杂乱、消防设施严重不足、停车位缺失占道严重、内涝积水频发，直接威胁居民、商户、行人安全。实施系统性改造，从根本上解决安全隐患突出、环境脏乱、设施失效等问题，是回应群众最直接、最现实、最紧迫的民生诉求。

③是提升县城形象、推进精品县城建设与城市高质量发展的现实需要

厉山老街是随县历史文化与城市形象的重要窗口，当前设施陈旧、风貌杂乱、功能不足，与精品县城、宜居县城定位明显不符。通过道路提升、管网更新、立面整治、消防补强、停车充电配套等全要素改造，可显著改善街区风貌、完善服务功能、提升综合承载力，助力随县城市品质提档升级。

④是完善基层治理、增进民生福祉、维护社会和谐稳定的需要

老街人流密集、业态混杂、设施薄弱，是基层治理重点难点区域。改造不仅是硬件提升，更是理顺管理机制、改善公共服务、化解矛盾隐患的重要载体。项目实施后可大幅提升群众安全感、满意度，夯实社区治理基础，增强群众获得感、幸福感，对建设“宜居随县、幸福家园”具有重要意义。

综上所述，该项目符合国家政策导向、顺应城市发展趋势、贴合群众迫切需求，项目建成后将全面改善老旧街区居住条件，补齐县城民生短板，提升城市功能品质，因此，本项目的实施是必要的。

（2）公益性

①属于典型公益性民生工程，普惠性强、受益面广

本项目为老旧街区综合整治提升工程，直接服务老街居民、商户及过往群众，覆盖范围广、民生关联度高，所有改造内容均为公共服务与市政基础配套，不以盈利为目的，改造成果由群众无偿共享，充分体现公益性、普惠性和公共财政保障民生的导向。

②聚焦公共安全与基本民生保障，维护社会公共利益

项目重点围绕建筑安全、消防安全、用电安全、排水防涝、道路通行、照明安防等底线民生实施改造，优先解决群众最关心的安全问题与基本生活保障。同时完善公共空间、停车、充电、环卫等公共服务，扩大公共福利供给，切实维护社会公共利益。

③完善城市公共配套，提升公共服务与社会整体效益

项目通过对街区市政管网、道路交通、公共服务、环境品质进行一体化综合提升，推动优质公共资源向老街区延伸、下沉与覆盖，全面补齐老城公共服务短板。改造后街区应急保障能力、通行效率、服务供给、环境品质同步升级，实现安全保障更有力、居民生活更便利、街区管理更高效，有效提升城市整体公共服务能级与群众综合福祉。

（3）收益性

①直接与间接经济效益明显

项目投资带动作用强，可直接拉动建筑、建材、施工、设备、运维等相关产业，带动本地就业。改造后街区环境与营商环境改善，可激活商铺经营活力、提升房屋与物业价值，促进消费回流与商业增收。同时，基础设施更新可大幅降低后期维修养护成本，减少财政重复投入，提升资金使用效益。

②社会效益突出，长远收益可持续

项目全面消除安全隐患、改善人居环境、完善便民服务，群众满意度大幅提升，社会效益显著。项目形成可复制、可推广的县域老旧街区改造模式，为城市更新提供示范。设施长期稳定运行，持续发挥

民生保障、风貌提升、治理支撑作用，长远社会价值突出。

③生态效益与可持续收益显著

项目推行绿色低碳建设，实施雨污分流、节能改造、生态铺装与绿化提质，推广新能源充电设施，有效降低能耗、减少排放、提升资源利用效率。项目坚持存量更新、不搞大拆大建，节约土地资源、保护历史肌理，符合城市有机更新与可持续发展要求，生态效益与长期效益明显。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目县发改局可研及初设已批复，前期工作已开展。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 15,300.60 万元，其中项目资本金 4,300.60 万元，占项目总投资的 28.11%；剩余约 71.86%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 11,000.00 万元，计划于 2026 年发行 3,000.00 万元、2027 年发行 8,000.00 万元，发行期限 20 年。项目资本金来源于地方政府配套资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入（不含税）主要为停车场收入、充电桩服务费收入，预计约为 26,455.20 万元。运营成本（不含税）主要构成为职工薪酬、外购燃料及动力费、修理费用、其他费用等，预计约为 3,190.12 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计15,951.32万元，可用于资金平衡的项目收益预计为20,913.91万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.31，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为20年期债券，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续

风险。

3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（武汉市）
武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目
专项债券信息披露文件

一、区域概况

1.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8.569.15 平方公里，2019年末常住人口 1,121.20 万人。

武汉位于东经 113°41’~115°05’，北纬29°58'~31°22’，在平面直角坐标上，东西最大横距为134.00千米，南北最大纵距为155.00 千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023 年，全市地区生产总值(GDP)为20,011.65亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值474.38 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值6,800.91 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 12,736.36 亿元，增长6.2%。2023年，全市深入推进新型工业化加快建设制造强市战略，规模以上工业增加值比上年增长4.6%。固定资产投资比上年增长 0.3%，其中，房地产开发投资增长2.5%，占全部投资比重 42%。重点领域投资质量提升，全市工业技改投资增长9.1%，高工业投资增速15.9个百分点，占

工业投资比重 55%；高耗能行业占工业投资比重 10.9%，较前三季度回落 0.6 个百分点。新兴服务业投资增势强劲，全市高技术服务业投资增长 28.2%，其中，信息传输软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业投资分别增长 32.9%和 29.1%。

2024 年，地区生产总值达到 21,106.23 亿元，按不变价格计算比上年增长 5.2%。分产业看,第一产业增加值 506.82 亿元,增长 2.6%:第二产业增加值 6,584.45 亿元，增长 3.5%;第三产业增加值 14,014.96 亿元，增长 6.1%。全市三次产业结构为 2.4:31.2:66.4。2024 年，全市加快推进新型工业化，规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。2024 年，全市全力以赴扩投资，固定资产投资比上年增长 3.1%；扣除房地产开发投资，全市固定资产投资增长 7.8%。重点领域投资保持增长，全市工业投资增长 15.1%，其中工业技改投资增长 4.6%；基础设施投资增长 8.0%。设备工器具购置投资成为增长主引擎，全市设备工器具购置投资增长 38.8%，增速比上年提高 46.5 个百分点,拉动全部投资增长 4.6 个百分点。高技术产业投资增势强劲，全市高技术产业投资增长 18.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 22.4%、4.8%。社会消费品零售总额增长 5.3%，进出口总额增长 11.8%，增速均居副省级城市前列;企业总量突破 100 万户，跃居副省级城市第 4；高新技术企业总量突破 1.6 万家、实现三年翻番。全市经济在持续承压中稳健前行，彰显强劲韧性和巨大潜能。

2025 年，全市实现地区生产总值（GDP）22147.35 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，

增长 5.9%。三次产业结构为 2.2∶29.7∶68.1。全年规模以上工业增加值比上年增长 6.2%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 18.9%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 12.1%，汽车制造业增长 11.7%，电气机械和器材制造业增长 11.5%，化学原料和化学制品制造业增长 10.1%。年末规模以上工业企业资产总计 22998.23 亿元，增长 4.4%；全年规模以上工业企业实现利润总额 802.29 亿元，增长 46.8%。

2.江岸区概况

江岸位于长江北岸、武汉市的东北部，行政管辖面积 64.11 平方公里(含水域，不含谌家矶)，下辖 15 条街道和百步亭社区，户籍人口 83 万，常住人口 110 万，是中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，是全市的政治、经济、文化、信息中心。

2023 年，江岸区全年地区生产总值预计完成 1685 亿元、增幅 7%，服务业增加值完成 1385 亿元、增幅 7%，社会消费品零售总额达到 603.69 亿元、增幅 10%，地方一般公共预算收入 115.9 亿元、增幅 11%，城镇居民人均可支配收入持续保持中心城区第一，增幅与经济增长保持同步。

2024 年，江岸区全区坚持稳中求进工作总基调，着力落实稳经济一揽子政策措施，经济运行总体呈现稳中有进、回升向好态势。经济增速保持在平稳增长区间，预计全年地区生产总值突破 1700 亿元，城镇居民人均可支配收入连续 6 年居中心城区第一。财政收入持续增长，预计一般公共预算全口径收入完成 207 亿元，其中地方一般公共预算收入 120 亿元，税收占比近 95%。

2025 年，江岸区全区经济发展呈现“均衡、稳定、全面”良好态势，地

区生产总值完成1792.22亿元，固定资产投资完成472.08亿元，社会消费品零售总额完成867.70亿元，外贸进出口总额完成195.3亿元，地方一般公共预算收入完成120.55亿元。

表1-1 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入(元)	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	1,141.50
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2,107.75

表1-2 2023-2025年武汉市专项债务限额、余额表

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
政府专项债务限额	5,061.52	5,930.67	7,227.39
政府专项债务余额	4,918.52	5,761.76	6,737.76

表1-3 2023-2025年江岸区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年

1.地区生产总值	1,625.35	1,700.91	1,792.22
2.城镇居民人均可支配收入(元)	71,617.00	74,911.00	-
3.地方财政总收入	121.65	149.26	165.31
3.1 地方公共预算收入	115.90	126.12	120.03
3.2 政府性基金收入	5.75	23.14	45.28
其中：国有土地出让收入	3.53	-	-
4.地方财政总支出	123.17	116.88	-
4.1 一般公共预算支出	87.72	83.42	82.95
4.2 政府性基金支出	35.45	33.46	-

表 1-4　2023-2025 年江岸区专项债务限额、余额表

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
政府专项债务限额	194.07	174.93	150.8
政府专项债务余额	189.24	173.45	150.2

表 1-5　2025 年江岸区专专项债务期限结构表

单位：亿元

1 年期	0.00
2 年期	24.41
3 年期	0.00
5 年期	31.75
7 年期	0.00
10 年期	21.01
15 年期	19.06
20 年期	53.88
30 年期	0.10

二、债券情况

（一）债券名称

武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目专项债券

（二）发行计划

本项目 2026 年计划申请发行金额为 10000.00 万元，2027 年计划申请发行金额为 4000.00 万元。

债券发行计划表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10000.00	0	20	2.86%	半年付息	自债券发行的第 11 年到 20 年每年还本 10%
2027	4000.00	0	20	2.86%	半年付息	自债券发行的第 11 年到 20 年每年还本 10%

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。目前，此次申报的武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目已经通过湖北瑞通天元律师事务所合法性审核。

1.项目名称

武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目

2.项目实施方

武汉市江岸区住房和城市更新局

3.建设地点

江岸区黑泥湖村（二环线以北，京广铁路西北侧）

4.建设规模及内容

本项目改造实施范围约为21.26公顷(约318.9亩)，拟对黑泥湖城中村进行品质提升建设，主要建设内容为:建筑工程(外立面整治、沿街建筑台阶整治等)、排水管网更换、给水设施更新、强弱电设施(管线序化、安防监控、路灯)、道路工程、消防管网建设、公共服务设施更新等内容。

5.建设期限

整个项目建设工期约为24个月，从2026年9月至2028年9月。

6.项目总投资

项目总投资为20716.92万元，其中工程费用17190.61万元，工程建设其他费用1875.41万元，基本预备费953.3万元，建设期利息及债券发行费

用 697.60 万元。

总投资构成表

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	17190.61	82.98%
1.1	建筑工程费	12033.43	58.09%
1.2	设备购置费	3438.12	16.60%
1.3	安装工程费	1719.06	8.30%
2	工程建设其他费用	1875.41	9.05%
3	预备费	953.30	4.60%
4	建设期利息	697.60	3.37%
5	项目总投资	20716.92	100.00%

（二）分年投资计划

本项目建设期 24 个月，根据进度安排，具体投资计划详见下表：

项目投资计划表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	
			1	2
	分年投资计划	100.00%	60%	40%
1	项目总投资	20716.92	12305.59	8411.33
1.1	建设投资	20019.32	12011.59	8007.73
1.2	建设期融资费用	686.40	286.00	400.40
1.3	流动资金	0.00		
1.4	债券发行费用	11.20	8.00	3.20
2	资金筹措	20716.92	12305.59	8411.33
2.1	项目资本金	6716.92	2305.59	4411.33
2.1.1	用于建设投资	6019.32	2011.59	4007.73
2.1.2	建设期融资费用	686.40	286.00	400.40
2.1.3	用于流动资金	0.00		
2.1.4	用于债券发行费用	11.20	8.00	3.20
2.2	债务资金	14000.00	10000.00	4000.00
2.2.1	用于建设投资	14000.00	10000.00	4000.00
2.2.2	建设期融资费用	0.00		
2.2.3	用于流动资金	0.00		

（三）项目资金来源

1.项目资本金情况

本项目总投资 20716.92 万元，其中项目资本金 6716.92 万元，占总投资的比例约为 32.42%；项目资本金来源于江岸区财政资金。

项目资本金筹措表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	小计
项目资本金	2305.59	4411.33	6716.92

2.专项债券

本项目总投资中约 67.58%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 14000.00 万元，计划 2026 年发行 10000.00 万元，发行期限为 20 年。

3.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）预期收益

根据项目建设、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2028 年 9 月至 2047 年 9 月。债券存续期内项目总收入来源停车位收入、机动车充电桩服务费收入、非机动车充电服务费收入、外立面广告牌出租收入，收入具体测算如下：

（1）停车位收入

出租个数：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目改造后共设置路边公共停车

位 80 个，《2023 年度武汉市停车发展蓝皮书》显示，2023 年武汉市机动车拥有量达 455 万辆，累计建成停车位 477.91 万个，停车位比机动车多 22 万个，车位比达到 1：1.01，居全国领先水平，不过仍存在结构性矛盾。《蓝皮书》指出，武汉市停车位供给呈现出不平均的状态：中心城区机动车保有量远高于新城区，但中心城区的泊位数量仅占全市的 59.8%，导致区域供给不平衡。全市配建停车位、公共停车位、路内停车位三者占比分别为 95.4%、3.5%、1.1%，公共停车位数量明显不足，占比有待提高。考虑到现状黑泥湖村仅有两处停车场，停车位严重不足，本项目运营期使用率第一年按 60%考虑，此后每年增长 10%，直至达到 90%。

停车时长：根据武汉市道路停车收费政策的设计初衷——“通过价格杠杆，引导车辆快停快走，提升车位周转率”。武汉市通过智慧化管理，道路停车泊位日均周转次数已从 2016 年平均 2 次提升至目前的 10 次。黑泥湖村作为城中村改造区域，属于居住型功能区，车辆停放以过夜和长时间停放为主，停放时间显著长于商业区道路停车。参考同类城中村改造项目运营经验，城中村区域路边停车位日均停车时长约为 6-8 小时/天。

租金标准：根据《武汉市民生收费标准目录清单》（价格收费-价格收费-武汉市东西湖区人民政府-武汉临空港经济技术开发区管委会），一类汽车道路停车服务收费：第 1 小时 3 元/小时，自第 2 小时起 4 元/小时，每天累计计时最高收费标准 25 元。

按日均停车 6 小时计算，日均停车费为：3 元（第 1 小时）+4 元×5 小时（第 2-6 小时）=23 元/天。考虑到部分车辆实际停车时长可能超过 6 小时甚至达到封顶线（如夜间过夜车辆），且周末及节假日停车需求更为旺

盛，综合加权平均后日均停车费收入按 25 元/天估算，运营天数 365 天。

综上，项目存续期内停车位收入 1220.88 万元（含增值税）。

道路停车服务收费	一类区域		第1小时3元/小时，自第2小时起4元/小时，每天累计计时最高收费标准25元。	30分钟免费，车辆按实际占用泊位数计时收费。
	二类区域		第1小时2元/小时，自第2小时起2元/小时，每天累计计时最高收费标准8元。	
	1.收费范围：中心城区（江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区、武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区）城市道路机动车停车收费范围原则上分为一类收费区域和二类收费区域，一、二类收费区域划分按武政办〔2011〕26号文件执行。 2.收费时限：一类区域为：7：00至21：00；二类区域为：7：00至20：00。			

图 4-1　武汉市道路停车服务收费标准

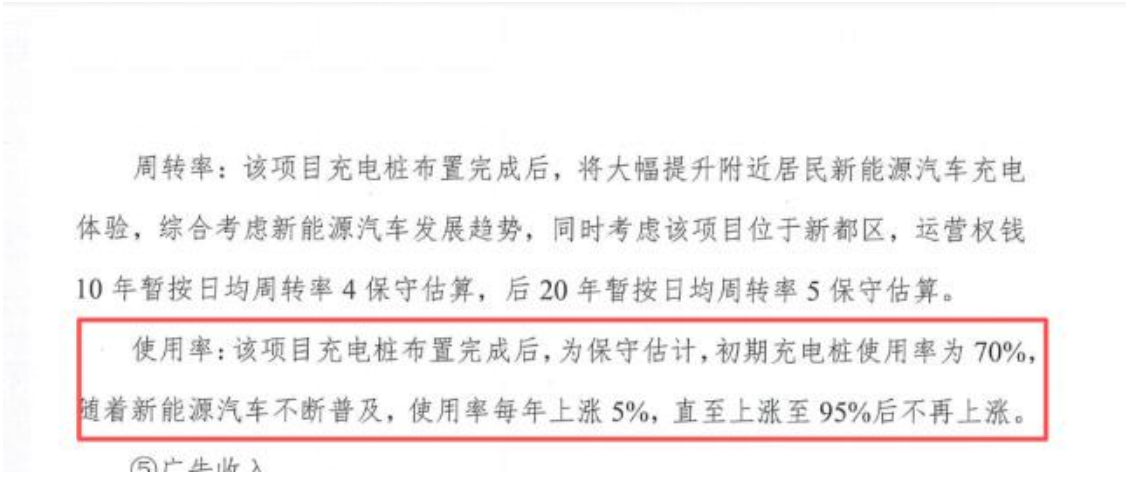
（2）机动车充电桩服务费收入

根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目规划 80 个充电桩，每个充电桩单位负荷为 120000.00W/个，根据汽车充电桩品牌运营厂商统计，一线城市：公共充电桩平均利用率约 65%，高峰时段可达 80%，（http://www.whcharging.com/xinwendongtai/hanggyexinwen/696.html），

同时，参考同类型专项债项目——《新都区新都街道万和同仁片区城中村改造配套基础设施项目》（extension://ngbkcglbmlglgldjfcnhaijeecaccgfi/https://file.finance.sina.com.cn/211.154.219.97:9494/MRGG/BOND/2025/2025-12/2025-12-29/23894090.PDF）：初期设置充电桩使用率为 70%，并考虑使用率每年上涨 5%，直至上涨至 95%后不再上涨。

武汉市作为新一线城市，本项目位于武汉市江岸区核心城区，且周边缺乏充电设施，充电需求旺盛，因此本项目充电桩使用率暂按 60%考虑，

暂不考虑增长率。



周转率：该项目充电桩布置完成后，将大幅提升附近居民新能源汽车充电体验，综合考虑新能源汽车发展趋势，同时考虑该项目位于新都区，运营权钱10年暂按日均周转率4保守估算，后20年暂按日均周转率5保守估算。

使用率：该项目充电桩布置完成后，为保守估计，初期充电桩使用率为70%，随着新能源汽车不断普及，使用率每年上涨5%，直至上涨至95%后不再上涨。

⑤广告收入

根据中国充电联盟联合能链智电发布《2022 中国电动汽车用户充电行为白皮书》（https://www.nea.gov.cn/2023-03/20/c_1310703965.htm）电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上 5：00-7：00，下午 12：00-16：00，夜间 23：00-1：00，考虑本项目周边主要为城中村常住人员，主要充电需求时段按照 8 小时考虑。则本项目年充电量为 1681.92 万 kWh（80×120kw×80×365×60%/10000)，单个充电桩收费标准按照参考武汉市充电服务费收费标准（特来电 app 江岸区充电桩充电价格案例），按照 0.3 元/kWh 计算。

综上，项目存续期内机动车充电桩服务费收入 9586.94 万元（含增值税）

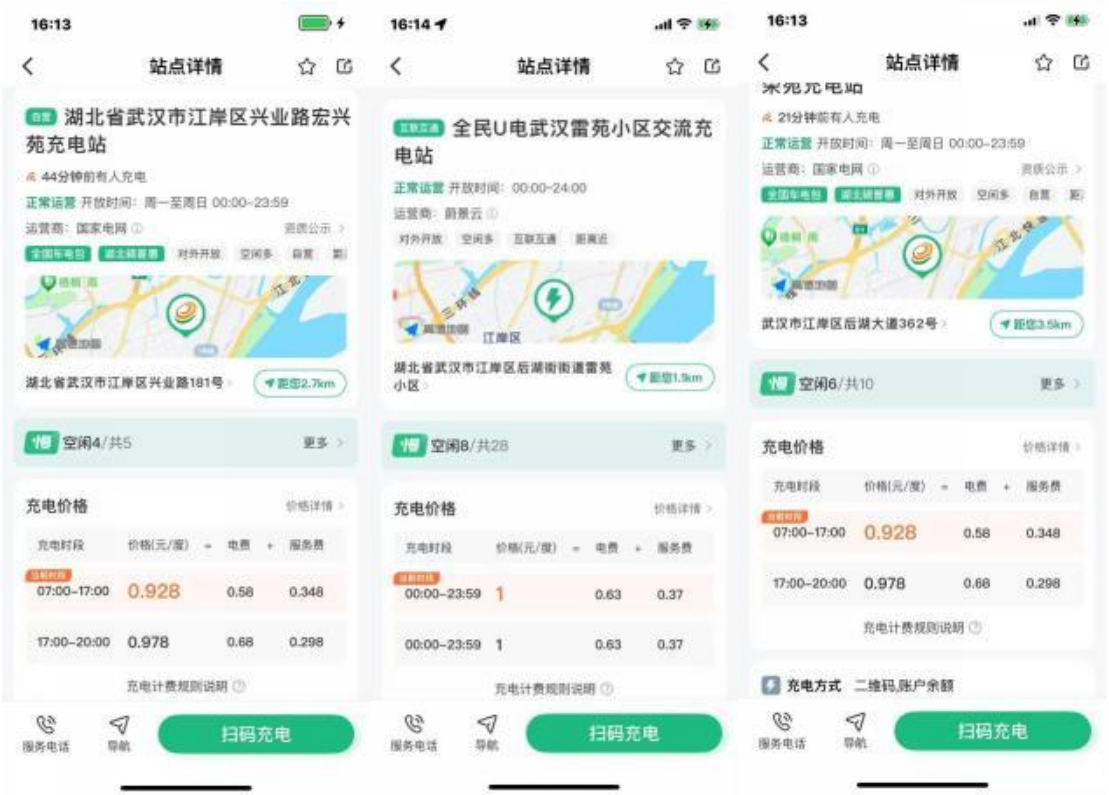


图 4-2　机动车充电桩服务费参考价格

（3）非机动车充电服务费收入

出租个数：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 106 页，本项目将利用项目区域内零星用地设立 117 个非机动车充电桩，本项目机动车充电桩功率为 400W，考虑设备存在日间空置期，单次充电时长按 3 小时/次考虑，每个充电桩每天周转两次，充电时长共 6 小时，参考深圳市城中村非机动车充电桩使用率，本项目充电桩使用率暂按照 65%考虑（ https://www.sznews.com/news/content/mb/2026-06/05/content_32079740.htm）

服务费标准：参考武汉市社区电动自行不同功率充电服务费收费标准（武汉市各小区电动自行车充电扫码价格案例），本项目充电服务费按照

0.4 元/小时考虑。

综上，项目存续期内电动自行车充电服务费收入 126.58 万元（含增值税）。



图 4-3　非机动车充电桩服务费参考价格

（4）外立面广告牌出租收入

出租面积：根据《武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目初步设计说明书》第 10 页，本项目将在项目范围内设置外立面广告牌 286 处，参考《芜湖镜湖区老旧小区改造专项债项目》广告位出租率（ https://file.finance.sina.com.cn/211.154.219.97:9494/MRGG/BOND/2026/2026-3/2026-03-12/24197860.PDF），《四川省古蔺县老旧小区改造项目》广告位出租率（ https://hczsbj.com/page49?article_id=1211），结合本项目位于武汉市江岸区核心城区、城中村改造后人流量及商业价值逐步提升的实际，本项目运营期第一年出租率按 60% 考虑，第二年按 70% 考虑，第三年起按 80%考虑并保持不变。

《芜湖镜湖区老旧小区改造专项债项目》广告位出租率参考

营业收入估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	经营收入	143,965.63	7,050.46	8,057.67	9,518.12	9,518.12	9,518.12	9,994.02	9,994.02	9,994.02	10,493.73	10,493.73	10,493.73	11,018.41	11,018.41	11,018.41	5,784.67
1	大嘉坊街道老旧小区改造收入	32,845.16	1,608.53	1,838.32	2,171.52	2,171.52	2,171.52	2,280.10	2,280.10	2,280.10	2,394.10	2,394.10	2,394.10	2,513.81	2,513.81	2,513.81	1,319.75
1.1	小区停车位收入	6,234.11	305.30	348.92	412.16	412.16	412.16	432.77	432.77	432.77	454.41	454.41	454.41	477.13	477.13	477.13	250.49
	小区停车位（个）		3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00	3,010.00
	收费标准（元/月）		120.75	120.75	126.79	126.79	126.79	133.13	133.13	133.13	139.78	139.78	139.78	146.77	146.77	146.77	154.11
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	充电桩收入（服务费）	16,105.31	788.73	901.40	1,064.78	1,064.78	1,064.78	1,118.02	1,118.02	1,118.02	1,173.92	1,173.92	1,173.92	1,232.62	1,232.62	1,232.62	647.13
	充电桩个数（个）		490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
	服务费标准（元/小时）		15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10
	使用时间（小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年收费天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	广告位收入	10,505.75	514.50	588.00	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30	765.77	765.77	765.77	804.06	804.06	804.06	422.13
	小区广告位数量（个）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	年广告租金单价（万元/个）		2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	张家山街道老旧小区改造收入	7,719.92	378.07	432.08	510.39	510.39	510.39	535.91	535.91	535.91	562.71	562.71	562.71	590.84	590.84	590.84	310.19
2.1	小区停车位收入	1,159.83	56.80	64.92	76.68	76.68	76.68	80.52	80.52	80.52	84.54	84.54	84.54	88.77	88.77	88.77	46.60
	小区停车位（个）		560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	收费标准（元/月）		120.75	120.75	126.79	126.79	126.79	133.13	133.13	133.13	139.78	139.78	139.78	146.77	146.77	146.77	154.11
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	充电桩收入（服务费）	2,958.12	144.87	165.56	195.57	195.57	195.57	205.35	205.35	205.35	215.62	215.62	215.62	226.40	226.40	226.40	118.86
	充电桩个数（个）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	服务费标准（元/小时）		15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10
	使用时间（小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年收费天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

13

《四川省古蔺县老旧小区改造项目》广告位出租率参考

同时基于谨慎性原则，本项目考虑一定的房屋空置率，项目计算期内房屋空置率按照10%估算。综上所述，本项目物业管理收费面积为275.00万㎡,收费单价为1.40元/㎡/月，房屋空置率按照10%估算。

道路临停收入：本项目按照《古蔺县发展和改革局关于古蔺县城区临时占道停车服务收费的批复》(古发改价费[2018]1号)文件执行，即小车3元/次，摩托车1元/次，中型以上客货车5元/次。收费时间7:00至21:00。结合项目实际情况及项目区域周边道路临停车位周转率水平，本项目运行期内周转率保守按照1.20次/个/天估算。综上所述，本项目停车位数量为1818.00个，收费标准为3元/次，停车周转率保守按1.2次/个/天估算。

机动车停车收入：根据市场调查，项目周边小区机动车停车收费价格在250元/个/月以上。结合本项目实际情况，本项目机动车停车收费标准按200元/个/月计算。根据项目区情况分析，项目运行期内第一年出租率保守按照60%估算，以后年度考虑一定增长，最高不超过80%估算。

非机动车停车收入：根据市场调查，项目周边区域非机动车停车收费价格在20-30元/个/月之前，出租率在87%-94%之间，结合本项目实际情况，本项目非机动车停车收费保守按20元/个/月计算。根据项目区实际情况，项目运行期内第一年出租率保守按照60%估算，以后年度考虑一定增长，最高不超过80%估算。

广告出租收入：根据市场调查，项目周边小区灯箱广告价格为680元/块/月-1200元/块/月之间。本项目改造后，可实现社区灯箱广告牌300个，收费价格按600.00元/个/月估算；楼道广告位2835.00个，收费价格按240元/个/月；电梯广告位567个，收费价格按240元/个/月。项目运行期内第一年出租率保守按照60%估算，以后年度考虑一定增长，最高不超过80%。

充电桩充电服务费收入：收费价格参照《关于泸州市巴士智能充电服务收费标准的批复》，结合项目实际，本项目充电单价按0.6元/千瓦时估算，同时本项目考虑一定的周转率，保守估计按1.20次/天计算。

财政补贴收入：本项目为老旧小区改造项目，是片区重要的公共服务载体，项目的建设具有较强的经济社会效益与公益性。基于项目的公益性，预计每年获得财政补贴800.00万元，项目运营期内政府补贴收入共计7200.00万元。

租金标准：参考江岸区、武汉市主城区室外广告投放网站价格信息(https://www.chuanboyi.cn/ad/search-catid-2-diqu-wuhan-xingyefenlei-16.html；https://www.zhaoguang.com/media/detail/32349；https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzkwMTY5OTE2Mw==&mid=2247489652&idx=1&sn=43f935744b3f4bf954c0ef5f28928ccc&poc_token=HD2MX2qjfOu8gpQgHTKmRRj8lFfe22jYBT8zmYJ9、)，考虑本项目区位条件，基于谨慎性原则，本项目出租价格按照 4000 元/块·月考虑，考虑到通货膨胀及物价上涨因素，参照武汉市近年居民消费价格指数（CPI）实际运行情况（2024 年全年：武汉市 CPI 同比上涨 0.8%；2025 年上半年武汉市 CPI 同比上涨 0.4%；下半年月度数据显示，11 月同比上涨 0.4%，全年整体维持低位温和运行特征。2026 年（截至 5 月）：2026 年 2 月同比上涨 1.4%，4 月同比上涨 1.7%，5 月同比上涨 1.6%），租金标准按每三年增长 3% 测算。

综上，项目存续期内广告收入 22576.87 万元（含增值税）。

广告位出租｜武汉市4309块公交站点候车亭大牌广告位招租中

持节商海智航 2025年12月22日 19:56 湖北



广告位数量：2459块
租赁用途：广告
出租年限：5年
租赁底价：4320.00元/个/首年（单个广告位首年租金）。
递增：每2年递增3%
免租期：无
支付方式：季付
履约保证金：200万元

综合推荐 | 销量降序 | 新品推荐

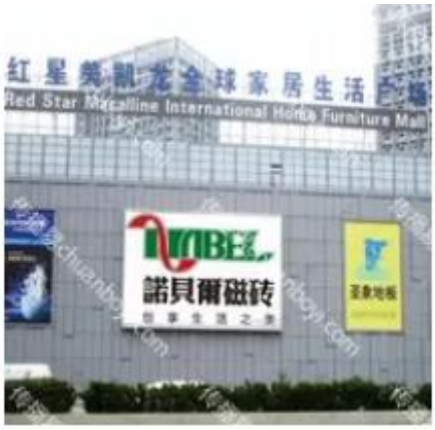


¥ 4000.00

武汉社区广告 武汉停车场车库... 楣大牌灯箱广告招商

社区 武汉市 企

咨询TA 加入购物车



¥ 200000.00

湖北武汉江岸区黄孝河路特1号... 星美凯龙家居广场(竹叶山商

商超 武汉市 企

咨询TA 加入购物车



图 4-4　广告租金参考价格

（二）项目预期成本预测

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）外购原材料费

本项目无外购原材料费。

（2）外购燃料和动力费

外购燃料及动力费主要为项目运营过程中产生的电费、水费，其中电费主要为居民公共活动空间、路灯、外立面广告牌产生的费用，年用电量按照 20.90 万 kWh 估算，电费按照《国网湖北电力有限公司代理购电工商业用户电价表（执行时间 2025 年 7 月 1 日—2025 年 7 月 31 日）》单一制 0.7190 元/kWh 计算（【图文】国网湖北省电力有限公司 2025 年 7 月代理购电工商业用户电价表 - 襄阳市发展和改革委员会）；

序号	项目内容	建设规模（个/㎡）	单位负荷（W）	计算负荷(kW)	需要系数	用电时间(h/d)	年用电天数（d）	年用电量（万kWh）

1	居民公共活动空间	5587.92	10	55.88	0.5	8	365	8.16
2	路灯	300	5	1.50	0.5	8	365	0.22
3	外立面广告牌	286	200	57.20	0.5	12	365	12.53
4	合计	——	——	9761.38	——	——	——	20.90

年用水量为0.006万吨，水费收费标准按照武汉市民生收费标准目录清单3.84元/立方米计算（价格收费-价格收费-武汉市东西湖区人民政府-武汉临空港经济技术开发区管委会）。

序号	项目内容	用水标准	单位	用水人数或面积	日用水量（m^3/d）	年用水天数（d）	年用水量（m^3）
1	生活用水	10	L/人·d	15	0.15	365	54.75
2	小计	——	——	——	——	——	54.75
3	不可预见水量	10%	——	——	——	——	5.48
4	合计	——	——	——	——	——	60.23

二	居民生活水价	第一档：户月用水量（户籍人口4人及以下，下同）25立方米（含本数）以内；月人均用水量（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本数）以内。	供水价格1.37元/立方米；污水处理费1.10元/立方米；到户价格2.47元/立方米。	武发改价格[2016]29号	中心城区
		第二档：户月用水量中25立方米（不含本数）—33立方米（含本数）的水量；月人均用水量中6.25立方米（不含本数）—8.25立方米（含本数）的水量。	供水价格2.05元/立方米；污水处理费1.10元/立方米；到户价格3.15元/立方米。		
		第三档：户月用水量中超过33立方米（不含本数）的水量；月人均用水量中超过8.25立方米（不含本数）的水量。	供水价格2.74元/立方米；污水处理费1.10元/立方米；到户价格3.84元/立方米。		



国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年7月1日-2025年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				非（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7190	0.4026	0.0224	0.2103	0.0452	0.0385	1.1440	0.9273	0.7190	0.4853	-	
		1~10（20）千伏	0.6990			0.1903			1.1240	0.9073	0.6990	0.4653		
		35千伏	0.6790			0.1703			1.1040	0.8873	0.6790	0.4453		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6350			0.1263			1.0600	0.8433	0.6350	0.4013	42	26.3
		35千伏	0.6152			0.1065			1.0402	0.8235	0.6152	0.3815		
		110千伏	0.5971			0.0884			1.0221	0.8054	0.5971	0.3634	39	24.4
		220千伏及以上	0.5781			0.0694			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中电力发展基金0.02元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持基金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。
2.分时电价数据（省发改委关于区外工商业分时电价规则有关事项的通知）（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7月，8月20:00-22:00，其他月份18:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月，8月16:00-20:00，22:00-24:00，其他月份16:00-18:00，20:00-24:00（共6小时）；平时段：6:00-12:00，14:00-16:00，12:00-14:00（共8小时）。基础电价：各电度电价基础上加强政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，非分时电价

wrtpg/dhsj/202507/P020250707609955693152.jpg

图 4.2-1 水费、电费参考价格

（3）工资及福利费预测

本项目劳动定员 10 人，其中管理人员 2 人，日常维护人员 8 人，工资与薪参考《武汉统计年鉴 2025》中武汉市居民服务、修理和其他服务业在岗职工平均工资 79797 元/年，管理人员按照 9 万元/年计算，日常维护人员按照 6 万元/年计算，并考虑每年增长 3%。

计量单位:元 (yuan)

指标名称 Index Name	2020	2021	2022	2023	2024
合 计 Total	**104009**	**117322**	**124395**	**134221**	**138241**
(一)农、林、牧、渔业 Farming, Forestry, Animal Husbandry and Fishery	47916	54960	62933	64129	62753
(二)采矿业 Mining	75348	86122	100372	96898	104844
(三)制造业 Manufacturing	97576	111237	115317	122928	124125
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业 Electric Power, Gas and Water Production and Supply	127433	136835	138411	143671	154225
(五)建筑业 Construction	77181	88990	99559	106430	109070
(六)批发和零售业 Wholesale and Retail Trade	78062	92051	99364	109599	113544
(七)交通运输、仓储和邮政业 Transportation, Storage and Post	88101	102285	108239	113975	116027
(八)住宿和餐饮业 Hotel and Catering Services	39458	49166	48933	51772	52677
(九)信息传输、软件和信息技术服务业 Information Transmission, Software and Information Technology Service	128536	152130	176818	190964	192895
(十)金融业 Banking	170733	181723	203220	221306	226827
(十一)房地产业 Real Estate	78988	86430	86340	88247	91239
(十二)租赁和商务服务业 Leasing and Commercial Services	78848	92826	96330	102977	101428
(十三)科学研究和技术服务业 Scientific Research and Technical Services	153412	169060	184544	200783	204387
(十四)水利、环境和公共设施管理业 Water Conservancy, Environment and Public Facilities Management	82942	90241	92589	95089	100975
(十五)居民服务、修理和其他服务业 Resident Services, Repairs and Others	66930	72887	71788	73080	79797
(十六)教育 Education	130964	146796	152575	156695	156820
(十七)卫生和社会工作 Health Care and Social Work	147130	163269	176331	193259	193320
(十八)文化、体育和娱乐业 Culture, Sports and Entertainment	108100	121586	128194	142039	144203
(十九)公共管理、社会保障和社会组织 Public Management, Social Security and Social Organizations	148573	159689	165713	165719	165722

图 4.2-2 工资与薪酬参考价格

（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分

发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。

本项目修理费主要包括设备日常维修、部件更换、故障处理及定期校准，参考类似充电桩项目修理费取值，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的 0.5%估算。

（extension://ngbkcglbmlglgldjfcnhaijeecaccgfi/https://www.governbond.org.cn/uploadFiles/42/attachFiles/202511/b3d182c2-23f0-417d-8f57-9345984a827e.pdf）

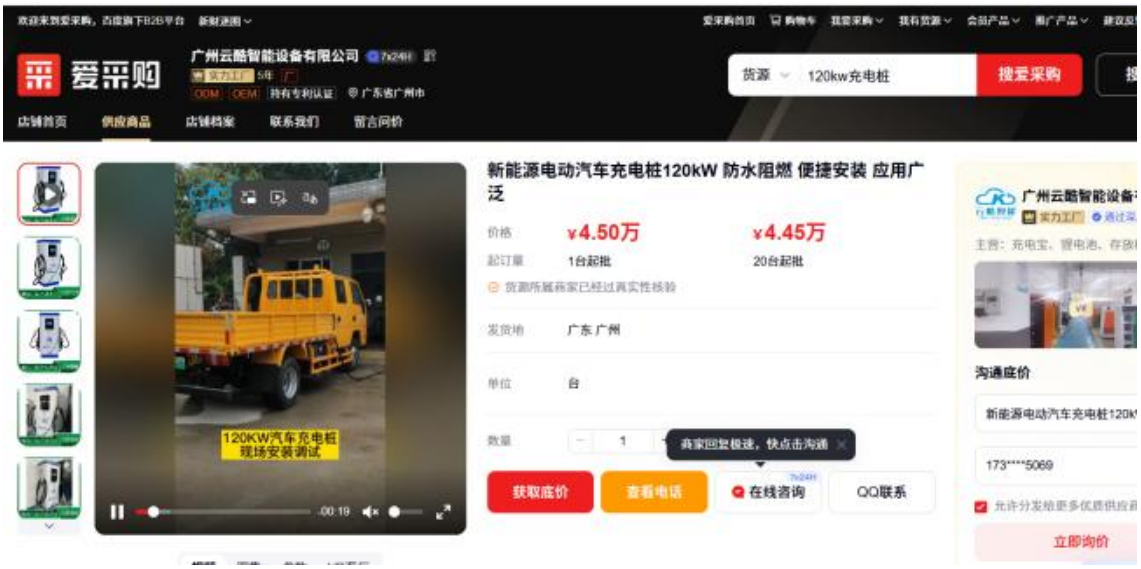
（5）其他费用

设备更新费用：共计 669.10 万元。

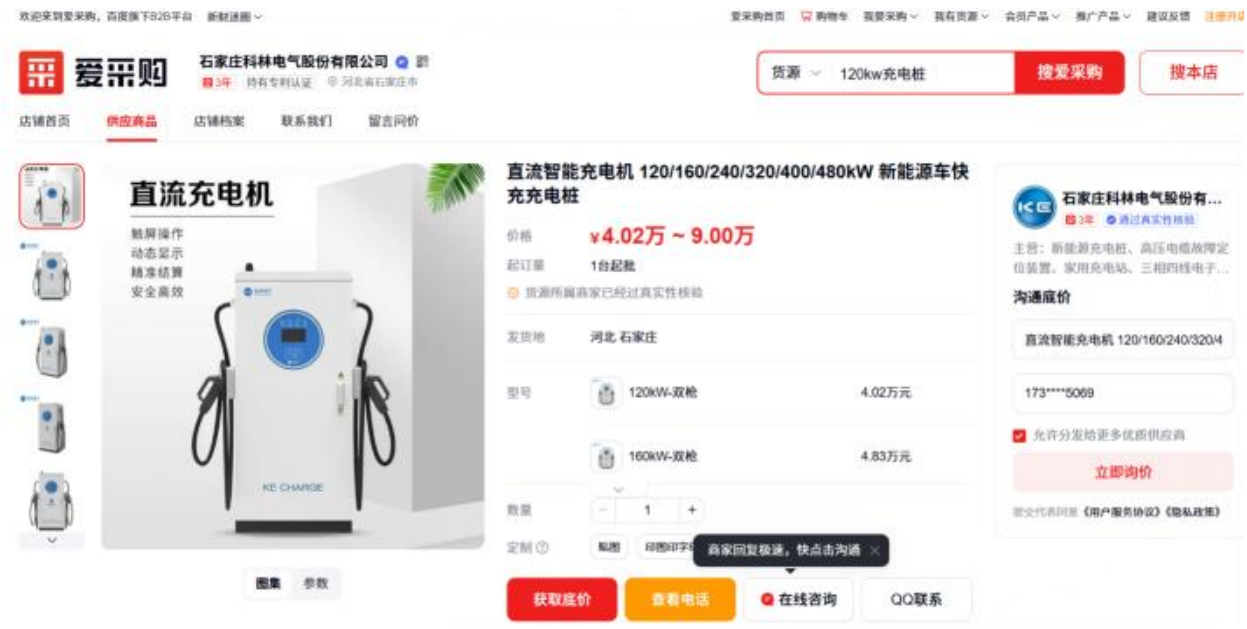
1）充电桩更新费用：根据《电动汽车传导充电用连接装置 第 1 部分：通用要求》（GB/T 20234.1-2023）指出，充电枪拔插寿命至少为 15000 次；《电动汽车传导充电系统 第 1 部分：通用要求》（GB/T 18487.1-2023）指出，电缆弯曲实验为 5000 次；《非车载传导式充电机与电动汽车之间的数字通信协议》（GB/T 27930-2023）指出，通信中断率≤0.1 次/小时等，以及其他相关国家标准。同时参考部分企业给出的产品使用寿命建议及部分行业的实践案例来看，充电桩使用年限通常在 5-15 年。本项目拟设置 80 个 120kw 机动车快充充电桩，117 个非机动车充电桩,考虑使用年限 10 年，拟在运营期第十一年重新购置，设备重置费用按照 120kw 机动车快充充电桩 5 万元/个、非机动车充电桩 1000 元/个考虑，共计 411.7 万元考虑。

(新能源电动汽车充电桩 120kW 防水阻燃 便捷安装 应用广泛 - 百度

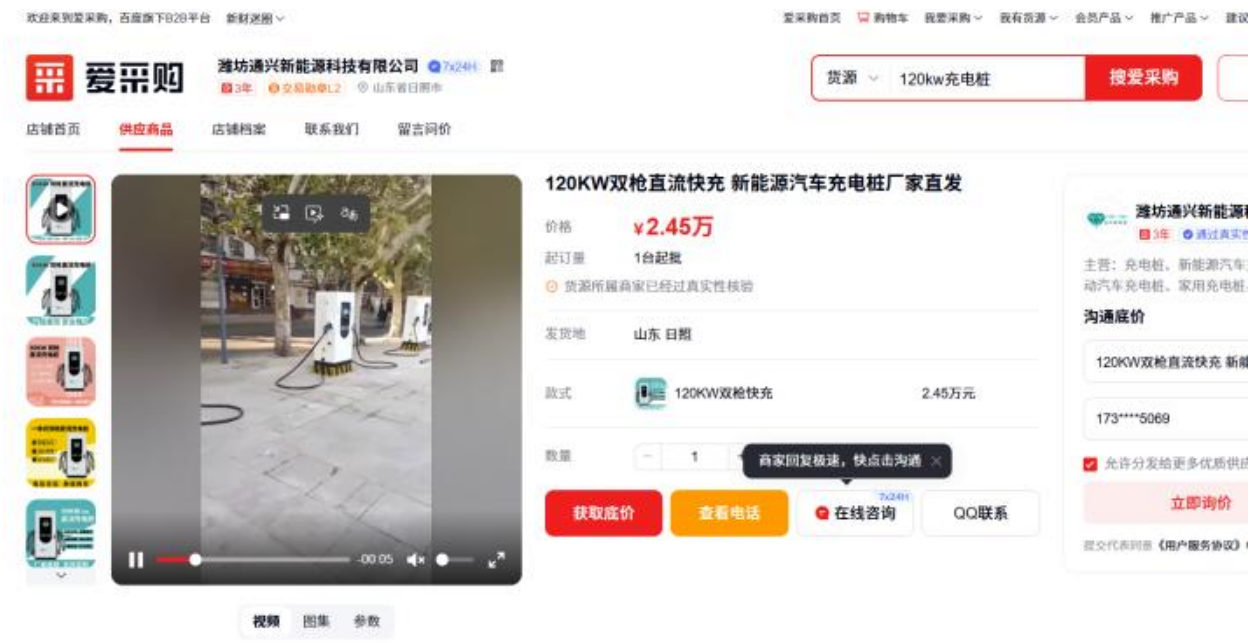
爱采购)



直流智能充电机_120/160/240/320/400/480kW_新能源车快充充电桩_-百度爱采购



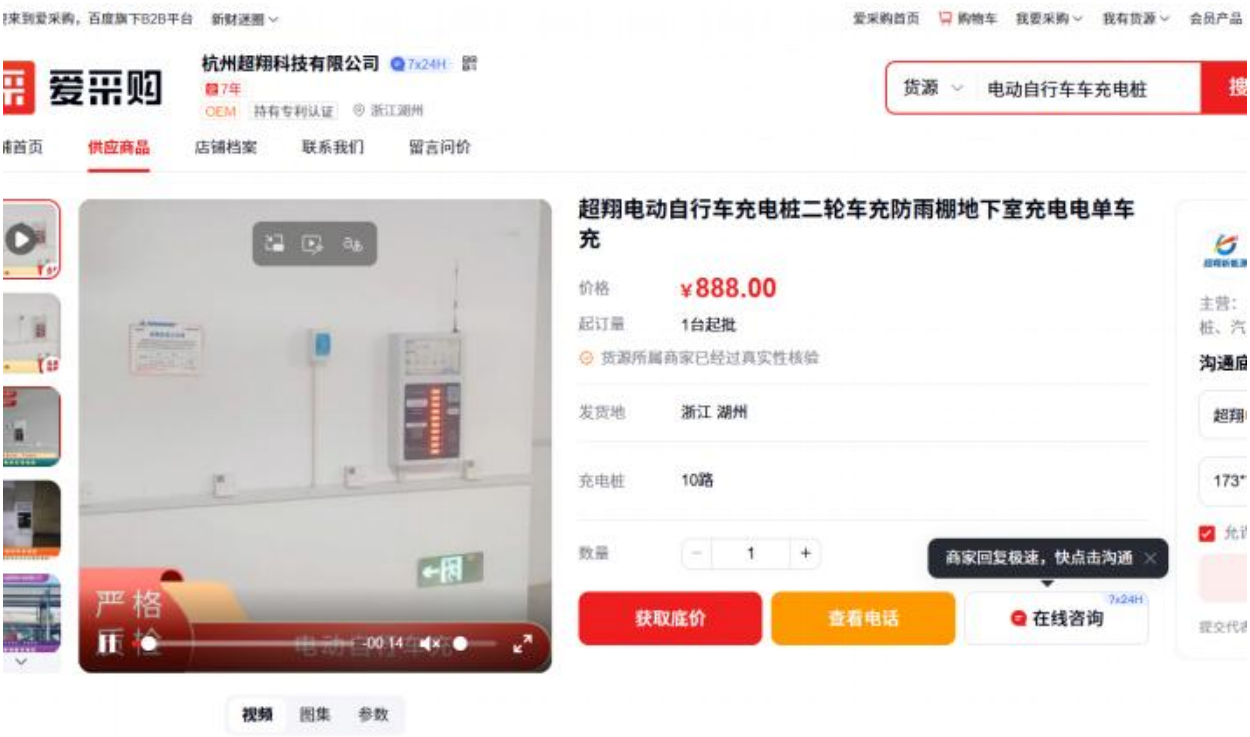
120KW 双枪直流快充_新能源汽车充电桩厂家直发_-_百度爱采购



(5 路电动摩托车智能充电桩 电动自行车共享充电站 户外安装 充满自停 - 百度爱采购)



（超翔电动自行车充电桩二轮车充防雨棚地下室充电电单车充 - 百度爱采购）



（安科瑞电动自行车小区充电桩 智能电瓶车充电桩 ACX10B-TYH - 百度爱采购）



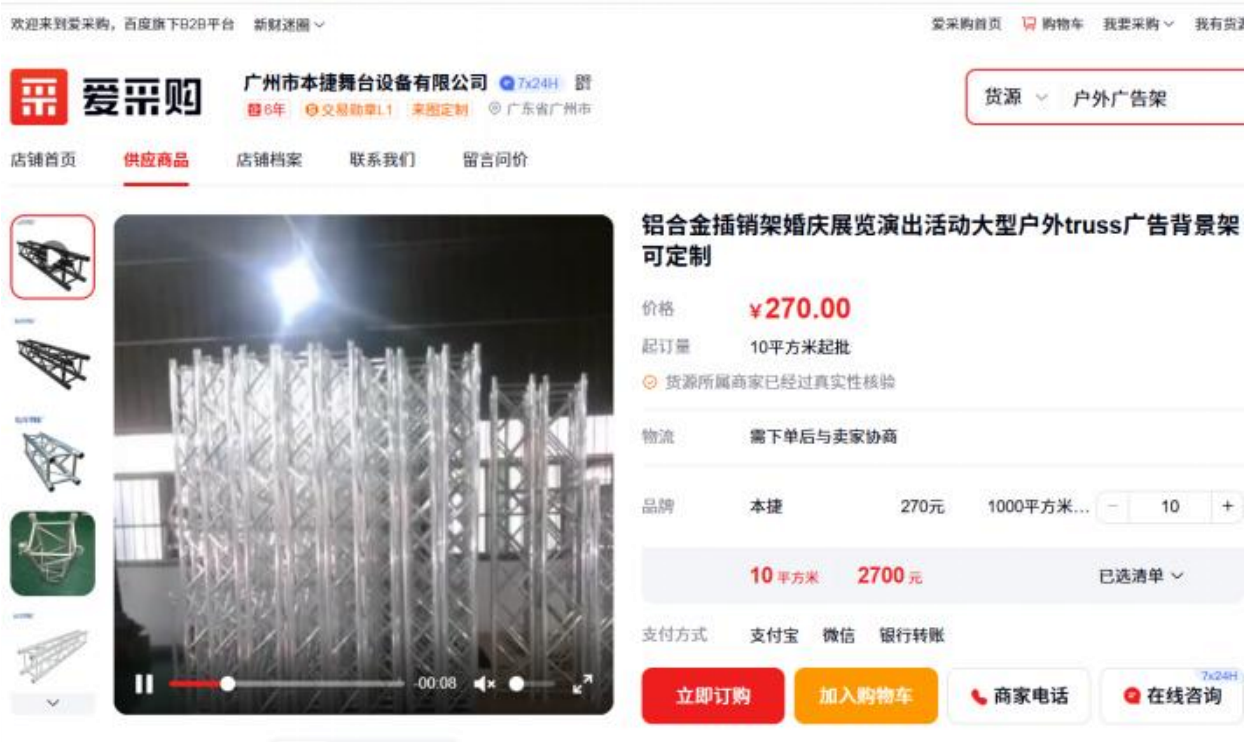
2）广告牌更新费用：

参考《关于印发海口市户外广告设置方案的通知》（https://daj.haikou.gov.cn/hksdag/2010ndsyq/201101/f7e01804dfc7464d940ca

4057144554d.shtml），大型立柱式广告设计使用年限为 8-10 年，其他类型户外广告设计使用年限为 3-5 年。本项目广告牌按照五年一更新，广告牌按照 10 平方米/处考虑，参考市面户外广告架制作价格，按照 3000 元/处估算，则每次广告牌更新费用共计 85.8 万元，运营期广告牌更新费用共计 257.4 万元。







（铝合金插销架婚庆展览演出活动大型户外 truss 广告背景架可定制 - 百度爱采购）

其他管理费用：是指运营期间除上述费用开支外的其他支出，其他管理费用按工资与薪酬的 10%估算。

（6）固定资产折旧

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物，折旧年限按照 20 年、设备折旧年限 20 年，采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。经测算，本项目年折旧费为 910.15 万元。

（7）无形资产摊销

本项目不涉及无形资产摊销。

（8）利息支出

专项债利率按 2.86%考虑，采取半年付息一次，自债券发行的第 11 年

到 20 年每年还本 10%。则全部计算期内，本项目利息支出 6606.60 万元，其中建设期利息为 686.40 万元。

还本付息表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2026 年 9 月-2027 年 10 月	2027 年 10 月-2028 年 9 月	2028 年 10 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
期初借款余额		0.00	10000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00
当期还本付息	20606.60	286.00	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	1400.40
其中：还本	14000.00												1000.00
第一年	10000.00												1000.00
第二年	4000.00												
付息	6606.60	286.00	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40	400.40
期末借款余额		10000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	13000.00

项目	合计	运营期								
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 1 月-9 月
		14	15	16	17	18	19	20	21	22
期初借款余额		11600.00	10200.00	8800.00	7400.00	6000.00	4600.00	3200.00	1800.00	400.00
当期还本付息	20606.60	1731.76	1691.72	1651.68	1611.64	1571.60	1531.56	1491.52	1451.48	411.44
其中：还本	14000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	400.00
第一年	10000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	
第二年	4000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
付息	6606.60	331.76	291.72	251.68	211.64	171.60	131.56	91.52	51.48	11.44

期末借款余额		10200.00	8800.00	7400.00	6000.00	4600.00	3200.00	1800.00	400.00	0.00

（四）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计发行本息	其中：项目预计发行本金	项目相关收益对发行本息覆盖倍数
武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目	27518.06	20606.60	14000.00	1.34

结论：综上所述，武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目本息资金覆盖倍数为1.34 ，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北瑞通天元律师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目专项债券发行信用级别为AAA。

六、法律意见

湖北瑞通天元律师事务所认为本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。武汉市江岸区城市更新黑泥湖村城中村基础设施改造提升项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》等文件所列禁止类项目清单范围。本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅

下达给江岸区的2026年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及武汉市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

八、主管部门责任

江岸区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（武汉市江岸区住房和城市更新局）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市江岸区住房和城市更新局是本项目的项目主管部门，履行项目

管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

本项目的建设是破解城中村空间矛盾，推动城市有机更新的需要、是落实“留改拆并举”更新策略，保护城市肌理的需要、是补齐基础设施短板，保障城中村居民基本权益的需要、是强化与城市功能区联动，助力区域协同发展的需要、是推动城市发展、落实履职尽责的需要。

（2）公益性

本项目的实施具有显著的公益性，旨在彻底改善黑泥湖村原有基础设施落后、公共安全存在隐患、生活环境脏乱差的现状，通过建设消防通道、修缮房屋、升级水电管网等民生工程，直接保障了居民的生命财产安全与基本生活需求；同时，新增的公共服务设施、公共停车位及充电桩，并非以营利为首要目的，而是为社区居民乃至周边公众提供了普惠、便捷的公共服务产品，有效弥补了城市功能短板，让发展成果更多更公平地惠及全体市民，体现了以人民为中心的城市发展理念。

（3）收益性

本项目的核心性质是民生工程和基础设施提升，其直接经济收益能力相对有限，主要潜在收益来源于建成后路边公共停车位的收费、广告牌位的租赁以及充电桩的服务费；然而，其最大的收益体现为巨大的间接经济效益和社会性收益，即通过彻底改善区域人居环境、消除安全隐患、完善公共配套，从而显著提升周边土地价值和房产价值，吸引更多投资与消费活力，为地方政府带来可持续的长期财税收入，并为城市整体发展创造更大的综合效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目已完成立项、可研批复、初步设计等前期手续。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 20716.92 万元，其中项目资本金 6716.92 万元，占总投资的比例约为 32.42%；剩余约 67.58%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 14000.00 万元，计划于 2026 年发行 10000.00 万元、2027 年发行 4000.00 万元，发行期限 20 年。项目资本金来源于地方配套资金或其他政策性资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，主要为停车位收入、机动车充电桩服务费收入、非机动车充电服务费收入、外立面广告牌出租收入，运营期间，经营收入为 33511.27 万元（含增值税）。运营成本主要包括外购原材料费、外购燃料及动力费、职工薪酬、修理费、其他费用等，经营成本合计为 4291.20 万元（含增值

税）。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计20606.60万元，可用于资金平衡的项目收益27518.06 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本项目本息资金覆盖倍数1.34。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为20年期债券，利息按每半年支付，自债券发行的第11年到20年每年还本10%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及江岸区调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：

政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（孝感市）
大悟县2026年老旧小区改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.孝感市概况及财政经济情况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约163千米，东西宽约122千米。全市国土资源面积为8,910平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程50公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟3县，代管应城、安陆、汉川3个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道123号。

孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2920	3258.54	3398.86
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.37	4.62	/
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.2	2.41	/
4.地方财政总收入	271.01	304.69	341.98
4.1地方公共预算收入	162.52	184.95	209.31
其中：税收收入	129.44	140.74	152.43
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2政府性基金收入	93.92	88.97	111.58

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收益	91.05	86.26	108.63
5.地方财政总支出	684.06	679.19	681.68
5.1 一般公共预算支出	529.45	512.86	478.66
5.2 政府性基金支出	154.61	166.33	203.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	80.83	71.46	76.66

2.大悟县概况及财政经济情况

大悟县，隶属于湖北省孝感市、地处湖北省东北部鄂豫边界，大别山脉西南段，南北长 48.8 公里，东西宽 42.2 公里，总面积 1,985.71 平方公里。大悟县原名礼山县，建县于 1933 年，1952 年更名为大悟县。截至 2018 年年末全县总人口 628,742 人，辖 17 个乡镇，359 个村，境内地形特征大体上是“七山一水二分田”。

大悟县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	225.43	241.27	249.09
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,246	39,858	41835
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,788	17,933	19065
4.地方财政总收入	21.41	28.32	31.95
4.1 地方公共预算收入	14.57	16.07	18.14
其中：税收收入	11.04	12.63	12.65
非税收入	3.53	3.44	5.49
4.2 政府性基金收入	6.85	/	10.095
其中：国有土地使用权出让金	5.98	6.66	8.6322
5.地方财政总支出	51.61	56.31	65.8273

5.1 一般公共预算支出	51.61	56.31	51.314
5.2 政府性基金支出	7.14	/	14.5133
其中：国有土地使用权出让金	4.00	/	3.2279

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
孝感市		638.3645
大悟县		46.225

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.46
2 年期	
3 年期	0.2889
5 年期	0.5414
7 年期	3.9488
10 年期	11.0506
15 年期	9.2599
20 年期	17.9754
30 年期	2.7

二、债券情况

大悟县 2026 年老旧小区改造项目专项债券总需求 15,800.00 万元，2026 年发行专项债券 15,800.00 万元。

债券名称	大悟县 2026 年老旧小区改造项目专项债券
债券发行规模	15,800.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率

偿还方式	每半年支付一次利息，11-20 年每年等额偿还本金的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

建设地点：大悟县城区及高铁新区。

建设内容：项目改造涉及 8 个小区，5030 户，269 栋，总建筑面积 68.58 万 m2。主要改造内容如下：新建混凝土路面 75765m²，铺设沥青路面 97295m²，人行道 12338m²，机动车停车场 8000m²，新能源汽车充电桩 237 座，弱电管道 41934m，安装监控摄像头 269 套，智慧停车系统 7 套，加装电梯 129 座，垃圾分类亭 5 座，设置居民健身点 10 处;改造供水管道 64553m,消防管线 13810m,排水管道 57613m;弱电线路规范整治 54420m，更新消火栓 435 个，消防水泵接合器 435 个，更新室外路灯共 718 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

1.高铁新区还建房。改造涉及住户 1576 户，涉及楼栋 49 栋，总建筑面积 21.56 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 31790m2，铺设沥青路面 38790m2，人行道 4500m2，机动车停车场 3300m2，新能源汽车充电桩 100 座，弱电管道 39760m，安装监控摄像头 175 套，智慧停车系统 2 套，加装电梯 76 座，设置居民健身点 5 处；改造供水管道 15469m，消防管线 7580m，排水管道 17127m；更新消火栓 127 个，消防水泵接合器 127 个，更新室外路灯共 355 盏，房屋修缮屋面防水 9481m2，绿化等基础设施建设。

2.东盛滨湖花园。改造涉及住户310户，涉及楼栋7栋，总建筑面积4.32万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面3775m2，铺设沥青路面7200m2，人行道2038m2，机动车停车场750m2，弱电管道1151m，安装监控摄像头9套，智慧停车系统2套；加装电梯10座，垃圾分类亭2座，设置居民健身点2处；改造供水管道2644m，消防管线1320m，排水管道2929m；弱电线路规范整治3620m，更新消火栓22个，消防水泵接合器22个，更新室外路灯共60盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

3.山水星城。改造涉及住户575户，涉及楼栋12栋，总建筑面积8.01万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面12012m2，铺设沥青路面10464m2，机动车停车场750m2，新能源汽车充电桩20座，安装监控摄像头14套，智慧停车系统2套；改造供水管道7385m，排水管道5500m；弱电线路规范整治6000m，更新消火栓43个，消防水泵接合器43个，更新室外路灯共30盏，绿化等基础设施建设。

4.民乐花园。改造涉及住户288户，涉及楼栋17栋，总建筑面积3.95万m2，涉及1个小区。新建混凝土路面2235m2，铺设沥青路面4348m2，弱电管道660m，安装监控摄像头13套，加装电梯9座，垃圾分类亭1座，设置居民健身点1处；改造供水管道2424m，消防管线2090m，排水管道2130m；弱电线路规范整治8500m，更新消火栓35个，消防水泵接合器35个，更新室外路灯共53盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

5.将军岭。改造涉及住户1100户，涉及楼栋34栋，总建筑面积

15.20 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 2625m2，铺设沥青路面 6175m2，安装监控摄像头 12 套，加装电梯 8 座；改造供水管道 12837m，排水管道 9680m；弱电线路规范整治 7500m，更新消火栓 51 个，更新室外路灯共 36 盏，房屋修缮（屋面防水）4000m2 及绿化等基础设施建设。

6.七里冲。改造涉及住户 130 户，涉及楼栋 118 栋，总建筑面积 1.71 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 2342m2，铺设沥青路面 2342m2，弱电管道 1023m，安装监控摄像头 8 套，垃圾分类亭 2 座，设置居民健身点 2 处；改造供水管道 4874m，消防管线 2820m，排水管道 5547m；弱电线路规范整治 12800m，更新消火栓 47 个，消防水泵接合器 47 个，更新室外路灯共 12 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

7.碧水华庭一期。改造涉及住户 475 户，涉及楼栋 14 栋，总建筑面积 6.21 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 10976m2，铺设沥青路面 15000m2，人行道 2000m2，机动车停车场 1500m2，新能源汽车充电桩 50 座，安装监控摄像头 19 套，智慧停车系统 1 套，加装电梯 10 座；改造供水管道 8300m，排水管道 7300m；弱电线路规范整治 8000m，更新消火栓 55 个，消防水泵接合器 55 个，更新室外路灯共 80 盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

8.碧水华庭二期。改造涉及住户 576 户，涉及楼栋 18 栋，总建筑面积 7.62 万 m2，涉及 1 个小区。新建混凝土路面 10000m2，铺设沥青路面 12976m2，人行道 3800m2，机动车停车场 1700m2，新能源

汽车充电桩67座，安装监控摄像头19套，加装电梯16座；改造供水管道10620m，排水管道7400m；弱电线路规范整治8000m，更新消火栓55个，消防水泵接合器55个，更新室外路灯共92盏，房屋修缮（屋面防水）及绿化等基础设施建设。

总投资：20,462.17万元

实施单位：大悟县住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

大悟县2026年老旧小区改造项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年
1	分年投资计划	20,462.17	16,800.00	3,662.17
1.1	建设投资	19,796.99	16,567.74	3,229.25
1.2	建设期利息	649.38	216.46	432.92
1.3	债券发行费用	15.80	15.80	0.00
2	资金筹措	20,462.17	16,800.00	3,662.17
2.1	自有资金	4,662.17	1,000.00	3,662.17
2.2	专项债券资金	15,800.00	15,800.00	0.00

（三）项目资金来源

大悟县2026年老旧小区改造项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
大悟县2026年老旧小区改造项目	2027年9月	20,462.17	20,462.17	4,662.17	15,800.00	22,510.26

四、资金平衡

（一）本期发行专项债券情况

本项目计划于2026年发行债券金额为15,800.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%，债券发行利率参考相同期限的2025年湖北省政府专项债券（三期）发行利率2.49%，从客观、谨慎角度出发，上浮1.1倍，暂按2.74%进行测算，本项目发行债券还本付息表如下：

表4-4 债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	期初本金余额	本期发行	当期还本付息	其中：债券还本	债券付息	期末债券余额
2026年		15,800.00	216.46	-	216.46	15,800.00
2027年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2028年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2029年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2030年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2031年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2032年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2033年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2034年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2035年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2036年	15,800.00	-	432.92	-	432.92	15,800.00
2037年	15,800.00	-	1,991.27	1,580.00	411.27	14,220.00
2038年	14,220.00	-	1,947.98	1,580.00	367.98	12,640.00
2039年	12,640.00	-	1,904.69	1,580.00	324.69	11,060.00
2040年	11,060.00	-	1,861.40	1,580.00	281.40	9,480.00
2041年	9,480.00	-	1,818.11	1,580.00	238.11	7,900.00
2042年	7,900.00	-	1,774.81	1,580.00	194.81	6,320.00
2043年	6,320.00	-	1,731.52	1,580.00	151.52	4,740.00
2044年	4,740.00	-	1,688.23	1,580.00	108.23	3,160.00
2045年	3,160.00	-	1,644.94	1,580.00	64.94	1,580.00
2046年	1,580.00	-	1,601.65	1,580.00	21.65	-
合计	**0.00**	**15,800.00**	**22,510.26**	**15,800.00**	**6,710.26**	

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目 名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
大悟县2026年老旧小区改造项目	38,928.69	9,303.40	20,462.17	15,800.00	6,710.26	1.32

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.32，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定大悟县2026年老旧小区改造项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2.利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2.74%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响经济社会环境的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期间各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分

析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还本金10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目事前绩效评估论证如下：

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

老旧小区安全隐患较多，设施老化严重，项目的实施，是破解区域老旧小区发展困境、保障民生福祉、推动城市高质量发展的迫切需求，必要性突出。当前，项目涉及的8个小区建成时间久，基础设施老化严重，供水排水、消防管线破损、道路破损、弱电杂乱等问题突出，不仅影响居民日常生活品质，还存在严重安全隐患。同时，多数小区缺乏充电桩、电梯等便民设施，老年群体出行不便，人居环境与居民期盼差距较大。此外，高铁新区及城区老旧小区配套滞后，制约区域城市风貌提升和城镇化进程。实施本项目，可彻底整治老旧设施短板，补齐便民服务缺口，消除安全隐患，改善居民居住环境，契合城市更新政策导向，也是回应群众期盼、增进民生福祉、推动城区与高铁新区协同发展的重要举措。

（2）项目实施的公益性

本项目是一项以保障民生、普惠群众、完善公共服务为核心的公益性工程，不追求盈利回报，聚焦群众急难愁盼问题，公益属性凸显。项目覆盖8个小区5030户居民，兼顾城区与高铁新区，重点解决老旧小区基础设施薄弱、便民配套缺失等民生痛点，

惠及不同年龄段、不同收入群体，尤其关注老年群体出行需求，通过加装149座电梯、完善无障碍设施，彰显公益温度。

项目建设聚焦公共利益提升，免费完善道路、供水、消防等公共基础设施，增设垃圾分类亭、健身点等公共服务设施，规范弱电、优化绿化，全方位改善居民居住环境，提升公共服务水平。同时，项目践行绿色低碳、安全发展理念，完善消防、监控等安全设施，铺设充电桩、整治环境，既保障居民生命财产安全，又推动区域公共环境提质，是践行以人民为中心的发展思想、增进民生福祉、提升公共服务均等化水平的重要公益性举措。

（3）项目实施的收益性

本项目可创造停车位收入、充电桩服务费收入，因此本项目具有稳定的收益，满足专项债券相关政策的收益性要求。项目实施具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金分别为4,662.17万元和15,800.00万元,其中,项目资本金占项目总投资的22.78%，债务资金占项目总投资的77.22%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需

政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是大悟县住房和城乡建设局的重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目前期工程可行性研究工作。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，大悟县住房和城乡建设局能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。大悟县住房和城乡建设局组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，大悟县住房和城乡建设局起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 20,462.17 万元。具体资金来源为：资本金 4,662.17 万元，拟申请发行 20 年期地方政府专项债券资金 15,800.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入为停车位收入和充电桩服务费收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的统一口径市场定价，收入预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）指出，严格项目筛选，优化债券资金投向。坚持政府专项债券资金用于有收益的公益性项目，且融资规模与项目收益相平衡。重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域，积极支持“两新一重”、公共卫生设施、防灾减灾能力建设中符合条件的项目，在

具体项目安排上，优先落实到重大项目，避免项目零散小。严禁将新增政府专项债券资金用于置换存量债务，决不允许搞形象工程、面子工程，不安排土地储备、房地产相关项目和产业项目。

本项目建设内容符合国家产业政策和发展规划要求，属于积极谋划推进符合政府专项债券使用条件的建设项目。项目债券资金需求合理，专项债券资金全部专项用于建设。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

通过测算，债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为29,625.29万元，债券本息合计为22,510.26万元，本息资金覆盖倍数为1.32，能够实现项目收益与融资自求平衡，项目偿债计划可行性高。

（2）偿债风险点

收入变动有市场风险的因素，带来资金平衡风险。本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考历年数据基于谨慎性原

则保守测算；按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

7.绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活配套的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接地创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，分析了市场供需及价格水平情况，同时根据行业情况进行了市场研判，确保了市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效目标设置科学合理。

8.纳入事前绩效评价的事项

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟

度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理

2026年湖北省（大冶市）
大冶市城西片区更新改造工程（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

1．湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%,其中:省本级一般公共预算收入162.4亿元,为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%；省级政府性基金收入、支出总计均为2536.7亿元，为预算的99.4%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16亿元，为预算的99.3%；省级社会保险基金收入总计2205.1亿元，为预算的100%。省级社会保险基金支出总计2295.3亿元，为预算的98.7%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7233.6亿元，为调整预算的103.9%，其中省本级一般公共预算收入167亿元，为预算的94%。省级一般公共预算支出总计7233.6亿元，为预算的103.9%，其中省

本级一般公共预算支出1290.7亿元，为预算的93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为4256.8亿元，为预算的159.7%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为15.4亿元，为预算的95.3%。省级社会保险基金收入总计2368.4亿元，为预算的101.6%。省级社会保险基金支出总计2550.6亿元，为预算的102.2%。

2025年，省级一般公共预算收入总计7465.4亿元，为调整预算的100.9%,其中省本级一般公共预算收入159.4亿元,为预算的92.1%。省级一般公共预算支出总计7465.4亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算支出1320.2亿元，同口径增涨2.3%。省级政府性基金收入、支出总计均为4443.3亿元，为预算的104.3%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为5.1亿元，为预算的100.8%。省级社会保险基金收入总计2401.2亿元，为预算的101.6%。省级社会保险基金支出总计2600.6亿元，为预算的98.1%。

2.大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经114°31′—115°20′,北纬29°40′—30°15′,总面积1566平方千米，辖5个街道、10个镇、1个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至2020年11月1日零时，大冶常住人口87.1214万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国

宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2025 年，全市全地域财政总收入预计完成 1,201,600 万元，同比增长 9.2%；一般公共预算收入预计完成 771,000 万元，同比增长 13.8%。根据现行财政管理体制，全市预算执行情况如下：

一般公共预算执行情况：2025 年，全市地方财政总收入预计完成 1,004,948 万元，占预算的 100.6%，同比增长 12.2%，其中：税收收入预计完成 759,747 万元，非税收入预计完成 245,201 万元。一般公共预算收入预计完成 626,189 万元，占预算的 100.3%，同比增长 15.4%，较“十三五”末增加 432,199 万元，年均增长 17.9%。其中：地方税收收入预计完成 380,988 万元，非税收入预计完成 245,201 万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为 60.8%。一般公共预算支出预计完成 893,747 万元，占预算的 100%，同比增长 3%。

预计全市一般公共预算收入方总计 1,086,169 万元，其中：一般公共预算收入 626,189 万元，上级补助收入 331,779 万元，债务转贷收入 80,086 万元，上年结余收入 35,903 万元，调入资金 7,212 万元，动用预算稳定调节基金 5,000 万元。一般公共预算支出方总计 1,086,169 万元，其中：一般公共预算支出 893,747 万元，上解上级支出 95,767 万元，债务还本支出 54,358 万元，安排预算稳定调节基金 19,892 万元，结转下年支出 22,405 万元。

政府性基金预算执行情况：2025 年，预计全市政府性基金预算收入方总计 942,502 万元，其中：政府性基金收入 421,661 万元，占

预算的86.3%，政府性基金转移收入20,541万元，专项债券转贷收入342,859万元，调入资金5,222万元，上年结余收入152,219万元。政府性基金预算支出方总计942,502万元，其中：政府性基金支出588,369万元，占预算的69.3%，专项债券还本支出245,399万元，结转下年支出108,734万元。

国有资本经营预算执行情况：2025年，预计全市国有资本经营预算收入方总计22,620万元，其中：国有资本经营收入17,973万元，占预算的98.9%，国有资本经营预算转移支付收入261万元，上年结余收入4,368万元。国有资本经营预算支出方总计22,620万元，其中：国有资本经营预算支出9,475万元，占预算的76.9%，调出资金7,212万元，结转下年支出5,933万元。

社会保险基金预算执行情况：2025年，预计全市社保基金预算收入完成362,827万元，社保基金预算支出完成377,570万元，当年收支结余-14,743万元，年末滚存结余236,640万元。大冶市财政经济数据具体如下：

表1-1 大冶市2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	863.15	930.71	暂未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	52,532	55,237	暂未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,807	30,722	暂未公示
4.地方财政总收入	100.71	108.13	104.79
4.1地方公共预算收入	80.72	89.12	62.62
其中：税收收入	67.85	70.97	38.1
非税收入	12.87	18.15	24.52

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	36.07	51.38	42.17
其中：国有土地使用权出让收益	1.00	2.63	37.4
5.地方财政总支出	136.63	189.41	148.21
5.1 一般公共预算支出	77.98	83.46	89.37
5.2 政府性基金支出	58.65	105.95	58.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	29.11	76.52	35.1

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
大冶市	159.3	148.68

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	4,609.00
2 年期	11,529.00
3 年期	13,043.00
5 年期	19,914.00
6 年期	47,089.20
7 年期	154,003.20
8 年期	47,089.20
9 年期	47,089.20
10 年期	153,329.20
11 年期	84,810.00
12 年期	84,810.00
13 年期	84,810.00
14 年期	84,810.00
15 年期	244,939.00
16 年期	41,710.00
17 年期	41,710.00
18 年期	41,710.00

19 年期	41,710.00
20 年期	235,623.00
21 年期	250.00
22 年期	250.00
23 年期	250.00
24 年期	250.00
25 年期	250.00
26 年期	250.00
27 年期	250.00
28 年期	250.00
29 年期	250.00
30 年期	250.00

二、债券情况

本项目计划 2026 年发行专项债券 6,700.00 万元，2026 年发行 6,700.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息一次，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十四期）发行利率 2.34%，本项目预期利率上浮 20BP，按 2.54%测算。

债券名称	大冶市城西片区更新改造工程（一期）专项债券
债券发行规模	6,700.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北维佳律师事务所合法性审核。

项目名称	项目地址	建设规模及内容

大冶市城西片区更新改造工程（一期）	大冶市城西片区	主要是对城西片区基础设施进行更新改造；包括危旧房整治，道路改造升级，人行天桥改造修复，全民健身设施改造升级，社区服务设施改造升级，配套建设充电桩等基础设施工程。

（二）分年度投资计划

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**资本金**	**100.00**	**2,500.00**	**623.64**	**3,223.64**
1.1	财政安排资金				**0.00**
1.2	项目单位自筹资金	100.00	2,500.00	623.64	**3,223.64**
1.3	专项债券资金				**0.00**
1.4	其他资金				**0.00**
2	**融资资金**	**6,700.00**	**0.00**	**0.00**	**6,700.00**
2.1	专项债券资金	6,700.00	0.00	0.00	**6,700.00**
2.2	项目单位市场化融资				**0.00**
2.2	其他资金				**0.00**
3	**其他资金**				**0.00**
	合计	**6,800.00**	**2,500.00**	**623.64**	**9,923.64**

（三）项目资金来源

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
大冶市城西片区更新改造工程（一期）	2028 年 9 月	9,923.64	9,923.64	3,223.64	6,700.00	9,337.79

四、资金平衡

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

项目融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年支付利息	当年支付本息和
2026 年		6,700.00		6,700.00	2.54%	85.09	85.09
2027 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2028 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2029 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2030 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2031 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2032 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2033 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2034 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2035 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2036 年	6,700.00			6,700.00	2.54%	170.18	170.18
2037 年	6,700.00		670.00	6,030.00	2.54%	161.67	831.67
2038 年	6,030.00		670.00	5,360.00	2.54%	144.65	814.65
2039 年	5,360.00		670.00	4,690.00	2.54%	127.64	797.64
2040 年	4,690.00		670.00	4,020.00	2.54%	110.62	780.62
2041 年	4,020.00		670.00	3,350.00	2.54%	93.60	763.60
2042 年	3,350.00		670.00	2,680.00	2.54%	76.58	746.58
2043 年	2,680.00		670.00	2,010.00	2.54%	59.56	729.56
2044 年	2,010.00		670.00	1,340.00	2.54%	42.55	712.55
2045 年	1,340.00		670.00	670.00	2.54%	25.53	695.53
2046 年	670.00		670.00	0.00	2.54%	8.51	678.51
合计		**6,700.00**	**6,700.00**			**2,637.79**	**9,337.79**

大冶市城西片区更新改造工程（一期）

项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数

大冶市城西片区更新改造工程（一期）	12,839.32	9,337.79	6,700.00	1.37

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.37，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所(普通合伙)评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定大冶市城西片区更新改造工程（一期）项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的

施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了大冶市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，大冶市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、主管部门责任

大冶市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

大冶市住房和城乡建设局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1．项目实施的必要性

城市更新除了方便住户之外，就是要便于物业对小区进行管理。并且随着智慧城市的建设，运用互联网技术和大数据、云计算而打造的智慧城市成为了快速解决这项任务的最好方式。本项目建设有利于缓解城市老旧的问题，促进城市的健康发展。

2、项目实施的公益性

本建设项目为公益性项目，本身并不增加居民收入。但项目的建成将改善人居环境及投资环境，增加投资者对该地区房地产及其他产业的投入，带动相关行业的发展，间接增加当地居民的收入，提高居民的生活质量和生活水平。

3、项目实施的收益性

大冶市城西片区更新改造工程（一期）收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为停车费收入和充电桩收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关

政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2、项目成熟度

本项目计划建设工期为24个月，正在进行开工前准备工作，项目暂未开工，招标工作计划中，已取得项目建议书批复、可行性研究报告的批复、环评批复。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年至2028年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为停车费收入、充电桩收入和广告牌收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资及福利费、修理费、其他管理费用等，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，

分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》中城镇老旧小区改造项目，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 6,700.00 万元进行筹集，占总投资的 67.52%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到 1.37 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2、偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标为有利于完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程，绩效目标设置科学合理。

（八）事前绩效评估的事项

已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（宜昌市）
当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口413.79万人，2025年末全市户籍人口为390.06万人。

（二）当阳市概况

当阳市，湖北省辖县级市、由宜昌市代管，位于湖北省中西部，东与荆门市交界，南邻荆州市、枝江市，西接宜昌市夷陵区，北与远安县接壤，区域面积2149.71平方千米。当阳市，属亚热带季风性湿润气候，四季分明，兼有南北过渡的特点，年平均气温16.4℃。截至2022年10月，当阳市辖3个街道、7个镇。当阳市人民政府驻地玉阳街道。2024年末，当阳市常住人口41.87万人。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,773.68	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,648.00	48,543.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25,982.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.32	454.69	422.71
4.1地方公共预算收入	268.98	294.07	327.05
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	201.34	90.55	95.66
5.地方财政总支出	773.85	851.35	817.34
5.1 一般公共预算支出	679.49	721.23	694.98
5.2 政府性基金支出	94.36	130.11	122.36

当阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	637.37	664.68	700.67
2.地方财政总收入	33.33	50.26	45.25
2.1 地方公共预算收入	17.03	20.04	26.66
其中：税收收入	12.05	14.99	17.38
非税收入	4.98	5.05	9.27
2.2 政府性基金收入	16.3	30.22	17.77
3.地方财政总支出	79.66	85.73	91.83
3.1 一般公共预算支出	52.49	61.74	60.01
3.2 政府性基金支出	27.17	23.99	31.82

（二）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

项目	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.98	979.72
其中：当阳市	79.85	73.66

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年

期限	2025 年
1 年期	1.83
2 年期	0.31
3 年期	2.38
5 年期	1.8
7 年期	2.09
10 年期	13.54
15 年期	19.5
20 年期	18.43
30 年期	13.78

二、债券情况

债券名称：当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目。

发行规模：本项目计划发债 1,500.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：当阳市玉泉街道雄风村西部。

建设规模与内容：本项目拟在当阳市玉泉街道建设 2 处停车场，占地总面积 17837.78 平方米。建设停车位 594 个，充电桩 90 个，公共服务用房 30.00 平方米。主要建设内容包括:场地平整硬化、设施设备工程、停车位及配套给排水、照明、消防、智能监控系统、智慧管理系统及其他相关附属设施等。

建设期限：本项目建设期为 2026 年 10 月至 2027 年 9 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**524.01**	**867.43**	**1,391.44**
1.1	财政安排资金			0.00
1.2	项目单位自筹资金	524.01	867.43	1,391.44
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金			0.00
2	**融资资金**	**1,500.00**	**0.00**	**1,500.00**
2.1	专项债券资金	1,500.00	0.00	1,500.00

2.2	项目单位市场化融资			0.00
2.2	其他资金			0.00
3	**其他资金**			0.00
	合计	**2,024.01**	**867.43**	**2,891.44**

（三）项目绩效目标情况

长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标 1	产出指标	数量指标	用地规模	17837.78 平方米	可研报告
		质量指标	质量验收合格率	100%	施工合同约定
		时效指标	项目完成时间	2027 年 9 月	施工合同约定
		成本指标	项目总投资	≤2,891.44 万元	实施方案
	效益指标	经济效益指标	项目实现年均运营收入	371.43 万元	实施方案
			运营效能维度	停车位年均使用率≥35%”“充电桩年均使用率≥25%	实施方案
		社会效益指标	服务人数	1 万人	项目可行性研究报告/实施方案
		生态效益指标	是否改善人居环境	是	项目可行性研究报告
		可持续影响指标	正常使用年限	40 年	项目设计文件
			充电桩设备更新周期	10 年/次	行业通用设计使用年限标准
	满意度	服务对象满意度	居民对项目建设的满意度	居民对项目建设的满意度≥90%	项目可行性研究报告

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

随着当阳市机动车保有量持续增长，玉泉街道片区公共停车泊位供给不足、充电设施缺口较大，车辆占道停放、寻泊绕行等现象加剧了区域交通拥堵，群众停车难、充电难诉求突出。本项目的建设可直接扩充片区静态交通供给，有效缓解周边居民、办事群众的停车压力，减少路内违停与交通拥堵，提升道路通行效率。完善新能源基础设施配套，助力绿色低碳发展。提升城市公共服务品质，优化营商环境。

项目已取得当阳市发改部门出具的项目建议书、可行性研究报告、初步设计

批复，建设内容、投资规模、技术方案均通过主管部门审核，项目建设标准与规模符合当阳市国土空间规划及城市交通发展需求。

项目属于城市公共交通配套基础设施，面向社会公众提供公共停车与充电服务，具有显著的公共属性与社会效益。项目建成后可降低市民停车寻泊成本、减少车辆怠速排放、改善人居环境，服务覆盖周边居民、办事群众及过往车主，直接服务人群包括：周边 3 个居住小区常住人口约 7000 人，周边政务、商业网点办事及消费人群约 2000 人，过境车辆驾乘人员约 1000 人，合计直接服务人群规模超 1 万人，能够切实提升民生福祉，具备明确的公益属性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目取得了必要的立项批复、可研批复、初设批复等前期审批要件，相关证件取得情况与本阶段匹配。

债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资本金 1,391.44 万元，来源建设单位自筹。计划发行 20 年期专项债券 1,500.00 万元。目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

结合项目实际情况及实施计划，2026 年申请专项债券 1,500.00 万元。项目资金需求和总体目标、年度目标相匹配。。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拟于 2026 年发行 20 年期专项债券 1,500.00 万元，债券发行利率按照中国债券信息网 2026 年 1 月 12 日公布的 2026 年湖北省政府专项债券（三期）20 年期债券发行利率 2.49%上浮 20 个 BP，按 2.69%进行测算。债券每半年付息一次，第 11-20 年每年还本 10%。项目偿债计划可行。

偿债风险点：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。通过采取相应的风险控制措施能够有效降低各项风险。

项目的存续期内项目的收入能够偿还专项债券的本息，项目的偿债计划是可行的；偿债风险点在采取相应的风险控制措施是能够有效降低的。

五、资金平衡

（一）还本发行债券应付本息情况

1.本期拟发行债券应付本息情况

项目拟于2026年发行20年期专项债券1,500.00万元，债券发行利率按照中国债券信息网2026年1月12日公布的2026年湖北省政府专项债券（三期）20年期债券发行利率2.49%上浮20个BP，按2.69进行测算。债券每半年付息一次，第11-20年每年还本10%。

本期发行债券应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2026年	-	1,500.00	-	1,500.00	20.18	20.18
2027年	1,500.00		-	1,500.00	40.35	40.35
2028年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2029年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2030年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2031年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2032年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2033年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2034年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2035年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2036年	1,500.00	-	-	1,500.00	40.35	40.35
2037年	1,500.00	-	150.00	1,350.00	38.33	188.33
2038年	1,350.00	-	150.00	1,200.00	34.30	184.30
2039年	1,200.00	-	150.00	1,050.00	30.26	180.26
2040年	1,050.00	-	150.00	900.00	26.23	176.23
2041年	900.00	-	150.00	750.00	22.19	172.19
2042年	750.00	-	150.00	600.00	18.16	168.16
2043年	600.00	-	150.00	450.00	14.12	164.12
2044年	450.00	-	150.00	300.00	10.09	160.09

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2045 年	300.00	-	150.00	150.00	6.05	156.05
2046 年	150.00	-	150.00	-	2.02	152.02
合计		1,500.00	1,500.00		625.43	2,125.43

2.前期已发行债券应付本息情况

项目前期尚未发行债券。

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目	3,302.15	2,125.43	1,500.00	1.55

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

本项目偿债资金来源为运营收入。项目预期收入总额 6,685.76 万元，扣除运营成本及相关税费 3383.61 万元后预计用于 3,302.15 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍资金平衡相关收益为数为 1.55 倍。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行当阳市公共区域停车场及基础设施建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息也将受到影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应仔细勘察现场，并审查设计方案的合理性，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，应结合上级补助资金到位情况，积极与财政及相关政府部门协商，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素，项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2、工程事故风险

工程事故是指在施工阶段因一些难以预测的情况或因施工不当、管理不善而引起的，会造成工程延期、人员伤亡、投资增加等不利影响的事件。项目单位应当在防范工程事故上引起足够的重视。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承

包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

2、利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入、成本等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

八、投资者保护措施

湖北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施,不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。按照《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），从2015年起湖北省各级政府债务实行限额控制和预算管理。在国务院批准的限额内，省政府确定全省举债额度，报省人大常委会批准。省财政厅根据各地各部门债务举借计划、债务风险及财力等因素确定各级政府和省级部门举债限额，报省政府批准。举债采取发行一般债券和专项债券的方式，其中省级债券由省政府发行，市县级债券由省政府代为发行。政府一般债务纳入一般公共预算管理，专项债务纳入政府性基金预算管理。各级政府债务资金，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出。同时，明确政府主要负责人是政府性债务的第一责任人，并将政府性债务作为一个硬指标纳入年度目标责任考核范围，强化责任追究。湖北省政府印发《省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》、《湖北省政府性债务风险应急处置预案》，将风险防控贯穿地方政府债务借、用、还、管的各个环节，对债务项目实行全生命周期管理，切实防范财政金融风险，保障债券投资者利益。

九、主管部门责任

财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目、以及本级

专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

当阳市住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）

专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.5	21573.76	21865.9
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863	5818.6
进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9

工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在1,000千米左右，地处经纬介于东经114°32′～115°05′、北纬30°00′～30°06′之间，辖区地域总面积1,594平方。截至2019年末，全市常住总人口105.97万人。下辖3个市辖区、2个经济开发区、1个新区。

表1-2 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,266.03	1,341.30	1,416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,996.00	50,778.00	46,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,926.00	26,574.00	28,047.00
4.地方财政总收入	118.74	129.49	138.88
4.1 地方公共预算收入	82.7	101.52	107.14
其中：税收收入	55.9	52.93	55.68
非税收入	26.8	48.59	51.47
5.政府性基金收入	79.78	113.06	134.68
其中：国有土地使用权出让收益	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	174.47	218.13	238.91

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	48.16	-	-

（三）华容区概况

华容区，隶属湖北省鄂州市，位于鄂州市西部，长江中下游南岸。地处东经114°30′至115°05′，北纬30°至30°36′。东连鄂州市区，北与黄冈市团风县、武汉市新洲区隔江相望，西与武汉市洪山区接壤，南与鄂城区长港镇为邻。全区国土面积为459.5平方千米，下辖华容、葛店、段店、庙岭四镇及蒲团、临江两乡。

表1-3 华容区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	154.61	165.65	174.25
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39528	41307	45723
3.农村居民人均可支配收入（元）	26538	28364	30125
4.地方财政总收入	9.56	7.37	11.74
4.1 地方公共预算收入	9.3	6.19	9.04
其中：税收收入	7.66	4.6	5.44
非税收入	1.64	1.59	3.6
4.2 政府性基金收入	0.26	1.18	2.7
其中：国有土地使用权出让收益	0.08	1	0.65
5.地方财政总支出	23.89	24.6	24.48
5.1 一般公共预算支出	13.78	13.54	14.28
5.2 政府性基金支出	10.11	11.06	10.2
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.75	3.05	10

表1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
鄂州市	495.13	484.13
其中：市本级	187.95	176.96
华容区	119.47	38.8

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	0
7 年期	1
10 年期	0
15 年期	2.7319
20 年期	6.7897
30 年期	1.2

二、债券情况

本项目调整后总投资估算额为12,416.66万元，其中项目资本金为7,216.66万元，占总投资58.12%。

湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，针对本项目发行专项债券5,200.00万元，拟发行期限20年，发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十八期）20年发行利率2.31%上浮10BP作为本次发行债券的测算利率，即本项目20年期暂按2.41%进行测算。

三、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

1)项目的建设是全面贯彻落实国家关于老旧小区直接相关配套基础设施建设相关政策的有效保障

近年来，随着社会进步和城市建设的快速发展，大部分城市及下属城区内都遗留了为数巨大的老旧小区，对这部分小区整体拆迁不仅成本巨大且浪费资源。住建部积极推进老旧小区直接相关配套基础设施建设试点城市，通过完善公用设施、疏通排水管道、整理空中线缆、实施绿化美化的方式改变老旧小区老旧乱的面貌，实施城市美化，达到改善居民居住环境的目的。现阶段，为扩大惠民政策的推进，老旧小区直接相关配套基础设施建设的政策支持范围进一步扩大。本项目的实施是对国家、省委、省政府对于老旧小区直接相关配套基础设施建设相关政策的有效响应。

2）项目的建设是改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展的需要

老旧小区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。项目通过老旧小区改造，完善城市基础设施，提升区域整体形象，打造良好城市品牌，优化招商引资环境，进而促进经济社会的发展。本项目的建设将为区域居民提供舒适的居住环境，改善公共空间品质，营造干净整洁平安有序的环境，促进可持续发展。

3）项目的建设是切实改善老旧小区住户的住房环境，促进城市建设的需要

老旧小区多数规模不大，环境差，已成为制约当地城镇发展、影响社会和谐的因素。通过老旧小区改造，可以一定程度上缓解居民住房的改善性需求，提高生活质量。同时，完善市政设施和公共服务设施，带动经济增长，提升城市形象，展示城市美好形象。

4）是加快老城区“十分钟城市生活圈”等建设，展示城市美好形象的需要：

小区是城市的细胞，伴随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而，一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到城市形象。从鄂州市已完成的改造项目来看，改造后的老旧小区都达到了整洁干净、亮化美化的要求，通过实施老旧小区直接相关配套基础设施建设，改善背街小巷基础设施，解决好商服配套跟不上，道路交通拥堵等群众关心的堵点痛点。做好人居环境整治，围绕“十分钟城市生活圈”“拓展城市新空间”等项目，推进城市便捷畅通、城市文化提升、城市精细化管理。能够更好地融入现代化城市格局，增强城市吸引力和辐射力，为展示城市形象锦上添花。

（2）公益性

本项目其通过全面改造老旧小区的基础设施和公共服务设施，切实改

善居民的居住条件和生活环境，提升城市整体形象，促进社会和谐稳定，同时带动相关产业链发展，创造就业机会，进一步彰显了政府在保障和改善民生方面的责任担当,因此申请专项债支持具有高度的公益性和必要性。

具体而言，项目将重点解决老旧小区供电、供水、排水、道路、照明、绿化等基础设施老化问题，消除安全隐患，提升居民生活质量，并通过增设充电桩、便民晾晒设施等便民服务设施，进一步完善小区功能，满足居民多样化需求，充分体现了项目的公益性和社会效益。

因此，本项目建设具有一定公益性。

（3）收益性

项目建设完成后，债券存续期内项目营业收入（不含税）合计9,388.23万元，经营成本（不含税）合计1,745.10万元，税金及附加合计0.29万元，利润总额合计-1,417.44万元，所得税合计43.84万元，净利润合计-1,461.28万元。间接提供社会职位上百个。

因此，本项目建设具有较好的收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

目前已经取得鄂州市华容区发展政革和经济信息化局对本项目建议书、可行性研究报告的批复。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收益来源包含路灯广告位租赁收入、充电桩充电服务收入，收入有依据且合理。

本项目经营成本主要来源于人员工资及福利费用、外购燃料及动力费用、充电桩更换成本费用、维修费用和管理费用，具体明细根据项目可行性研究报告、信息价、市场价和类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考当地已有项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资41.88%，符合投资要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次。如果债券资金挪作他用，各项收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

（七）绩效目标合理性

现目前期，专业团队已针对区域货运基础设施建设的需求，综合考虑当地的产业发展现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对项目建设方案的可行性进行论证，最终确定项目建设内容，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

四、项目基本情况

（一）项目概况

根据初设批复，本项目拟对鄂州市华容区华容镇21个老旧小区进行改造，涉及凉亭社区、华容社区、楚藩社区及新街社区四个社区2308户居民，改造总建筑面积30.52万平方米。主要改造内容包括小区内排水管道8525.55m，排污管道4863.91m，供水管道8409.77m，燃气管道2308户，道路改造32187.40㎡，人行道改造25518㎡，供电管道6985m，通信管线4218m，绿化35189.23㎡，照明设施660盏，垃圾收储设施31套，充电桩196个，便民晾晒设施23套，体育健身设施13套，便民休闲座椅51套，文体运动器械15套，小区外与城市主干网衔接的路灯234个、道路改造300m。

（二）投资估算

依据项目初步设计批复，本项目静态总投资12349.84万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为12,416.66万元。其中：建设工程费用10,511.50万元，占比84.66%；建设工程其他费用1,250.25万元，占比10.07%；预备费588.09万元，占比4.74%；建设期利息62.66万元，占总投资的0.50%；债券发行费用4.16万元，占总投资的0.03%。具体投资估算明细如下表所示：

表 4-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）**						
1	**工程费用**	**10,511.50**	**5,311.50**		**5,200.00**		
1.1	综合大楼小区改造工程	192.07			192.07		
1.2	百信佳园小区改造工程	536.80			536.80		
1.3	姜俊翔小区改造工程	219.76			219.76		
1.4	廖和平、吴柏泉开发楼小区改造工程	246.11			246.11		
1.5	畜牧站小区改造工程	402.92			402.92		
1.6	添福楼小区改造工程	294.94			294.94		
1.7	商品大世界小区改造工程	837.33			837.33		
1.8	华艺园小区改造工程	212.96			212.96		
1.9	铭鑫小区改造工程	58.40			58.40		
1.10	昌能小区改造工程	99.80			99.80		
1.11	凉亭街小区改造工程	130.52			130.52		
1.12	恒丰花园小区改造工程	1,764.20			1,764.20		
1.13	实验巷小区改造工程	191.60			191.60		
1.14	老法庭小区改造工程	195.58	182.99		12.59		
1.15	葛华服装城小区改造工程	218.70	218.70				
1.16	菜场小区改造工程	158.05	158.05				
1.17	御景天城小区改造工程	4,123.31	4,123.31				
1.18	万家湾 39 号开发楼小区改造工程	116.56	116.56				
1.19	华进楼小区改造工程	305.64	305.64				
1.20	老工商所宿舍楼小区改造工程	206.25	206.25				
2	**工程建设其他费**	**1,250.25**	**1,250.25**				
2.1	建设用地费	-	-				
2.2	建设管理费	391.04	391.04				
2.3	建设项目前期工作咨询费	32.28	32.28				
2.4	工程勘察费设计费	459.57	459.57				
2.5	建设工程评价费	28.07	28.07				
2.6	场地准备及临时设施费	52.56	52.56				
2.7	工程保险费	31.53	31.53				
2.8	联合试运转费	-	-				

2.9	招标代理服务费	37.83	37.83				
2.10	其他与工程建设相关费用	217.36	217.36				
二	**预备费**	**588.09**	**588.09**				
三	**静态总投资**	**12,349.84**	**7,149.84**		**5,200.00**		
四	**建设期利息**	**62.66**	**62.66**				
五	**债券发行兑付费用**	**4.16**	**4.16**				
六	**总投资**	**12,416.66**	**7,216.66**		**5,200.00**		

（三）分年度计划

本项目建设期 12 个月，计划于 2026 年 9 月开工，拟于 2027 年 8 月完工。本项目资金筹措及使用计划表如下：

表 4-2 项目总投资表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**12,416.66**	**6,179.08**	**6,237.58**
1.1	建设投资	**12,349.84**	6,174.92	6,174.92
1.2	建设期利息	**62.66**	-	62.66
1.3	债券发行费用	**4.16**	4.16	
1.4	流动资金			
2	**资金筹措及使用**	**12,416.66**	**6,179.08**	**6,237.58**
2.1	自有资金	**7,216.66**	979.08	6,237.58
2.1.1	用于建设投资	**7,149.84**	974.92	6,174.92
2.1.2	用于建设期利息	**62.66**	-	62.66
2.1.3	用于债券发行费用	**4.16**	4.16	
2.1.4	用于流动资金	**-**		
2.2	专项债券资金	**5,200.00**	5,200.00	-
2.2.1	用于建设投资	**5,200.00**	5,200.00	
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-		
2.2.4	用于流动资金	-		

（四）项目资金来源

本项目资本金为 7,216.66 万元，主要资金来源为财政资金，占比 58.12%。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。目

前资本金尚未到位。

项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合规性审核。

五、资金平衡

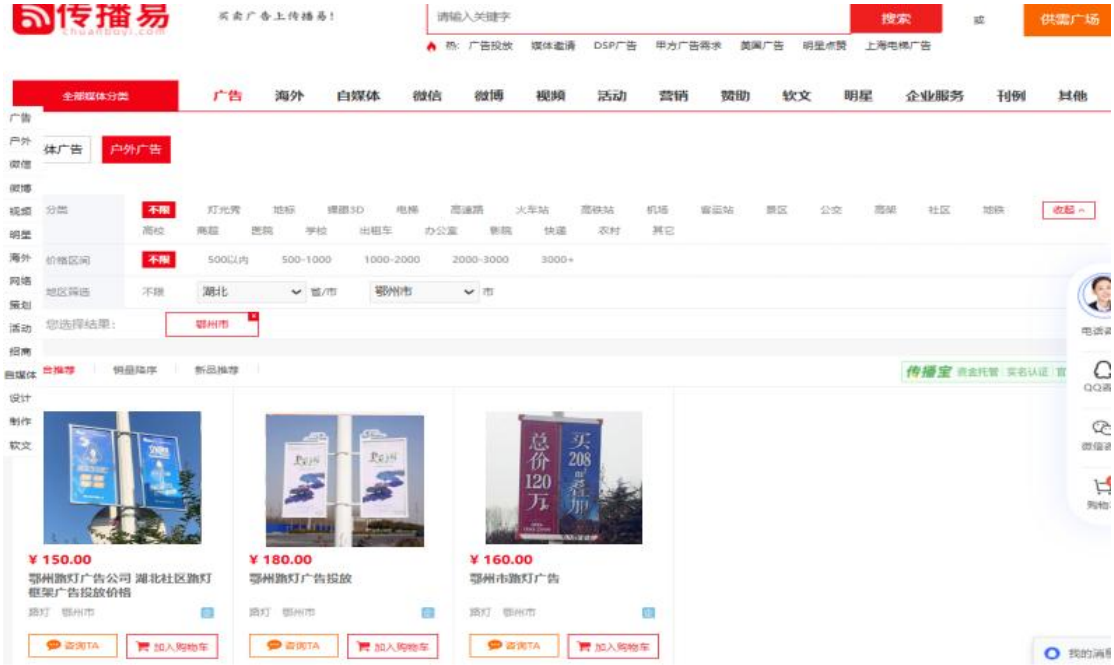
（一）项目收入预测

本项目的收入来源于路灯广告位租赁收入、充电桩充电服务收入。

根据项目可研报告基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2027 年 9 月至 2046 年 8 月。债券存续期内项目营业总收入为 10,494.25 万元，其中路灯广告位租赁收入 3,118.49 万元、充电服务收入 7,375.76 万元，具体测算如下：

（1）路灯广告位租赁收入

路灯广告含外照明设施 660 盏、小区外与城市主干网衔接的路灯 234 个在内，预计可提供灯箱广告 894 个。参考广告信息网市场价格后，最终按 175 元/月测算广告收入，鄂州市全年 CPI 同比涨幅分别为 2.7%、2.5%、-0.4%、2.1%、-0.4%、-0.4%、0.2%，2019—2025 年鄂州市 CPI 同比涨幅年均平均值为 0.9%，本项目路灯广告位租赁单价按每 3 年增长 3%计算。广告位出租率按首年 60%，此后逐年上浮 5%，直至 85%达到饱和。参考信息如下：

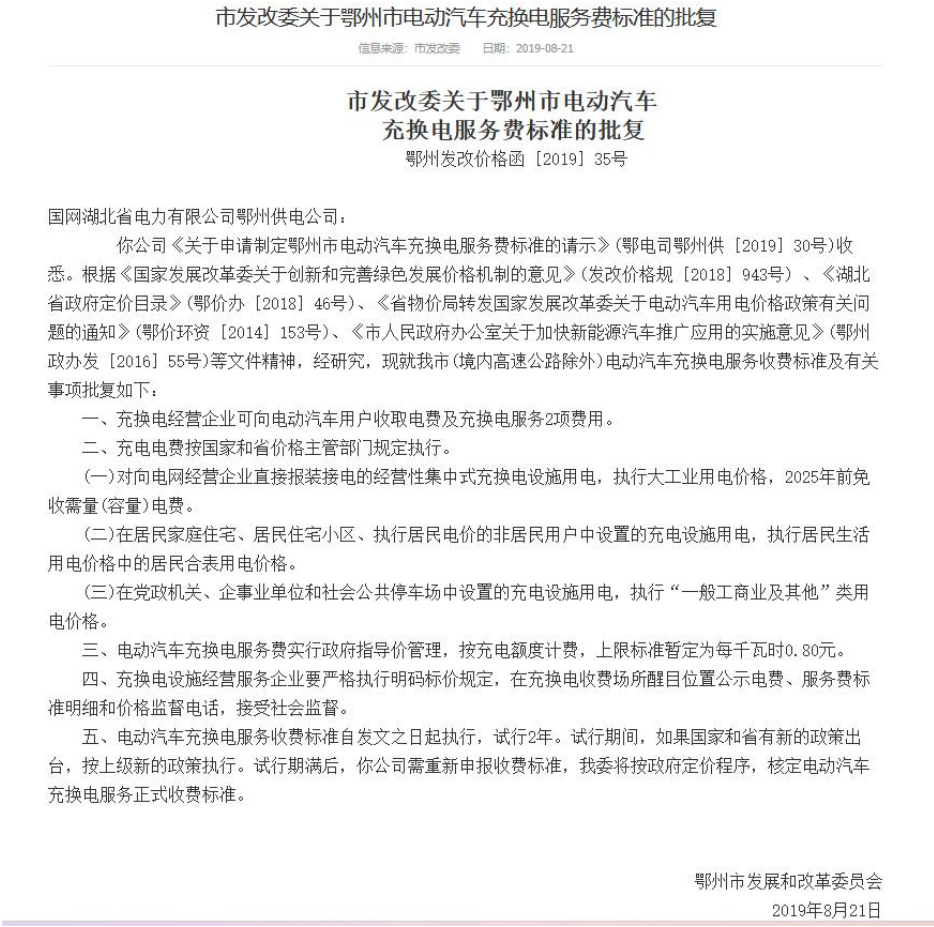


经测算，运营期内路灯广告租赁收入共计 3,118.49 万元。

（2）充电桩充电服务收入

1）充电桩数量：根据可研和初设，本项目充电桩数量 196 个。

2）充电桩收费依据：根据鄂州发改价格函〔2019〕35 号，电动汽车充换电服务收费为 0.80 元/千瓦时。



市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

信息来源：市发改委　日期：2019-08-21

市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

鄂州发改价格函〔2019〕35号

国网湖北省电力有限公司鄂州供电公司：

你公司《关于申请制定鄂州市电动汽车充换电服务费标准的请示》(鄂电司鄂州供〔2019〕30号)收悉。根据《国家发展改革委关于创新和完善绿色发展价格机制的意见》(发改价格规〔2018〕943号)、《湖北省政府定价目录》(鄂价办〔2018〕46号)、《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资〔2014〕153号)、《市人民政府办公室关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》(鄂州政办发〔2016〕55号)等文件精神，经研究，现就我市(境内高速公路除外)电动汽车充换电服务收费标准及有关事项批复如下：

一、充换电经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务2项费用。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

(一)对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量(容量)电费。

(二)在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

(三)在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电额度计费，上限标准暂定为每千瓦时0.80元。

四、充换电设施经营服务企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费标准明细和价格监督电话，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务收费标准自发文之日起执行，试行2年。试行期间，如果国家和省有新的政策出台，按上级新的政策执行。试行期满后，你公司需重新申报收费标准，我委将按政府定价程序，核定电动汽车充换电服务正式收费标准。

鄂州市发展和改革委员会

2019年8月21日

根据实际查询的鄂城区已建成运营的充电站，充电桩充电服务费均价为 0.41 元/千瓦时。本项目服务费取 0.41 元/千瓦时。



3）充电容量估算：本项目充电桩功率为 30kw/个。根据目前市售的电动汽车中，续航里程排名靠前的几款车型都有着超高的电池容量，蔚来 ET7 的续航里程超过 1000 公里，其电池容量达到了 150kwh。极氪 009 的续航里程达到了 800km，电池容量为 140kwh。以售价 20w 左右电车为例：比亚迪宋 PLUS，电池容量 87.04kWh；起亚 EV5，电池容量 88.1kwh；小米 SU7 标准版，电池容量 73.6kWh。根据以上市场相关数据并按照保守原则计算，本项目汽车充电容量暂按单次充满 80kwh 考虑。

4）使用率及增长率预估：根据《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》（https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2020-11/02/content_5556716.htm），我国新能源汽车产业进入加速发展阶段，需要抢抓战略机遇，推动新能源汽车产业高质量可持续发展。规划提出了我国新能源汽车“十四五”发展目标，到 2025 年新能源汽车新车销量占比达到 20%左右。结合产业

发展实际及行业发展预期，市场普遍预期 2025 年新能源汽车新车销量占比提升至 25%、智能网联新车销量占比达 30%。而充电桩作为新能源汽车的配套基础设施，市场需求量将随着电动汽车的增长而随之扩大；同时，碳排放目标、利好政策、财政补贴、新基建等政策的支持以及电动车保有量的增长和充电技术的快速发展等因素也将推动企业积极布局充电桩市场，充电桩设备市场规模将保持增长，未来市场前景广阔。基于谨慎原则，本方案中充电桩使用率以 35%为基数，预估使用率年增长 5%，至 55%饱和。运营期日周转率按 3 次计取，年运营天数按 360 天计。

经测算，运营期内充电桩收入共计 7,375.76 万元。

综上所述，运营期内项目预计总计收入 10,494.25 万元。

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期内经营成本共计 1,861.94 万元，其中人员工资及福利费为 611.28 万元，外购燃料及动力费为 174.80 万元，充电桩更换成本 588.00 万元，修理费为 352.01 万元，管理及其他费用为 135.85 万元，具体测算如下：

1.人员工资及福利费

依据可研，本项目运营期首年人员定额为 6 人。经查询 BOSS 直聘，鄂州市物业管理服务人员月工资水平为 3000 元—6000 元，暂定运营期首年员工月工资为 4,200 元/人，结合未来年份消费价格上升趋势 2019-2025 年，鄂州市全年 CPI 同比涨幅分别为 2.7%、2.5%、-0.4%、2.1%、-0.4%、-0.4%、0.2%，2019-2025 年鄂州市 CPI 同比涨幅年均平均值为 0.9%，本项

目人员工资按每 3 年增长 3%计算。债券存续期内人工成本为 611.28 万元。

序号	地址	网站	月工资水平
1	鄂州华容区庙岭	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	3000-4000
2	鄂州市	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	5000-6000
3	鄂州市	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	4000-5000
4	鄂州市	https://www.zhipin.com/c101200300-p220406/	4000-5000



2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费为路灯广告电费。

根据湖北省电网销售电价表相关价格政策规定，参考 220KV 两部制电价，本项目电费计取如下：

平段电价=0.562280+0.0452=0.607480（元/千瓦时），8 小时；

尖峰电价=0.878882+0.0452=0.924082（元/千瓦时），2 小时；

高峰电价=0.756198+0.0452=0.801398（元/千瓦时），6 小时；

低谷电价=0.356489+0.0452=0.401689（元/千瓦时），8 小时。

综合电价=（0.60748*8+0.924082*2+0.801398*6+0.401689*8）/24≈0.61（元/千瓦时），本项目电费取 0.61 元/千瓦时。

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 4 月 1 日-2026 年 4 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.703180	0.378856	0.016896	0.2103	0.0452	0.051928	1.019782	0.897098	0.703180	0.497389	-	
		1~10（20）千伏	0.683180			0.1903			0.999782	0.877098	0.683180	0.477389		
		35 千伏	0.663180			0.1703			0.979782	0.857098	0.663180	0.457389		
	两部制	1~10（20）千伏	0.619180			0.1263			0.935782	0.813098	0.619180	0.413389	42	26.3
		35 千伏	0.599380			0.1065			0.915982	0.793298	0.599380	0.393589		
		110 千伏	0.581280			0.0884			0.897882	0.775198	0.581280	0.375489	39	24.4
		220 千伏及以上	0.562280			0.0694			0.878882	0.756198	0.562280	0.356489		

附件 3

湖北省销售环节峰谷分时电价方案

（2021 年 1 月 1 日起执行）

一、峰谷分时电价执行范围

湖北电网用电容量在 100 千伏安及以上的工商业及其他用电（单一制和两部制）执行峰谷分时电价，商业用电和机关、部队、学校、医院、城市公共照明等非居民照明用电除外。电热锅炉、冰（水）蓄冷空调等电储能用电执行峰谷分时电价。

国家和湖北省现行政策文件对峰谷分时电价实施对象另有单独规定的按规定执行。

二、峰谷分时电价峰、平、谷时段划分

尖峰时段：20:00-22:00（共 2 小时）

高峰时段：9:00-15:00（共 6 小时）

平　　段：7:00-9:00、15:00-20:00、22:00-23:00（共 8 小时）

低谷时段：23:00-次日 7：00（共 8 小时）

三、峰谷分时电价价差

基础电价：同期湖北省电网销售电价表所列电度电价，扣除政府性基金及附加，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

平段电价=基础电价+政府性基金及附加

尖峰电价=基础电价×180％+政府性基金及附加

高峰电价=基础电价×149％+政府性基金及附加

低谷电价=基础电价×48%+政府性基金及附加

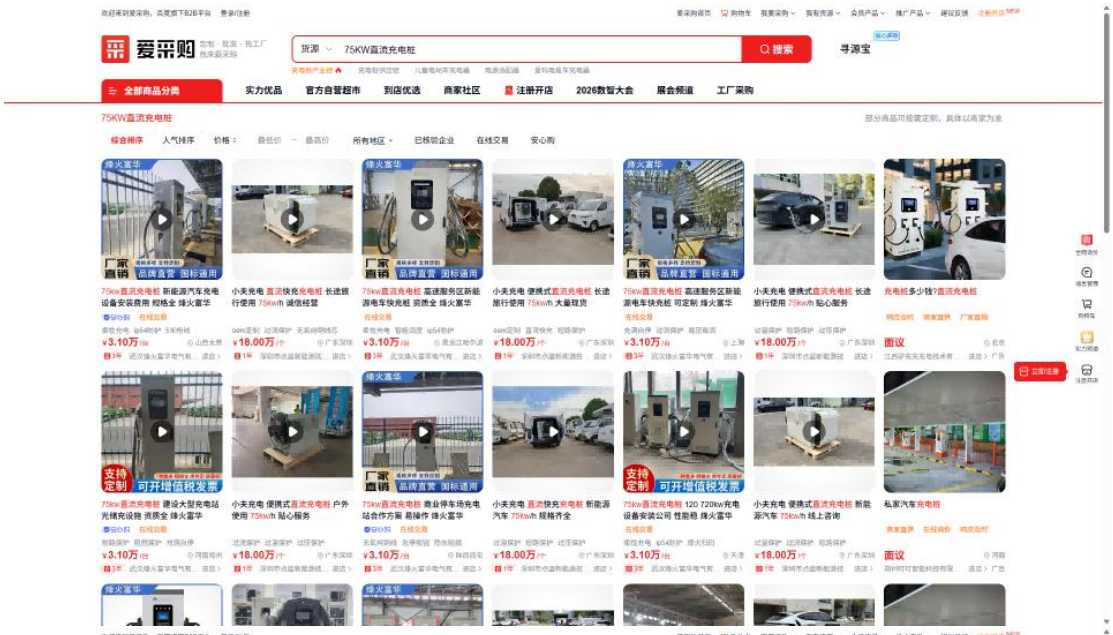
本项目路灯广告位共计 894 个（含小区内照明设施 660 盏、小区外与城市主干网衔接的路灯 234 个）。依据《城市户外广告和招牌设施技术标准》（CJJ/T149-2021）、《多功能杆技术要求》（T/CECS 1012-2024）及市政照

明工程电气负荷行业通用测算标准确定。常规道路及小区配套标准双面LED广告灯箱，行业常规功率区间为80W～120W/处，为统一测算口径、贴合工程概算及同类市政项目通用取值惯例，本项目统一按100W/处标准测算单点位灯箱广告额定功率，灯具电气安全、防护及性能指标符合《灯具第1部分：一般要求与试验》（GB7000.1-2015）、《LED夜景照明灯具》（GB/T39237-2020）规范要求。负荷计算需用系数0.70、平均有功负荷系数0.60，参照《工业与民用供配电设计手册（第四版）》室外亮化及户外广告设施负荷计算常规参数取值，符合市政及小区配套广告照明项目实施方案编制通用标准。日均亮灯10小时，年运营365天，年能耗约15.08万度电。

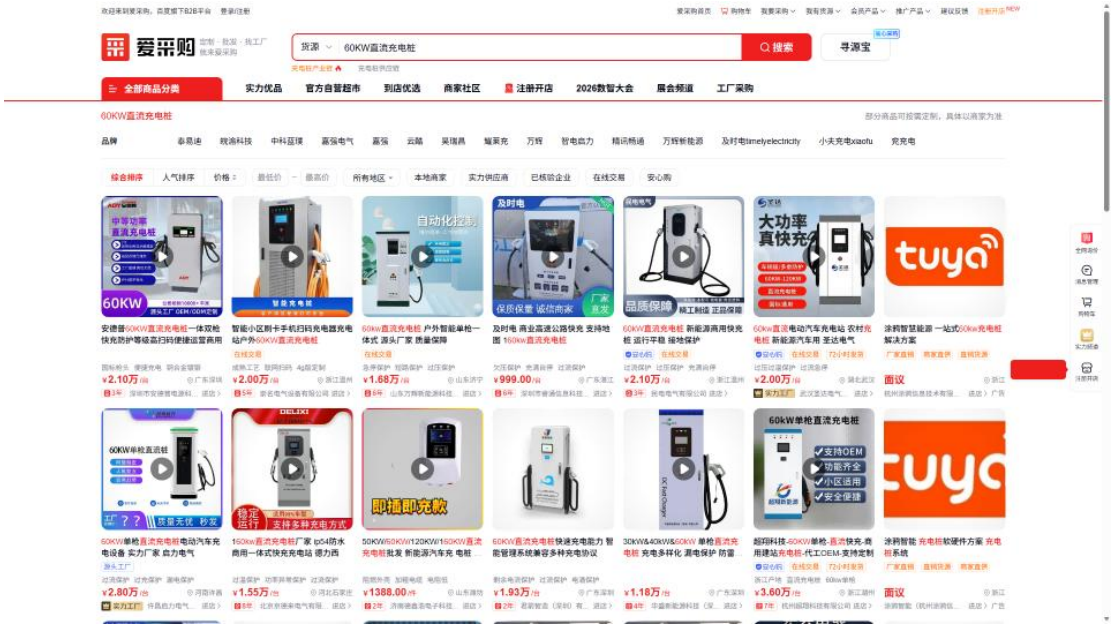
经测算，本项目债券存续期内广告位电费合计约174.80万元。

3.充电桩更换成本费

一般充电桩寿命在10年，需要在10年后整体更换充电桩来保障充电安全和充电损耗，本项目安装196个充电桩，每个充电桩3万元（单价依据：根据百度爱采购（b2b.baidu.com）及1688采购批发平台2025年市场报价，60KW~120KW直流快充充电桩市场价格区间为1.00万元/台~3.60万元/台，综合考虑老旧小区改造项目需配置带智能管理系统的直流充电桩（含安装调试及配套设备），取3.00万元/个作为本项目充电桩更换单价，处于市场合理价格区间内。），充电桩更换成本费为588.00万元。


爱采购
货源
75KW直流充电桩
搜索
寻源宝
全部商品分类
实力优品
官方自营超市
到店优选
商家社区
注册开店
2026数智大会
展会频道
工厂采购
75KW直流充电桩


爱采购
货源
120KW直流充电桩
搜索
寻源宝
全部商品分类
实力优品
官方自营超市
到店优选
商家社区
注册开店
2026数智大会
展会频道
工厂采购
120KW直流充电桩



4.修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维修费用主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产年折旧的 5%计取，运营期内修理费共计 352.01 万元。

黄石市西塞山区老旧小区改造
马家嘴小区改造项目
项目收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

黄正师财评咨字（2021）011 号

3.修理费：年固定资产折旧费的 5%计算，为 21.22 万元。

随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目（清河路至桃园路）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

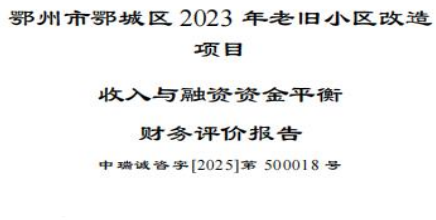
武星辉咨字[2022]0050 号

①工资及福利费：项目定员 17 人，平均工资按 5 万元/人·年预测，福利费按工资的测，工资福利每五年上涨 10%；

②维修费用：按项目新增固定资产折旧总额的 5%计算；

③管理费用：按年工资及福利费总额的 10%进行估算。

④营业费用：按本项目总营业收入总额的 2%估算。

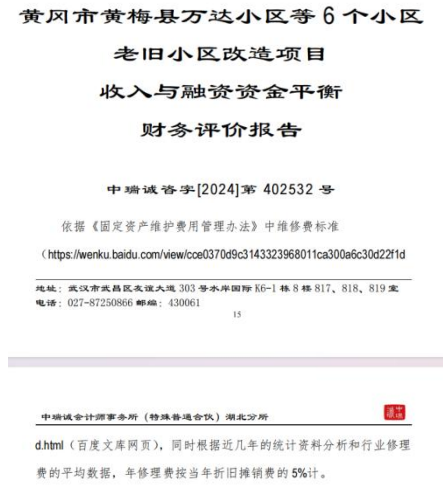

鄂州市鄂城区 2023 年老旧小区改造项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500018 号

本项目根据行业状况和实际项目情况，维护修理费暂按年固定资产折旧费的 10%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。


黄冈市黄梅县万达小区等 6 个小区

老旧小区改造项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2024]第 402532 号

依据《固定资产维护费用管理办法》中维修费标准

（https://wenku.baidu.com/view/cce0370d9c3143323968011ca300a6c30d22f1d

地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号水岸国际 K6-1 栋 8 楼 817、818、819 室
电话：027-87250866 邮编：430061

15

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

d.html（百度文库网页），同时根据近几年的统计资料分析和行业修理费的平均数据，年修理费按当年折旧摊销费的 5%计。

参考项目发行情况汇总表

项目名称	发行批次	发行时间	所属债券
黄石市西塞山区老旧小区改造马家嘴小区改造项目	第 1 批次	2022-06-21	2022 年湖北省专项债券七十九期(普通专项债)
鄂州市鄂城区 2023 年老旧小区改造项目	第 1 批次	2024-06-21	2024 年湖北省专项债券十四期（普通专项债）
	第 2 批次	2025-01-13	2025 年湖北省专项债券四期（普通专项债）
随州市欧阳修小区等老旧小区配套道路设施建设项目	第 1 批次	2022-03-22	2022 年湖北省专项债券十九期（普通专项债）
	第 2 批次	2022-06-21	2022 年湖北省专项债券八十期（普通专项债）
黄冈市黄梅县万达小区等 6 个小区老旧小区改造项目	第 1 批次	2024-05-31	2024 年湖北省专项债券九期（普通专项债）

5.管理及其他费用

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 10%计取。包含绿化维护费、财产保险费、日常办公费、监测费、劳保费，无形资产与其他资产摊销等。

结合本项目特点，管理费用取以上几项成本之和的 10%进行计算，运

营期内管理及其他费用共计 135.85 万元。

6.折旧摊销

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为 20 年，机器、机械和其他生产设备计算折旧的最低年限为 10 年。

本项目固定资产主要为建筑、构筑物折旧和设备折旧。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

建筑、构筑物固定资产原值为 11,162.42 万元，初始照明及充电桩设备固定资产原值为 257.30 万元。

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：建筑、构筑物按照 30 年，照明及充电桩设备按照 10 年。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销合计为 7,180.48 万元。

（三）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 2.76 万元，其中增值税 2.47 万元，税金及附加税 0.29 万元。

1.增值税

销项税：项目充电桩收入销项税税率为 13%、广告位收入销项税税率为 9%。

进项税：建设期，建安工程费按照9.00%的税率进行抵扣；设备购置费按照13.00%的税率进行抵扣；其他费用、修理费按照9.00%的税率进行抵扣，外购燃料及动力费、充电桩更换成本按照13.00%的税率进行抵扣。

2.税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的7%、3%、2%。

（四）项目财务费用预测

本项目财务费用为项目建设期和运营期专项债利息。

湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，针对本项目发行专项债券5,200.00万元，拟发行期限20年，发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十八期）20年发行利率2.31%，并上浮10个BP作为本次发行债券的测算利率，即本项目20年期暂按2.41%进行测算。在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为7,142.46万元，专项债券利息合计为1,942.46万元，其中建设期专项债利息62.66万元，运营期内专项债券利息为1,879.80万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为4.16万元。

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测营业收入（不含税）合计9,388.23万元，经营成本（不含税）合计1,745.10万元，税金及附加合计0.29万元，利润总额合计-1,417.44万元，所得税合计43.84万元，净利润合计-1,461.28万元。

（六）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为广告租赁收入及充电桩收入。项目预期收入总额为 10,494.25 万元，扣除运营成本及相关税费共计 1,908.54 万元后预计用于资金平衡相关收益为 8,585.71 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过**湖北智心会计师事务所**审计通过。

六、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目（三期）的信用等级为 AAA。

七、主管部门责任

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引

起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为项目内的设施租赁收入风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的租赁收入。

2、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：

在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

2026年湖北省（鄂州市）
葛店开发区老工业园城市更新项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.00	5.80	5.50
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.10	9.10	8.60
第二产业（%）	36.20	35.90	34.90
第三产业（%）	54.70	55.00	56.50
固定资产投资增速（%）	5.00	6.50	2.60
进出口总额（亿元）	6449.70	7058.40	8340.10
出口额（亿元）	2116.40	4863.00	5818.60

进口额（亿元）	4333.30	2195.40	2521.50
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.70	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990.00	46987.00	49164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293.00	22580.00	23921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.10	100.40	100.10
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.40	97.50	97.90
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.90	95.60	95.10
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在1,000千米左右，地处经纬介于东经114°32′～115°05′、北纬30°00′～30°06′之间，辖区地域总面积1,594平方公里。2025年末全市常住人口106.88万人。下辖3个市辖区、2个经济开发区、1个新区。

表1-2 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1266.03	1341.30	1416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42996.00	50778.00	46981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24926.00	26574.00	28047.00
4.地方财政总收入	118.74	129.49	138.88
4.1 地方公共预算收入	82.70	101.52	107.14
其中：税收收入	55.90	52.93	55.68
非税收入	26.80	48.59	51.47
5.政府性基金收入	79.78	113.06	134.68

其中：国有土地使用权出让收益	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	174.47	218.13	238.91
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	48.16	-	-

（三）葛店经济技术开发区概况

葛店经济技术开发区是1990年7月经湖北省委、省政府批准成立的湖北省第一家省级经济技术开发区。1997年7月，省委、省政府批准依托葛店经济技术开发区设立湖北省葛店高新技术产业开发区。2001年12月被国家科技部批准为国家火炬计划葛店生物技术与新医药产业基地，并经国家工商总局批准注册“中国药谷”商标。2007年6月经国家发改委批准纳入武汉国家生物基地的核心区。2007年11月被评为全国20佳“跨国公司最佳投资开发区”。2009年获批成为武汉国家高新技术产业基地组成部分，是武汉东湖国家自主创新示范区的拓展区。2008年、2010年连续两次被省政府评为“全省先进开发区”。区内建有湖北（葛店）信息产业园、湖北省太阳能产业基地、武汉城市圈(鄂州)职教园、中国中部电子商务基地。2012年7月30日，经国务院批准，湖北葛店经济技术开发区升级为国家级经济技术开发区。2021年，商务部发布2020年度国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，葛店开发区排名第33位，实现连续5年进位。

2024年度全区完成财政收入25.19亿元，同比减少2.09亿元，下降7.67%。其中：税收收入完成22.91亿元，同比减少2.27亿元，下降9.02%；非税收入完成2.28亿元，同比增加0.18亿元，增长8.46%。地方一般公共预算收入完成17.72亿元，完成年初预算16.32亿元的108.56%，同比增加

0.77 亿元，增长 4.54%。其中：税收收入完成 15.43 亿元，同比增加 0.59 亿元，增长 4%；非税收入完成 2.28 亿元，同比增加 0.18 亿元，增长 8.46%。税收收入占一般预算收入的比重为 87.1%。

2025 年地方一般公共预算收入完成 201000 万元，同比增长 13.26%。其中：税收收入完成 165000 万元，同比增长 6.7%；非税收入完成 36000 万元，同比增长 57%。税收收入占一般预算收入的比重为 82%。

表 1-3 葛店经济技术开发区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	307.18	308.00	326.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	/	/	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	/	/	/
4.地方财政总收入	27.33	25.19	28.45
4.1 地方公共预算收入	16.95	17.72	20.10
其中：税收收入	14.84	15.44	16.50
非税收入	2.11	2.28	3.6
5.政府性基金收入	9.91	11.59	18.76
其中：国有土地使用权出让收益	6.84	5.41	15.50
6.地方财政总支出	55.15	59.68	73.32
6.1 一般公共预算支出	23.92	15.80	24.70
6.2 政府性基金支出	30.92	43.88	48.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.18	/	/

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额

鄂州市	578.60	576.88
其中：市本级	218.97	217.27
葛店经济开发区	109.18	109.18

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	/
7 年期	/
10 年期	43.23
15 年期	19.93
20 年期	33.54
30 年期	10.45

二、债券情况

本项目拟申请 2026 年发行 25,000.00 万元专项债券资金。参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十四期）20 年期票面利率 2.34%，本次发行利率在此基础上上浮 10 个基点，暂按 2.44%进行测算。债券存续期内每半年付息一次，自第 11 年起至第 20 年止，每年按发行金额的 10%等额偿还本金。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 34,455.00 万元，其中建设期内专项债券利息 610.00 万元，运营期内专项债券利息为 8,845.00 万元。

专项债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 25.00 万元。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：葛店开发区老工业园城市更新项目

2、项目实施主体：鄂州新环境建设投资有限公司

3、项目位置：鄂州葛店经济技术开发区一号工业园。

4、建设规模及内容：

本项目建设内容：改造内容涵盖老旧厂房外立面整治、社区防水维修与环境提升、1500 泊位配套停车场及 150 个充电桩配套建设、园区配套道路 2.03km、检查井井盖更换 60 座、检查井维修 30 座、园区排水及电力管线改造 1.59km。

根据项目初步设计文件，本项目区域内拟建 45 个大型广告位、270 个灯箱广告位、1500 个停车位。

（二）分年度投资计划

本项目总投资 49,390.50 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 24,390.50 万元、专项债券资金 25,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

表 3-1 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
1	**总投资使用计划**	**49,390.50**	**29,278.30**	**20,112.20**
1.1	建设投资	48,755.50	29,253.30	19,502.20
1.2	建设期利息	610.00	-	610.00
1.3	债券发行费用	25.00	25.00	-
2	**资金筹措及使用**	**49,390.50**	**29,278.30**	**20,112.20**

2.1	自有资金	24,390.50	4,278.30	20,112.20
2.1.1	用于建设投资	23,755.50	4,253.30	19,502.20
2.1.2	用于建设期利息	610.00	-	610.00
2.1.3	用于债券发行费用	25.00	25.00	-
2.2	专项债券资金	25,000.00	25,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	25,000.00	25,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-

（三）项目资金来源

项目资金来源为项目单位自筹资金和专项债券资金。其中项目单位自筹资金作为项目资本金，金额为 24,390.50 万元，占总投资 49.38%，由鄂州新环境建设投资有限公司自筹，资本金预计 2026 年 10 月到位。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。

四、资金平衡

（一）项目收入预测

本项目总收入主要来源于广告收入和停车费收入。运营期内年均营业收入为 2,432.71 万元。

1.广告收入

本项目广告收入包含大型广告位收入和灯箱广告收入。运营期内年均广告收入为 1,875.66 万元。

（1）大型广告位收入

本项目在项目区域设置 45 个大型广告位,可通过大型广告位租赁获取收益。通过对《武汉市户外广告招牌设置技术规范》和鄂州市广告牌出租市场综合分析，大型广告位租赁单价在 18-50 万元/年/个，本项目保守预估按 25 万元/年/个，结合地区 CPI 增速，考虑经济增长，每三年增长 5%。

运营期首年出租率为65%，年增长10%至90%饱和。

（2）灯箱广告收入

本项目在项目区域设置270个灯箱广告位，可通过灯箱广告位租赁获取收益。通过对《武汉市广告管理实施办法》和鄂州市出租市场综合分析，灯箱广告租赁单价保守预估为3万元/年/个，结合地区CPI增速，考虑经济增长，每三年增长5%。运营期首年出租率为65%，年增长10%至90%饱和。

序号	投放地点	灯箱类型	租赁单价（年/个）	说明
1	鄂城区凤凰大道核心商圈公交候车亭	双面公交候车亭灯箱	3.2万元/年/个	参考鄂州公交站台灯箱刊例及城区325座站台经营权折算单价
2	鄂州吾悦广场外围人行道路灯箱	商圈落地式滚动灯箱	4.5万元/年/个	商圈户外灯箱月费5000–2万的市场参考
3	鄂州站周边市政便民信息灯箱（非高铁站内）	市政配套灯箱广告位	2.9万元/年/个	指路牌/便民灯箱发布费市场价

2.停车费收入

参考项目设计方案，本项目有停车位。运营期内年均停车费收入为557.05万元。

本项目停车位共设置1500个，依据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号），政府指导的停车场收费标准，参考《鄂州市发改委关于葛店经开区综合服务中心和招商展示中心停车场停车服务收费标准的批复》（鄂州发改价格函〔2025〕27号），结合葛店开发

区实际情况，停车单价保守预估为 1.50 元/时·个，日停车时间为 8 小时。根据《城市停车设施规划导则》及国家统计局统计数据，2015-2020 年全国汽车保有量从 1.72 亿辆增长到 2.81 亿辆，年均复合增长率超过 10%，汽车保有量的快速增长相应地带动停车位需求增长。本项目停车位租赁单价保守预估为 360.00 元/月/个，不考虑增长。运营期首年使用率按照 60%，后每年递增 5%，至 95%饱和。

本项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2046 年 8 月。债券存续期内项目总收入为 46,221.54 万元，其中：广告收入 35,637.54 万元、停车费收入 10,584.00 万元。

（二）项目成本预测

本项目的运营成本主要包括人员工资及福利费、燃料及动力费、管理费用等。

1.人员工资及福利费

根据项目运营规模情况及行业经验，本项目所需维修人员、登记员、清洁人员、秩序和保洁、保安等人员，正常年劳动定员为 15 人。根据工伤赔偿标准网，2024 年鄂州市平均工资税前为 5006.00 元/人/月，基于谨慎原则，本项目人员工资及福利费暂按 4,500.00 元/人/月，同时结合消费价格上升趋势（2017-2021）年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.59%、2.07%、2.9%、2.42%、0.98%，则每 3 年滚动增长率为 5.976%。为方便计算，本项目人员工资及福利费按每 3 年增长 5%计算。综合工资及福利费按照 4,500.00/人/月，工资考虑每 3 年上涨 5%。

经测算，计算期内人员工资及福利费用合计为 1,725.25 万元。

2.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要是电费和水费。

根据湖北省电网销售电价表和市物价局《关于调整市水务集团公司城市供水价格及有关事项的批复》（鄂州价〔2015〕25 号），结合电网销售电价表与项目实际使用时段情况，运营期电费单价按 0.67 元/度计算，水费单价按 1.5 元/吨计算。根据项目初步设计报告能耗估算结果，项目年用电量约 45.46 万度，年用水量约 1.78 万吨。经测算，正常年电费为 33.13 万元，水费为 2.67 万元。运营期内水电费合计为 618.42 万元。

3.管理成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，本项目单年管理费用按当年收入的 3%计提，结合收入预测，本项目计算内管理费用合计为 1,386.64 万元。

综上，计算期内，项目经营成本合计为 3,730.31 万元。

（三）项目税费估算

1.增值税

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的广告收入的销项税按照 6%的税率计算，停车费收入的销项税按照 9%计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目建筑工程、安装工程费用产生的进项税以 9%的税率计算，设备购置费用产生的进项税以 13%的税率计算；工程建设监理费、建设单位管理费、工程勘察设计费、前期咨询服务费、造价咨询服务费、规划设计相关费用、环境影响咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、水土保持监测费、招标代理费和研究试验费等产生的进项税以 6%的税率计算；工程预备费按照 9%的税率计算。运营期内用运营期内电费按照 13%的税率，水费按照 6%的税率计算。

2.附加税

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、1.5%。

3.所得税

所得税税率 25%。

（四）项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟申请 2026 年发行 25,000.00 万元专项债券资金。参考 2026 年湖北省政府专项债券（三十四期）20 年期票面利率 2.34%，本次发行利

率在此基础上上浮 10 个基点，暂按 2.44%进行测算。债券存续期内每半年付息一次，自第 11 年起至第 20 年止，每年按发行金额的 10%等额偿还本金。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 34,455.00 万元，其中建设期内专项债券利息 610.00 万元，运营期内专项债券利息为 8,845.00 万元。

专项债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 25.00 万元。

（五）折旧摊销费用

项目固定资产原值为 45,466.99 万元（不包括可抵扣的进项税额），残值率 5%，房屋、建筑物折旧年限为 30 年，设备折旧年限为 20 年；债券存续期内累计折旧金额 26,876.08 万元。

（六）项目模拟利润

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 43,330.43 万元，预测不含税经营成本合计 3,660.86 万元，税金及附加合计 0 万元，折旧摊销合计 26,876.08 万元，财务费用合计 8,845.00 万元，所得税合计 1,369.33 万元，利润总额合计 3,948.49 万元，净利润 2,579.16 万元。

（七）项目资金平衡情况

本项目偿债资金来源为广告收入和停车费收入。项目预期收入总额为 46,221.54 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 41,121.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍。

项目收益与融资平衡测算情况如下表所示：

表 4-1 项目收益覆盖情况表

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目净收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	预计融资利息（万元）	本息覆盖倍数
49,390.50	41,121.90	2.44%	20	25,000.00	9,455.00	1.19

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定葛店开发区老工业园城市更新项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）工期风险

风险：拖延项目工期的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商施工技术及管理水平等。工期拖延将导致工程投资增加，并影响项目按计划实现现金流入，进而影响债券还本付息。

风险控制措施：实施方将通过科学合理的工程设计，制定严谨的施工组织计划，建立事前、事中、事后全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，对照工程实际进度及时调整施工安排，确保项目如期建成。

（二）工程事故风险

风险：施工阶段因地质条件难以预测、施工不当或管理不善可能引发工程事故，造成工程延期、人员伤亡及投资增加等损失。

风险控制措施：选择施工技术与管理水平高、经济实力雄厚且拥有先

进施工设备的施工队伍；选择资信好、技术可靠的设计和施工承包商，签订规范合同并明确违约损失条款，切实做好合同管理，有效防范工程事故风险。

（三）经营收益风险

风险：若项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生不利影响。

风险控制措施：项目管理单位将密切关注价格变动及市场动态，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率。若因项目收益暂时难以实现导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

（四）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：人才流失、服务水平下降造成的用工风险；市场竞争等商业风险。

风险控制措施：建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（五）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

（六）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理、各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

项目实施必要性、公益性、收益性分析：

（1）必要性

1）发展倒逼：从“产业孤岛”向“品质城区”转型势在必行。随着葛店经

开区产业集聚和武鄂同城化加速，区域内人口已增至13万，但早期“重园区、轻配套”的发展模式导致社区配套滞后、停车难、管网老化等“城市病”日益突出。

2）设施老化严重制约城市功能发挥。本项目覆盖区域内老旧厂房外立面年久失修、排水管线老化、检查井破损、道路沉降等问题突出，大湾等还建社区外墙安全隐患与配套设施老化问题亟待解决。葛店镇老街社区改造前，居民物业费收缴率仅20%，小区无名称、楼道堆满垃圾、违建占道现象普遍，从侧面印证了基础设施更新的迫切性。

3）补齐民生短板、回应群众急难愁盼成为刚性需求。1500个停车位和150个充电桩建设，直接回应了居民“停车难、充电烦”的民生焦虑。

（2）公益性

本项目聚焦老旧社区防水维修、环境整治和基础设施完善，惠及大湾、姚湖等多个还建社区，属于典型的公共产品和公共服务供给。品质提升促进社区治理良性循环。项目打造生态与休闲空间惠及全民，口袋公园、小游园建设为周边居民提供休憩交往空间，兼具生态调节与公共服务功能，体现鲜明的非竞争性和非排他性特征。助推武鄂同城化公共服务均等化。项目属于武汉新城建设框架下“产城融合”的有机组成，为区域协调发展提供基础支撑。。

（3）收益性

本项目收益主要来源于广告收入和停车费收入，债券存续期内项目具备良好的自我造血能力。同时，项目的实施有助于提升周边土地价值和区

域营商环境，促进相关产业发展，对带动区域经济增长具有积极作用，可实现社会效益与经济效益的协调统一。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237 号）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。

（2）本项目建设符合区域经济发展需要

本项目区域内基础设施此前未得到有效改善，导致区域整理竞争力提升缓慢。本项目中的城市更新工程利于改善周边居民的生活生产条件。

本项目的实施对于周边土地价值的提升、周边生态环境及人文环境的改善等方面大有裨益，有利于提升区域竞争力、吸引力和辐射力。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收益主要来源于广告收入和停车费收入，收入有依据且合理。

本项目主要费用包括人员工资及福利费、燃料及动力费、管理费用成

本，具体明细根据可研和鄂州市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设葛店开发区老工业园城市更新项目，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 50.62%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点：本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券每半年付息一次，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%本金。若资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

项目前期,专业团队对葛店开发区老工业园城市更新项目进行了考察，综合考虑葛店开发区老工业园城市更新项目建设现状，基于经济可行、技

术稳定、管理简便的原则，对葛店开发区老工业园城市更新项目的选址、建设规模、建设方案、环境影响、节能设计等方案的可行性进行论证，确定实施葛店开发区老工业园城市更新项目。本项目通过充电桩基础设施建设，以“人民城市人民建，人民城市为人民”为目标，提高区域居民的生活质量，增强地方的发展活力，美化城区的自然环境，提升葛店开发区城市形象，为鄂州市经济社会发展奠定良好的基础，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（黄冈市）
红安县2025年度保障性租赁住房改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）红安县经济社会概况

红安县位于湖北省东北部大别山南麓，鄂豫两省交界处。地跨东经114°23′—114°49′，北纬30°56′—31°35′之间。总面积为1,796平方公里，南临武汉，北接河南新县，东邻麻城，西接黄陂、大悟，县城距省会武汉100公里，距黄冈市黄州城区125公里。红安县是一个典型的山区农业县，也是全国扶贫开发工作重点县，全国老区建设示范试点县。

（二）经济社会发展指标

2023年，全年完成地区生产总值260.17亿元，城镇常住居民人均可支配收入35,499.00元，农村常住居民人均可支配收入16,273.00元，一般公共预算收入170,382.00万元，其中:税收收入133,735.00万元，一般公共预算支出567,744.00万元。

2024年，全年完成地区生产总值279.49亿元，城镇常住居民人均可支配收入37,309.00元，农村常住居民人均可支配收入

17,843.00 元，一般公共预算收入 205,782.00 万元，其中税收收入 151,217.00 万元，一般公共预算支出 628,260.00 万元。

2025 年，全年完成地区生产总值 287.51 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 39,118.00 元，农村常住居民人均可支配收入 18,975.00 元，一般公共预算收入 219,742.00 万元，其中税收收入 147,185.00 万元，一般公共预算支出 631,442.00 万元。

（三）专项债务情况

红安县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2025 年 12 月 31 日，红安县地方政府专项债的债务限额为 67.73 亿元，债务余额为 65.21 亿元。红安县地方政府专项债务限额、债务余额明细情况如下：

单位：亿元

地区	债务限额	债务余额
红安县	67.73	65.21

二、债券情况

债券名称：红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目专项债券。

发行规模：发行规模为 5,000.00 万元。

发行期限：本次专项债券期限为 20 年。

还本付息方式:每半年付息一次，第 11 年至第 20 年偿还本金，每年等额偿还发行金额的 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目建设地点位于红安县翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑。

项目主要对翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑等存量744套房屋进行装修改造。房源面积合计43815.88平方米。其中翰林苑住房42套，建筑面积合计1315.64平方米；烟厂老区住房150套建筑面积合计8268.73平方米；才俊雅苑住房552套，建筑面积合计34231.51平方米。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年度投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	年份 项目	2026年	2027年	合计
1	**资金筹措**	**6,000.00**	**2,570.64**	**8,570.64**
1.1	资本金	1,000.00	2,570.64	3,570.64
1.2	专项债发行	5,000.00	0.00	5,000.00
2	**资金使用**	**6,000.00**	**2,570.64**	**8,570.64**
2.1	建设资金使用金额	5,928.50	2,504.14	8,432.64
2.2	建设期利息	66.50	66.50	133.00
2.3	债券发行费用	5.00	0.00	5.00
3	**资金余额（1-2）**	**0.00**	**0.00**	

（三）项目资金来源

本项目总投资 8,570.64 万元，其中项目自筹资金 3,570.64 万元，占总投资比例 41.66%，发行专项债券 5,000.00 万元，占总投资比例 58.34%。

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目专项债项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目	红安县翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑	对翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑等存量 744 套房屋进行装修改造。房源面积合计 43815.88 平方米。其中翰林苑住房 42 套，建筑面积合计 1315.64 平方米；烟厂老区住房 150 套建筑面积合计 8268.73 平方米；才俊雅苑住房 552 套，建筑面积合计 34231.51 平方米。	8,570.64	2026 年-2027 年

四、资金平衡

项目预期收入总额为 14,586.04 万元，扣除运营成本及相关税费 4,866.83 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9,719.21 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资金额	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目	9,719.21	7,061.50	5,000.00	1.38

红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目

专项债券融资还本付息情况

单位：万元

期间	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	上半年还利息	下半年还利息	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年 7-12 月		5000		5000		66.5	66.5	66.5
2027 年 1-6 月	5000			5000	66.5		66.5	66.5
2027 年 7-12 月	5000			5000		66.5	66.5	66.5
2028 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2029 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2030 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2031 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2032 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2033 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2034 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2035 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2036 年	5000			5000	66.5	66.5	133	133
2037 年	5000		500	4500	66.5	59.85	126.35	626.35
2038 年	4500		500	4000	59.85	53.2	113.05	613.05
2039 年	4000		500	3500	53.2	46.55	99.75	599.75
2040 年	3500		500	3000	46.55	39.9	86.45	586.45
2041 年	3000		500	2500	39.9	33.25	73.15	573.15
2042 年	2500		500	2000	33.25	26.6	59.85	559.85
2043 年	2000		500	1500	26.6	19.95	46.55	546.55
2044 年	1500		500	1000	19.95	13.3	33.25	533.25
2045 年	1000		500	500	13.3	6.65	19.95	519.95
2046 年 1-6 月	500		500	0	6.65		6.65	506.65
合计		5000	5000		1030.75	1030.75	2061.5	7061.5

结论：综上所述，预计项目收益对本项目融资本息覆盖倍数为 1.38 倍，本项目融资平衡情况已经通过湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）主要风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件风险

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

1）气象环境

风险描述：本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，

从而为确定临时设施布置方案以及确定拆迁工作时间等提供了可靠的依据。

（2）施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

风险描述：施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方案施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整

原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

风险描述：在施工过程中，由于原设计有问题需要修改或者由于业主提出了新的要求而进行设计变更；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要，勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；设计、施工中采用不成熟的工艺，导致技术方案失当；图纸供应不及时、不配套或出现差错等。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）供应商的风险因素

风险描述：施工过程中需要的材料、构配件、机电设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机电设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）资金落实风险

风险描述：资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，主要来源于财政安排资金、专项债券、市场化融资及其他资金。一旦国家经济形势发生变化，对产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程风险

风险描述：工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和

处理事故势必对工程进度造成影响。主要有人身安全对施工工期的影响、设备损毁对施工工期的影响、事故处理不当而引起群体事件对施工工期的影响等。

风险控制措施：首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（7）社会稳定风险因素

风险描述：影响社会稳定的因素均为直接涉及群众个人利益的事宜，可分为以下几个方面内容：地上实物补偿费的及时足额兑付；集体财产补偿费分配方案及兑付程序；项目范围内居民从施工单位手中分包工程、劳务务工，形成的纠纷隐患。

风险控制措施：建立社会稳定隐患信息采集体系，提前做好化解隐患工作，及时收集各类影响社会稳定的信息，提前做好隐患排查工作。

对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户

建卡、及时足额发放，对实物补偿执行规范、执行标准严格控制、跟踪兑现过程，并对兑现情况进行抽查。注重做好被征地居民集体财产较多村组的事先政策宣传工作，通过村干部引导被征地居民群众按照政策要求形成公正合理的分配方案，并形成总结材料进行普及推广。

协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，加深感情交流沟通，及时互通信息，减少工程施工中和劳务务工中形成的安全稳定隐患。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

项目按照财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）要求进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

1）缓解区域住房供给压力，健全住房保障系统的需要

过去 10 年间，红安县城市基础设施建设迅猛发展，功能日趋完善，城市承载能力大幅提升，为人口向城市快速聚集奠定良好基础。随着人口聚集程度越来越高，城镇化率、土地利用程度也逐步上升，

同步推高了住房成本。对于新增就业群体、低收入人群来说，居住需求逐渐失去保障。国务院《关于加快发展保障性租赁住房的意见》提出，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。本项目通过保障性租赁住房的建设，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足现状，解决符合条件的新市民、青年人、公共服务人员等群体的住房困难问题，着力打造出一个健全的住房保障系统。

2）是提高区域居民生活水平，促进社会和谐发展的需要

随着人民生活水平的提高、消费个性化发展倾向等因素，不同人群对住房需求的多样性日趋增强。住房制度改革以来，房地产发展迅速，土地、资金、劳动力的供给保持了40年的持续快速增长，驱动住房成本不断上升。在新时代发展背景下，中国阔步迈向全面小康社会，人民消费质量明显改善，同步提高居住条件改善愿望。但一部分低收入困难群体在经济水平上还无法负担房地产市场价格，美好生活愿景与现实阻碍造成较大落差，降低生活幸福感。本项目通过购置房源，实施再装修方式供应保障性住房，可有效满足一部分低收入群体的住房需求，让这部分群体享受到新时代经济发展果实，不仅有利于提高区域居民生活水平，改善区域社会整体环境；更有利于促进社会稳固发展，推动红安县构建和谐社会，加快城镇化建设进程。

综上可知，项目的建设是必要的。

（2）项目实施的公益性

1）优化红安公共服务供给，提升居民生活质量的需要

保障性租赁住房项目是政府为解决中低收入群体住房困难而实施的重要民生工程。通过提供保障性租赁住房，能够有效改善居民的居住条件，尤其是为新市民、青年人和公共服务人员等群体提供稳定、安全、经济的住房资源。这不仅有助于提升居民的生活质量，还能增强居民的获得感和幸福感，促进社会公平与和谐发展。在当前社会经济快速发展的背景下，住房问题已成为影响居民生活满意度的重要因素之一。保障性租赁住房项目的实施，能够有效缓解住房租赁市场的供需矛盾，为低收入群体提供基本的居住保障，避免因住房问题导致的生活困境和社会不稳定因素。从公共服务角度看，住房是民生之本，保障性租赁住房的建设是完善公共服务体系的重要举措，能够提升公共服务的覆盖面和公平性，确保更多群体享受到社会发展的成果，切实保障民生福祉。因此保障性租赁住房项目的实施，是优化公共服务供给、提升居民生活质量的重要途径，对于促进红安县的社会和谐与稳定具有重要意义。

2）推动社会公平与和谐，促进区域稳定发展的需要

住房问题是影响社会公平的重要因素之一。当前，房地产市场的发展虽然满足了部分人群的住房需求，但同时也加剧了低收入群体与高收入群体之间的居住条件差距。本项目通过提供保障性租赁住房，为低收入群体创造平等的居住条件，缩小社会贫富差距带来的生活落

差，增强社会公平感。此外，项目实施能够改善低收入群体的生活质量，提升其社会归属感和幸福感，从而推动社会的和谐稳定发展，为红安县的长治久安奠定坚实基础。在新时代发展背景下，中国阔步迈向全面建成小康社会，人民消费质量明显改善，同步提高居住条件改善愿望。但一部分低收入困难群体在经济水平上还无法负担房地产市场价格，美好生活愿景与现实阻碍造成较大落差，降低生活幸福感。本项目通过购置房源，实施再装修方式供应保障性住房，可有效满足一部分低收入群体的住房需求，让这部分群体享受到新时代经济发展果实，不仅有利于提高区域居民生活水平，改善区域社会整体环境；更有利于促进社会稳固发展，推动红安县构建和谐社会，加快城镇化建设进程。

（3）项目实施的收益性

项目建成后，项目总收入为 14,586.04 万元，为住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

运营期内实现项目预期收入总额为 14,586.04 万元，扣除运营成本及相关税费 4,866.83 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9,719.21 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。可以实现项目收益与资金自求平衡。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度

的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金分别为 3,570.64 万元和 5,000.00 万元，其中，项目资本金占项目总投资的 41.66%；债务资金占项目总投资的 58.34%。符合相关政策要求。

2）2025 年 1 月 14 日，红安县发展和改革局出具了《关于红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目项目建议书的批复》红发改审批服务〔2025〕10 号，项目编码为 2501-421122-04-01-919450。

3）2025 年 1 月 15 日，红安县自然资源和规划局出具了《关于红安县 2025 年度保障性租赁住房改造项目无需用地预审与选址意见书的说明》，项目不涉及新增建设用地，无需办理项目用地预审与选址意见书。

4）该项目不涉及新增建设用地，不涉及新增建设用地，土地用途及类型未发生变化，无需办理农用地转用和土地征收等新增建设用地报批手续；无需办理建设项目选址意见书、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证。无需办理土地证和建设用地规划许可证。已取得红安县自然资源和规划局复函批准。

5）建筑工程施工许可证

该项目属于在原有建筑范围内进行的装修改造，不改变建筑主体结构、不增加建筑面积、不改变使用功能、不涉及规划指标调整。根据《建筑工程施工许可管理办法》等相关规定，该类装修工程不属于必须申领施工许可证的房屋建筑及市政基础设施工程范围，因此无需

办理建筑工程施工许可证。已取得红安县住房和城乡建设局复函批准。

6）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益来自红安县2025年度保障性租赁住房改造项目的运营收入。同时具有一定的公益性，符合发行专项债券的融资要求，符合政策要求。

（2）项目成熟度

1）项目建设主体为红安县城市发展投资集团有限公司，公司注册资本为90000万元，法定代表人为孟献策，经营状态为存续，工商注册号为421122000030312，注册地址为红安县城关镇沿河大道时代广场1号楼6楼，经营范围包括土地开发经营；城市基础设施（产业）、公用事业项目的投资、开发、建设、营运；社会公共资源的经营；县域内企业（产业）的融资、投资、委贷、咨询及评估服务；人民政府授权委托范围内的国有资产的经营、管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）“十四五”时期是我国全面建设社会主义现代化国家新征程的开局阶段，也是推动经济社会高质量发展的关键时期。在此背景下，保障性租赁住房项目的实施具有重要意义。项目符合国家、省、市关于加快保障性租赁住房发展的大政方针，是落实国家住房保障政策的具体体现。

近年来，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意

见》，明确提出要通过多主体投资、多渠道供给的方式，加快保障性租赁住房建设，重点解决新市民、青年人等群体的住房困难。红安县积极响应国家政策，通过完善住房保障体系，增加保障性租赁住房供给，努力实现全体人民住有所居。红安县城市发展投资集团有限公司作为项目实施主体，具有完善的治理结构和明确的部门职能，能够为项目的成功实施提供有力的组织保障。公司通过规范的运营管理，确保保障性租赁住房项目在租金定价、房源分配、物业服务等方面符合政策要求。

综上所述，保障性租赁住房项目的实施不仅契合国家政策导向，还能有效改善红安县居民的居住条件，促进社会公平与和谐发展，为区域经济社会的稳定发展提供重要支撑。

2）截至目前，本项目建议书批复、可研批复、初步设计批复、无需用地预审与选址意见书的说明已办理，项目无需办理环评的说明、项目建设工程规划许可证、施工许可证正在办理中，项目前期工作准备中。

3.项目资金来源和到位可行性分析

（1）资金来源

1）融资主体

红安县城市发展投资集团有限公司。

2）项目资本金的来源渠道和筹措方式

本项目总投资 8,570.64 万元，一是发行政府专项债券 5,000.00 万

元，占总投资比例 58.34%；二是建设单位自筹项目资本金 3,570.64 万元，占总投资比例 41.66%。项目资金来源有保障。

（2）资金到位可行性

本项目发行专项债券符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）和《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等文件政策要求，满足通过专项债券发行筹资的条件。本项目作为红安县重点支持的保障性住房工程，县政府将加强统筹协调，积极筹措资金，安排县级资金用于支持本项目建设。资金筹措方式满足通过专项债券发行筹资的条件。因此项目具备资金到位可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）项目收入

本项目建成后由红安县城市发展投资集团有限公司负责运营管理，项目建成后，项目综合收入全部来源于自营收入，主要为住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩经营收入。项目服务的定价参考周边实际情况，根据近期市场实时的规模与价格为基础进行预测，收入来源合理有保障。

（2）项目总成本

项目运营成本主要由工资及福利费、维护修理费、管理及其他费用、充电桩更新成本组成。项目总成本由项目运营成本、折旧摊销费

用、财务费用、房产税、增值税及附加组成。

（3）项目收益预测的合理性

债券存续期内项目预测收入（不含税）合计 13,460.00 万元，预测总成本合计 10,071.13 万元，税金及附加 282.47 万元，利润总额合计 3,106.40 万元，所得税合计 897.74 万元，净利润为 2,208.65 万元。

项目收入与成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行了保守取值后进行测算得出，符合行业实际规模、市场规律及效益水平。同时相关税费分别依据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》《中华人民共和国企业所得税法》及有关税法规定确定税率及计税方式测算，项目收入来源合理有保障，运营成本按规定计算，因此项目收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

（1）战略规划的需要

2023 年 9 月国务院印发的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）明确了两大目标，一是加大保障性住房建设和供给，“让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗”；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。由于该文件明确提出“用改革创新的办法，在大城市规划建设保障性住房”“推动建立房地产业转型发展新模式”，其中保障性住房地位提升

空前，与市场的定位关系明确，被多地称为“新房改方案”。

《2024 年国务院政府工作报告》指出，两会《政府工作报告》明确今年房地产政策聚焦在稳市场、防风险、促转型等方面。1 月住建部、金融监管总局建立城市房地产融资协调机制，随后各地加快落实跟进，相关制度不断完善，项目“白名单”为企业提供了更多资金支持。同时，住建部多次召开保障性住房建设工作现场会，保障房建设和筹集受到中央及监管部门高度重视，各地以配租型和配售型保障房为主体的保障体系建设进一步加速。保障性住房开发贷款、“平急两用”公共基础设施建设贷款以及城中村改造专项借款配套资金持续落位。

国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）提出，要坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和

2035 年远景目标纲要》明确提出，要完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

湖北省住房和城乡建设厅《关于加快发展保障性租赁住房的通知》（鄂建文〔2021〕45 号）中明确保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，按照“保基本”的要求，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。要结合就业情况、租赁需求等合理确定保障性租赁住房选址和供应比例。城市保障性租赁住房主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动，鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。城市人民政府要搭建企业与存量土地及房屋业主沟通的平台，组织梳理并公布存量土地和房屋资源信息，帮助企业与业主和金融机构对接，积极拓展房地产开发企业或住房租赁企业与政府、企事业单位、村集体、居民等多主体合作筹集建设保障性

租赁住房，鼓励专业化、规模化市场主体参与保障性租赁住房的运营管理，提高运营效率和服务水平。

《黄冈市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，提升城市治理水平。树立全生命周期管理理念，加快补齐短板弱项，推动城市治理科学化、精细化、智能化，切实提高城市风险防控能力。因城施策实施房地产市场调控，健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供应，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

《红安县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，要加强住房保障。着力解决低收入居民和新市民住房问题。适度扩大租金补贴范围、提高租金补贴标准，全面解决城镇中低收入家庭的住房困难问题，形成全方位、多层次、覆盖广的住房保障体系。

（2）规范地方融资体制改革的需要

地方巨额债务存在风险隐患。央行统计数据显示，2024年，债券市场共发行各类债券79.3万亿元，同比增长11.7%。其中，银行间债券市场发行债券70.4万亿元，交易所市场发行债券8.9万亿元。2024年，国债发行12.4万亿元，地方政府债券发行9.8万亿元，金融债券发行10.4万亿元，公司信用类债券发行14.5万亿元，信贷资产支持证券发行2703.8亿元，同业存单发行31.5万亿元。截至2024年末，

债券市场托管余额177.0万亿元，同比增长12.1%，其中银行间债券市场托管余额155.8万亿元，交易所市场托管余额21.2万亿元。商业银行柜台债券托管余额1556.2亿元。这些债务资金在促进地方经济发展，改善居民福利上发挥了重大作用，但地方政府举债程序不透明，大部分地方政府债务收入未纳入预算管理和监督，巨额债务存在的风险隐患不容忽视。发行专项债券可化解地方财政困境。一方面，由于经济发展的需要，地方政府为产业园区建设融资需求巨大；另一方面，地方自主财力十分有限，自主财力因“营改增”而明显下降，地方的卖地收入也受到限制，地方政府面临的建设资金需求旺盛和资金来源短缺的矛盾更加突出。因此，必须拓展新的融资渠道，增加政府支出资金来源来缓解地方政府财政困境。

发行专项债券能根本解决地方政府债务问题。短期看，加快财政制度整体改革，完善地方融资平台治理结构，对于加强地方政府债务风险防范具有重要作用，但长远来看，发行专项债券可让真正使用资金的城市自主发债，使发债主体和偿债主体真正一致，这就使地方政府隐性债务逐步阳光化和规范化，避免陷入债务危机，从根本上解决地方政府债务问题。

湖北省人民政府办公厅《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》指出“坚持专项债券资金用于有收益的公益性资本支出，重点用于国家确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七

大领域。积极谋划推进符合政府债券使用条件的项目建设”。本项目作为国家重点支持的民生服务项目，计划发行专项债券面值总额5,000.00万元，项目性质符合政府债券使用条件，发行额度在本级财政可承受能力范围内，项目债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）偿债计划的可行性

本项目通过发行专项债券筹集5,000.00万元，项目建成后，项目总收入为14,586.04万元，为住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

运营期内实现项目预期收入总额为14,586.04万元，扣除运营成本及相关税费4,866.83万元后预计用于资金平衡相关收益为9,719.21万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。项目偿债计划可行性高。

（2）偿债风险点

主要为市场风险，体现为市场价格波动和价值实现困难给项目经营带来的风险，如收费价格、设施使用率等不及预期，造成预期收入降低，带来资金平衡风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考当前市场价格采取保守测算法定价，对服务产品数量设置一定余量，确保市场波动下项目能够取得必要收益。

7.绩效目标合理性分析

（1）产出指标分析

1）建设指标。本项目主要对翰林苑、烟厂老区、才俊雅苑等存量744套房屋进行装修改造。房源面积合计43815.88m²。其中翰林苑住房42套，建筑面积合计1315.64m²；烟厂老区住房150套，建筑面积合计8268.73m²；才俊雅苑住房552套，建筑面积合计34231.51m²。

2）质量指标。项目的实施是改善民生、促进社会公平的重要举措。通过改造提升房屋安全性和功能性，采用节能环保材料，降低能耗。完善公共设施和绿化空间，打造宜居环境，增强居民归属感。通过合理规划布局，缓解低收入群体和外来务工人员住房压力，促进“租购并举”住房制度落实，助力新型城镇化建设。

（2）效益指标分析

1）经济效益。项目运营期内收入合计 14,586.04 万元，来源于住房出租收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

2）社会效益。本项目深入贯彻落实党中央、国务院关于保障性租赁住房的决策部署，一方面扩大保障性租赁住房供给，缓解红安县住房租赁市场结构性供给不足，着力解决基本公共服务人员、新市民、青年人等群体住房困难问题，改善低收入群体的生活质量，刺激消费加快经济内循环；另一方面突出住房的民生属性，调整房屋租赁市场供应结构，有效利用存量闲置住房用作保障性住房，推进以人为核心的新型城镇化建设，促进区域经济快速发展。

（3）满意度指标分析

本项目的建设，可有效满足一部分低收入群体的住房需求，让这部分群体享受到新时代经济发展果实，不仅有利于提高区域居民生活水平，改善区域社会整体环境；更有利于促进社会稳固发展，推动红安县构建和谐社会，加快城镇化建设进程。

2026年湖北省黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.黄冈市概况

黄冈，古称黄州，是湖北省辖的地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。截至2020年，全市共辖1个市辖区、2个功能区、2个县级市、7个县，总面积17400平方千米。根据第七次全国人口普查数据，截至2020年11月1日零时，常住人口5882719人。黄冈历史文化源远流长，有着2000多年的建置历史。黄冈革命传统光辉灿烂。黄冈是中共早期建党活动的重要驻地和鄂豫皖革命根据地的中心。孕育了中国佛教禅宗四祖道信、五祖弘忍、六祖慧能，宋代活字印刷术发明人毕昇，明代医圣李时珍，现代地质科学巨人李四光，爱国诗人学者闻一多，国学大师黄侃，哲学家熊十力，文学评论家胡风，《资本论》中译者王亚南，等等一大批科学文化巨匠，为中华民族乃至世界历史发展作出了重要贡献。

2023年，黄冈市地区生产总值2884.68亿元，黄冈市一般公共预算收入为177.76亿元，城镇居民人均可支配收入为38473.00元、农村居民人均可支配收入为19436.00元。

2024年，根据地区生产总值统一核算初步结果，2024年全市地区生产总值3216.65亿元，按不变价格计算，同比增长6.2%，分产业看，第一产业增加值606.48亿元，增长3.2%；第二产业增加值1062.79亿元，增长7.7%；第三产业增加值1547.38亿元，增长6.2%。

2025年，黄冈市地区生产总值3303.59亿元。地方财政总收入302.48亿元，其中地方公共预算收入205.60亿元，政府性基金收入

96.88 亿元。地方公共财政总支出 1154.80 亿元，其中一般公共预算支出 694.00 亿元，政府性基金支出 207.40 亿元。

表 1-1 黄冈市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.居民人均可支配收入（万元）	城镇：3.85	城镇：4.02	城镇：4.22
	农村：1.93	农村：2.06	农村：2.17
2.地方财政总收入	54.83	112.52	/
2.1 地方公共预算收入	33.32	23.98	109.78
其中：税收收入	14.12	13.67	/
非税收入	19.20	10.31	/
2.2 政府性基金收入	21.51	73.87	72.08
其中：国有土地使用权出让收益	20.59	7.58	/
3.地方财政总支出	125.16	110.97	/
3.1 一般公共预算支出	98.50	105.03	109.71
3.2 政府性基金支出	26.66	51.68	72.08
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.89	7.93	/

2.黄州区概况

黄州区隶属湖北省黄冈市位于长江中游北岸，湖北省东部，总面积约为 353 至 362 平方公里。截至 2022 年末，常住人口约为 50 万人。黄州区是黄冈市政治、经济、文化中心，具有悠久的历史文化和丰富的人文、自然资源。

表 1-2 黄州区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	337.88	365.65	379.07
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44161	46457	48756
3.农村居民人均可支配收入（元）	24013	25453	26814
4.地方财政总收入	23.35	14.81	/
4.1 地方一般公共预算收入	12.52	13.83	12.85
4.2 政府性基金收入	10.83	0.98	0.85
其中：国有土地使用权出让收益	10.28	0.60	0.52
5.地方财政总支出	34.24	37.01	/
5.1 一般公共预算支出	33.69	33.92	29.81

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.2 政府性基金支出	0.55	0.98	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.51	0.60	/

3. 本地区专项债务情况

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄冈市	749.58	642.79
其中：市本级	186.19	163.85
黄州区	64.75	62.43

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
5 年	3.5
6 年	0
7 年	0
8 年	0
10 年	16.25
11 年	0.75
12 年	0.75
13 年	0.75
14 年	0.75
16 年	0.85
17 年	0.85
18 年	0.85
19 年	0.85
20 年	0.85

二、债券情况

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目发行专项债券 8,000.00 万元，其中计划 2026 年发行专项债券 4,000.00 万元，2027 年发行专项债券 4,000.00 万元。详细情况如下：

债券名称	黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目政府专项债券
债券发行规模	2026 年发行 4,000.00 万元

债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年—20 年每年偿还本金的 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目政府专项债券已经通过北京市炜衡（武汉）律师事务所合法性审核。

黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目	湖北省黄冈市黄州区西湖片老旧街区	沿线街区基础设施改造、公共服务设施工程、建筑修缮工程。其中：建筑修缮工程 17070.87 ㎡（一般建筑修缮 12470.87 ㎡、改造社区邻里中心 3400 ㎡、改造社区养老中心 1200 ㎡），屋面防水改造 23189.76 ㎡，老旧建筑结构加固改造 1136 ㎡，步行道路改造 31389 ㎡，车行道路改造 3200m，便民智能快递柜 80 个，智能公交站候车亭 19 个，停车场改造 17357 ㎡，室外消火栓改造 411 套，监控设施工程 306 套，公共环境改造 6897 ㎡，其他公共服务设施（垃圾收集点 37 个、成品垃圾桶 380 个、导览牌 52 个、特色座椅 315 个、文化井盖 518 个、文化阻车桩 808 个、特色树池篦子 199 个、电箱装饰文化格栅 22 个），污水管网 3100m（含污水检查井 20 座），雨水管网 2630m（含雨水检查井直径 18 座、单箅雨水口 32 座），交流慢充充电桩 204 套，直流快充充电桩 60 套，箱变 8 处，10kv 进线 8 处，道路照明 573 套等。	15,028.60

（二）分年度投资计划

项目分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**15,028.60**	**10,128.22**	**4,900.38**
1.1	建设投资	14,811.80	10,072.02	4,739.78
1.2	建设期利息	208.80	52.20	156.60
1.3	债券发行费用	8.00	4.00	4.00
2	**资金筹措及使用**	**15,028.60**	**10,128.22**	**4,900.38**

2.1	自有资金	7,028.60	6,128.22	900.38
2.1.1	用于建设投资	6,811.80	6,072.02	739.78
2.1.2	用于建设期利息	208.80	52.20	156.60
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	4.00	4.00
2.2	专项债券资金	8,000.00	4,000.00	4,000.00
2.2.1	用于建设投资	8,000.00	4,000.00	4,000.00
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资 15,028.60 万元，建设资金为项目单位自筹资金来源为财政资金 7,028.60 万元、专项债券资金 8,000.00 万元。项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	发行专项债	
黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目	2027 年 10 月	15,028.60	15,028.60	7,028.60	8,000.00	11,236.40

四、资金平衡

项目融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026 年	0.00	4,000.00	2.61%	52.20	52.20		4,000.00
2027 年	4,000.00	4,000.00	2.61%	156.60	156.60		8,000.00
2028 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2029 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2030 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2031 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2032 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2033 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2034 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00

2035 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2036 年	8,000.00		2.61%	208.80	208.80		8,000.00
2037 年	8,000.00		2.61%	603.58	203.58	400.00	7,600.00
2038 年	7,600.00		2.61%	987.92	187.92	800.00	6,800.00
2039 年	6,800.00		2.61%	967.04	167.04	800.00	6,000.00
2040 年	6,000.00		2.61%	946.16	146.16	800.00	5,200.00
2041 年	5,200.00		2.61%	925.28	125.28	800.00	4,400.00
2042 年	4,400.00		2.61%	904.40	104.40	800.00	3,600.00
2043 年	3,600.00		2.61%	883.52	83.52	800.00	2,800.00
2044 年	2,800.00		2.61%	862.64	62.64	800.00	2,000.00
2045 年	2,000.00		2.61%	841.76	41.76	800.00	1,200.00
2046 年	1,200.00		2.61%	820.88	20.88	800.00	400.00
2047 年	400.00		2.61%	405.22	5.22	400.00	0.00
合计		8,000.00		11,236.40	3,236.40	8,000.00	

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目	12,901.04	11,236.40	8,000.00	1.15

结论：综上所述，黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.15，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖北智圆会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄冈市黄州区西湖片老旧街区基础设施建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）主要风险

1. 工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

3.经营风险

风险分析：经营风险属于较高风险。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能够达到项目设计时考虑的预期数，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响实际覆盖消费数，给项目的经济收益带来风险。因此，在本项目的运营过程中，尤其要注意本项目是否能达到预计的服务水平，并采取适当的风险控制措施以应对该风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

4.利率波动风险

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

5.财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

6.现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平

衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。

7.资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券2026年发行期限为20年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

(二)敏感性分析

考虑到项目在实施过程中，一些不确定因素的变化可能会对项目偿债能力和资金平衡情况产生影响。为保障项目偿债能力和资金平衡结果的可靠性，本项目分别对净收益和债券利率作了提高和降低的单因素变化，对本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息覆盖倍数和盈余资金影响进行敏感性分析。

基于本报告第五章第三节压力测算表可以看出，各因素变化都不同程度地影响本息覆盖倍数及盈余资金。当各影响因子处于较不利的情况下，本息覆盖倍数仍大于等于1.00倍，盈余资金仍大于零，说

明项目在财务上是可行的。

七、 投资者保护措施

（一）本期专项债券偿债保障措施

经测算，本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。黄冈市黄州区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目收益将优先用于专项债券本息偿付。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

首先，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），湖北省人民政府先后制定了《湖北省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发〔2017〕38号）和《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函〔2017〕45号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制，保障投资者合法权益。

其次，建立完善的债券资金使用管理机制，人民政府及财政局等相关部门已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金专项、合法、合规使用，保障投资者合法权益。

最后，完善专项债券募集资金投资项目的信息披露制度，在每期债券存续期内定期披露湖北省最近年度经济、财政及债务情况说明，专项债券募集资金投资项目建设、运营最新情况说明，专项债券募集资金投资项目的跟踪评级报告以及专项债券募集资金投资项目的资金使用情况说明。同时，对于其他可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项也应做到随时披露，最大程度做到专项债券信息及时公开、

透明对称，保障投资者合法权益。

八、 主管部门责任

黄州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄州区人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、 资产管理措施

资产权属单位为黄冈市黄州区住房和城乡建设局，单位性质为行政机关，项目后续将及时开展相关工作，确定建成后资产运营单位。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、 事前绩效评估

(一)总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

(二)事前绩效评估情况

1.　项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1.是提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重大举措

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，在新型城镇化建设中，同样要提升城镇化发展质量，全面提升城市品质，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。党中央、国务院高度重视城镇城市有机更新工作，加快城市更新改造是党中央对新时期城市发展建设提出的重要指示，习近平总书记多次强调，要加强城市更新、存量住房改造提升，做好城镇城市有机更新，补齐城市有机更新在卫生防疫、社区服务等方面的短板。李强总理多次主持召开国务院常务会议，部署推进城镇城市有机更新，要求要顺应群众期盼，加快改善城市有机更新居住条件。

城市更新具有四个方面的重要意义，一个是适应城市发展新形势，推动城市高质量发展的必然要求。二是实施扩大内需战略，构建新发展格局的重要路径。三是推动城市开发建设方式转型，促进经济发展方式转变的有效途径。四是推动解决城市发展中的突出问题和短板，提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重大举措。

2.是补齐设施和服务短板，提升居住品质的需要

老旧街区的改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，关系到邻里生活的和谐和社区居民生活质量的提升。在城市存量活用阶段，以建筑立面修缮为触媒，促进景观风貌提升，并对低效利用的存量空间进行资源整合，有利于提升整体居住环境，满足多样化的社会需求。

本项目的改造已成为群众的普遍愿望和迫切要求，是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。黄州区将重点结合城市更新行动，积极推进居住社区周边联动改造，注重补齐设施和服务短板，

实现资源合理配置，整体提升居住环境品质。

本项目的改造以居民生活满意度提升为导向，聚焦民生居住环境领域突出的问题，补齐设施和服务短板，有利于优化居住环境，打通“微循环”，治理“脏乱差”，缔造美好环境与幸福生活。

3.是提高人们生活质量、消除安全隐患、创造美丽社区的基础

老旧街区范围里的住宅小区普遍是单位制改革之前的由政府、单位出资建设的居住区，与1998年房改（商品房改革）之后建设成的居住区相比较，大多已跟不上时代的发展。随着城市化进程的加快，配套设施不齐、违章搭建严重、停车位不足等问题日益凸显，直接影响了居民生活的质量、和谐社区的构建和美好城市的建设。老旧街区改造就是改善街区环境面貌，完善街区基础设施，消除安全隐患，是创造美丽社区的重要基础。

（2）公益性

本项目投向领域为城镇老旧街区改造公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

（3）收益性

项目收益主要来源于便民租赁收入、停车收入、充电桩服务费收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

项目取得了立项可研、初设、环评、用地和选址批复文件，正在办理施工许可等相关证件或批复文件，项目建设具备必需的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

（2）项目成熟度

本项目处于启动准备向全面实施过渡的阶段。项目已取得立项、可研、初设、环评、用地和选址批复，资金来源明确。绩效目标体系也已完整建立。项目各项手续正在积极办理中，各项工程项目正在稳步推进中。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目各项收费标准参照同类市场案例合理预判，收入测算依据充分、取值合理。成本费用结合市场行情，并严格依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）进行测算，指标取值客观合规。整体测算工作结合行业特性与市场案例开展全面分析论证，其中现金流测算由专业团队专项完成，整套测算结果真实可靠，项目收益预测科学合理。

5.债券资金需要合理性

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资53.23%符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，第11年—20年每年偿还发行金额10%的方式还款。如

果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

7.绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项

江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

（1）一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2023年，全省地方一般公共预算收入3693亿元；省本级一般公共预算收入163亿元，转移性收入6435亿元，地方政府一般债券收入888亿元，国际组织贷款收入5亿元。全省一般公共预算支出9299亿元；省本级一般公共预算支出1458亿元，转移性支出6026亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出880亿元，国际组织贷款转贷支出3亿元），地方政府一般债务还本支出7亿元。

2024年，全省地方一般公共预算收入3937亿元；省本级一般公共预算收入167亿元，转移性收入6317亿元，地方政府一般债券收入747亿元，外国政府、国际组织借款收入2亿元。全省一般公共预算支出9974亿元；省本级一般公共预算支出1290亿元，转移性支出

5907 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 730 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出 2 亿元），地方政府一般债务还本支出 36 亿元。

2025 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 4134 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 169 亿元，转移性收入预算安排 6044 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 694 亿元，外国政府、国际组织借款收入 14 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 10373 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1555 亿元，转移性支出预算安排 5333 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排 667 亿元，外国政府国际组织借款转贷支出预算安排 14 亿元），地方政府一般债务还本支出预算安排 33 亿元。

（2）政府性基金收支

2023 年，全省政府性基金收入 2885 亿元，地方政府专项债券收入 2268 亿元（其中：新增债券 1645 亿元）；省本级政府性基金收入 178 亿元，转移性收入 92 亿元，债务收入 2268 亿元。全省政府性基金支出 3955 亿元;省本级政府性基金支出 162 亿元,转移性支出 2361 亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出 2244 亿元），债务还本支出 15 亿元。

2024 年，全省政府性基金收入 2880 亿元，地方政府专项债券收入 3385 亿元（其中：新增债券 1661 亿元）；省本级政府性基金收入 66 亿元，转移性收入 806 亿元，债务收入 3385 亿元。全省政府性基金支出 4486 亿元;省本级政府性基金支出 203 亿元,转移性支出 4052

亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出3378亿元），债务还本支出2亿元。

2025年，全省政府性基金收入预算安排2847亿元，地方政府专项债券收入预算安排2749亿元；省本级政府性基金收入预算安排57亿元，转移性收入预算安排282亿元，债务收入2749亿元。全省政府性基金支出预算安排3872亿元；省本级政府性基金支出预算安排213亿元，转移性支出预算安排2825亿元（其中：地方政府专项债券转贷支出预算安排2674亿元），债务还本支出50亿元。

（3）国有资本经营预算收支

2023年，全省国有资本经营预算收入202亿元，全省国有资本经营预算支出62亿元。省本级国有资本经营预算收入12亿元，转移性收入3亿元；国有资本经营预算支出9亿元，转移性支出7亿元。

2024年，全省国有资本经营预算收入257亿元，国有资本经营预算支出75亿元。省本级国有资本经营预算收入12亿元，转移性收入3亿元；国有资本经营预算支出9亿元，转移性支出6亿元。

2025年，全省国有资本经营预算收入预算安排195亿元，国有资本经营预算支出预算安排58亿元。省本级国有资本经营预算收入预算安排5亿元，转移性收入预算安排2亿元；国有资本经营预算支出预算安排3亿元，转移性支出预算安排4亿元。

（4）国有土地使用权出让收支

2023年，全省国有土地使用权出让收入2307亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出1910亿元。

2024 年，全省国有土地使用权出让收入 2431 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 2213 亿元。

2025 年，全省国有土地使用权出让收入预算安排 2319 亿元。

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

武汉市财政自给能力较强，2023—2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-1 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529	城镇：67,248 农村：35,575
地方一般公共预算收入（亿元）	2,961.42	2,995.45	3,116.00
政府性基金收入（亿元）	1,900.43	2,465.46	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
政府专项债券限额（亿元）	5,061.52	6,820.04	7,227.39
政府专项债券余额（亿元）	4,918.52	5761.76	6737.76

（二）江岸区概况

江岸区，隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉市的东北部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉中心城区之一，是中共武汉

市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，总面积80.28平方千米。

江岸区财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

表1-3　江岸区2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP亿元）	1625.4	1700.9	1792.22
2.城镇居民人均可支配收入（元）	71,617.00	74,911.00	-
3.地方财政总收入	121.65	149.26	165.31
3.1地方公共预算收入	115.90	126.12	120.03
3.2政府性基金收入	5.75	23.14	45.28
其中：国有土地使用权出让收益	3.53	-	-
4.地方财政总支出	123.17	116.88	-
4.1一般公共预算支出	87.72	83.42	82.95
4.2政府性基金支出	35.45	33.46	-

表1-4　2023-2025年江岸区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年末专项债券余额
1年期	0.00
2年期	24.41
3年期	0.00
5年期	31.75
7年期	0.00
10年期	21.01
15年期	19.06
20年期	53.88
30年期	0.10

表1-5　江岸区专项债务情况表

项目	2023年	2024年	2025年
政府专项债务限额	194.07	174.93	150.8
政府专项债务余额	189.24	173.45	150.2

二、债券情况

（一）债券名称：江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目专项债券。

（二）发行计划：江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目专项债券计划发行规模10,000.00万元，2026年发行10,000.00万元，其中本次发行3,000.00万元，期限为20年。

（三）兑付安排：专项债券利息按半年支付，第11-20年每年等额偿还发行金额10%。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：项目法人单位武汉市江岸区住房和城市更新局，实施主体武汉市江岸区住房和城市更新局。

3.项目概况：

本次投资估算范围为江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目建设过程中所需投入的资金，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用			

				于资本金			
一	工程费用	10205.65	205.65		10000.00		
1	新村片	1862.08	205.65		1656.43		
1.1	新村片基础类改造项目	698.41	0.00		698.41		
1.2	新村片完善类改造项目	90.08	0.00		90.08		
1.3	新村片提升类改造项目	1073.59	205.65		867.94		
2	渣家左路片	6164.83	0.00		6164.83		
2.1	渣家左路片基础类改造项目	5599.01	0.00		5599.01		
2.2	渣家左路片完善类改造	475.86	0.00		475.86		
2.3	渣家左路片提升类改造	89.96	0.00		89.96		
3	光荣村片区	1412.03	0.00		1412.03		
3.1	光荣村片区基础类改造项目	1319.98	0.00		1319.98		
3.2	光荣村片区完善类改造项目	92.05	0.00		92.05		
4	长航大院	756.21	0.00		756.21		
4.1	长航大院基础类改造项目	639.68	0.00		639.68		
4.2	长航大院完善类改造项目	116.53	0.00		116.53		
5	智慧工地费	10.50	0.00		10.50		
二	工程建设其他费	1694.93	1694.93		0.00		
1	建设单位管理费	174.10	174.10		0.00		
2	工程建设监理费	252.60	252.60		0.00		
3	前期工作咨询费	26.40	26.40		0.00		
3.1	编制可行性研究报告	26.40	26.40		0.00		
4	工程设计费	327.76	327.76		0.00		
5	工程勘察费	112.26	112.26		0.00		
6	工程保险费	30.62	30.62		0.00		
7	场地准备及临时设施费	51.03	51.03		0.00		
8	招标代理费	29.98	29.98		0.00		
8.1	工程招标	24.52	24.52		0.00		
8.2	服务招标	5.46	5.46		0.00		
9	勘察文件、施工图设计审查费	0.00	0.00		0.00		
10	工程造价咨询费	165.80	165.80		0.00		
10.1	工程量清单编制费	18.87	18.87		0.00		
10.2	控制价编制费	11.89	11.89		0.00		
10.3	工程总承包项目全过程造价控制	100.83	100.83		0.00		

10.4	竣工决算编制	34.21	34.21		0.00		
11	工程检测费	112.26	112.26		0.00		
12	环境影响咨询服务费、环评验收费	9.57	9.57		0.00		
13	水土保持费	60.55	60.55		0.00		
13.1	水土保持方案编制费	18.96	18.96		0.00		
13.2	水土保持监测费、竣工验收费	31.59	31.59		0.00		
13.3	水土保持补偿费	10.00	10.00		0.00		
14	竣工图编制费	0.00	0.00		0.00		
15	房屋安全鉴定	30.00	30.00		0.00		
16	房屋入户调查	2.00	2.00		0.00		
17	测量测绘费	250.00	250.00		0.00		
18	房屋监测费	10.00	10.00		0.00		
19	消防检测费	10.00	10.00		0.00		
20	结构检测费用	40.00	40.00		0.00		
21	供电报装	0.00	0.00		0.00		
三	预备费	595.03	595.03		0.00		
四	专项费用	1090.00	1090.00		0.00		
1	精循礼线迁改入地	1010.00	1010.00		0.00		
2	现状管线保护	50.00	50.00		0.00		
3	供电报装	30.00	30.00		0.00		
五	建设投资	13585.61	3585.61		10000.00		
六	建设期利息及债券发行费	655.50	655.50		0.00		
七	总投资	14241.11	4241.11		10000.00		

（二）投资计划

本项目建设期为36个月。具体投资计划见下表：

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年
1	总投资	14,241.11	11,685.27	1,617.56	938.28
1.1	建设投资	13,585.61	11,547.77	1,358.56	679.28
1.2	建设期利息	647.50	129.50	259.00	259.00
1.3	债券发行费	8.00	8.00	0.00	0.00
2	资金筹措	14,241.11	11,685.27	1,617.56	938.28
2.1	资本金	4,241.11	1,685.27	1,617.56	938.28
其中	用于建设投资	3,585.61	1,547.77	1,358.56	679.28
	用于建设期利息	647.50	129.50	259.00	259.00
	用于债券发行	8.00	8.00	0.00	0.00

2.2	债务资金	10,000.00	10,000.00		

（三）项目资金来源

本项目总投资为 14241.11 万元，项目资本金 4241.11 万元，占总投资 29.78%，来源于财政资金；其余发行专项债券，专项债 10000.00 万元，占比总投资 70.22%。

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年
1	总投资	14,241.11	11,685.27	1,617.56	938.28
1.1	建设投资	13,585.61	11,547.77	1,358.56	679.28
1.2	建设期利息	647.50	129.50	259.00	259.00
1.3	债券发行费	8.00	8.00	0.00	0.00
2	资金筹措	14,241.11	11,685.27	1,617.56	938.28
2.1	资本金	4,241.11	1,685.27	1,617.56	938.28
其中	用于建设投资	3,585.61	1,547.77	1,358.56	679.28
	用于建设期利息	647.50	129.50	259.00	259.00
	用于债券发行	8.00	8.00	0.00	0.00
2.2	债务资金	10,000.00	10,000.00		

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 10,000.00 万元，期限为 20 年；债券到期后，本息合计 14,014.50 万元。

债券存续期间（2025-2046 年）运营总收入 23,098.58 万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）2,254.52 万元，税费（含增值税、税金及附加和所得税）3,923.50 万元，专项债本息合计 14,014.50 万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）16,920.56 万元，债券本息覆盖倍数为 1.21。

五、财评结果

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测，对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目实际情况相符。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足江岸区西马片城市更新老旧小区改造项目建成后的还本付息要求。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，

募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计批复，无需办理用地手续、建设用地规划许可、建设工程规划许可、环评批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为AAA。

八、潜在的风险评估

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发误工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理

人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先，政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围内。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

1）项目建设是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措

老旧小区改造具有“既保民生，又稳投资，同时拉动内需”的特点，也是将推进城镇老旧小区改造定位为“改善居民居住条件、扩大内需的重要举措”。从项目性质看，此次改造的重点在于完善“小区配套”和“市政基础设施”，对于“惠民生、扩内需”有着积极推动作用。2020年4月14日国务院总理李克强主持召开的国务院常务会议指出，城镇老旧小区改造由“中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营”，这同样印证了这一项目的“扩内需”性质。

根据中央精神，老旧小区改造不仅要在物业方面进行改造提升，还要在小区改造基础上，推动建立小区后续长效管理机制。这对于物业管理服务公司而言，将出现拓展增量业务的机会。特别是在当下“房住不炒”基调不变、房企拿地意愿较低的情况下，房地产企业可以参与老旧小区改造和物业管理，使之成为地产行业新的增长点。此外，老旧小区改造还为其他很多行业带来利好。

老旧小区改造项目与其他项目不同，投资周期很短，资金周转快，而且边际效益明显，能迅速拉动相关行业。老旧小区改造，不但能消化一部分建筑市场的投资需求，而且不会影响到房价的稳定。因此，老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道。在许多行业受新冠肺炎疫情影响出现不景气的情况下，老旧小区改造对相关行业来说是一个难得的机遇。同时通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自己家的室内设施，这是一个一举多得的工作。城镇老旧小区改造上升为国家的重要工作，既保民生又稳投资同时拉内需，通过这项工作可以获得更多综合效益。

2）项目建设是巩固全面建成小康社会发展成果的要求

随着社会的不断发展与进步，本项目包含的各小区已经落后于时代潮流。近年来，随着武汉市城市化进程的加快，导致部分小区缺乏相应的基础设施及公服配套设施，以及部分基础设施老化等问题，严重影响了小区居民的生活质量与美好城市的建设。老旧小区功能提升改造工程，关系到广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决社区居民的生活难题，改善老旧小区居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感。同时，有利于改善小区环境，延续历史文脉，加强和创新社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。老旧小区综合改造对巩固全面建成小康社会发展成果，满足人民日益增长的生活居住环境要求具有积极作用。

3）项目建设是加快落实城市健康集约、和谐发展的需求

小区的改造避免对城市进行大拆大建，旨在修补城市原有肌理结构和文脉，为城市修补提供支撑，促进集约发展。从城市化发展的角度看，其改造能促进城市更新和功能提升，改善过去外观上楼宇林立，但内部功能不健全的状况。从国际经验看，城市更新也是城市发展到一定阶段的结果。成熟的城市规划体系，并不是追求最大规模，或是完全理想的状态，但一定是综合考量城市里每个个体的利益后，得出的“平衡之解”。

老旧小区作为城市最小的社会单元，亦需如此。美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。本项目的改造能改善、维护小区秩序，保障居民的基本生活条件，创造和谐健康的人文环境。人民群众的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明建设水平自然会提高，促进社会和谐。

4）项目建设是解决江岸区民生问题的必要手段

本项目包含多个老旧小区，建成年代多为20世纪，距今至少已有20多年的时间了。大多数老旧小区均存在建筑面貌差、屋面渗水严重、消防设施损坏以及基础设施不足等问题，对于现代城市化进程以及居民的居住安全有着极大的影响。江岸区作为武汉市的核心城区，老旧小区数量众多、分布密集，且建成年代跨度大，不少小区房龄超过数十年。这些小区普遍存在基础设施老化、配套功能缺失、居住环境不佳等问题，像建筑安全隐患、公共服务设施不足、物业管理缺失等情况较为突出，严重影响了居民的日常生活质量，也与区域发展的整体面貌不相匹配。

从过往改造实践来看，江岸区已开展了多轮老旧小区改造工作，累计改造数量可观，投入资金规模较大，惠及了数万居民，并且在改造过程中探索出了符合区域特点的治理模式，部分小区改造后居住环境和居民生活品质得到显著提升。但即便如此，仍有大量老旧小区亟待改造，改造任务依然艰巨。

本项目的建设，正是针对江岸区老旧小区的实际现状和现存问题，延续区域成功的改造经验，通过系统性的改造提升，解决居民急难愁盼的生活问题，改善区域人居环境，对于推动江岸区城市更新、提升区域发展品质具有直接且重要的针对性意义。

目前，我国已全面建成小康社会，城乡居民收入有了较大提高，江岸区部分街道老旧小区的居民对居住质量有了新的要求。这些问题是区域“十五五”期间需要解决的重点问题，因此本项目的建设可以有效解决现存的民生问题，提高居民安全度与幸福度。

（2）公益性

项目的建设可以加快区域内基础设施的建设，带动周边社会服务产业的发展，对当地基础设施、居民生活环境都起到积极地推动作用，具有公益性。

（3）收益性

本项目建成后的收益来源于公服配套用房出租、停车位收入、新能源汽车充电桩收入、电动自行车充电桩收入，本息覆盖倍数为 1.21，项目具有一定的收益性，具备良好的偿债能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目可研批复及其他前期手续均已到位。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资的资本金结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，计划项目总投资的 29.78%以资本金形式注入，另 70.22%的资金通过发行专项债券筹集。本项目将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目收益来源为公服配套用房出租收入、停车位收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入等。收入有依据且合理。

本项目经营成本主要包括人员工资福利成本、外购燃料和动力费、维修费、管理费等。具体明细根据项目可行性研究报告、信息价、市场价和类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考当地已有项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目计划发行债券资金为 10,000.00 万元进行筹集，占总投资的 70.22%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%，能够实现较好的现金流和经营性。本项目风险主要来源于收入的增长持续性，随市场需求的变化会有波动性。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，专业团队已针对小区内基础设施改造的需求，综合考虑当地的产业发展现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对项目建设方案的可行性进行论证，最终确定项目建设内容，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（随州市）
随县经济开发区保障性租赁住房建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）地理位置、财政经济情况

1.湖北省概况

湖北省地处长江中游、位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东临安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。

2025年，湖北省实现生产总值62660.90亿元，按可比价格计算，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值5380.66亿元，增长3.5%；第二产业增加值21865.90亿元，增长5.1%；第三产业增加值35414.34亿元，增长6.0%。

2024年湖北省生产总值为60012.97亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。其中，第一产业增加值5462.18亿元，增长3.1%；第二产业增加值21573.76亿元，增长6.4%；第三产业增加值32977.03亿元，增长5.9%。

2023年湖北省生产总值为55803.63亿元，按可比价格计算，比上年增长6.0%。其中，第一产业增加值5073.38亿元，增长4.1%；第二产业增加值20215.50亿元，增长4.9%；

第三产业增加值30514.74亿元，增长7.0%。

2022全年省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算收入162.4亿元，为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%。

2.随州市概况

随州位于湖北省北部，地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承武汉，西接襄阳，北临南阳、信阳，南达荆州，居“荆豫要冲”，扼“汉襄咽喉”，为“鄂北重镇”，是湖北省对外开放的“北大门”，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

2025年，全市一般公共预算总收入2633408万元，可比增长7.7%，其中：地方一般公共预算收入715875万元，同比增长7%（税收收入完成441200万元，为2025年全年累计实际完成数，前三季度同比增长10.7%；非税收入完成274675万元，为地方一般公共预算收入减税收收入测算值）；转移性收入1687336万元；上年结余收入141002万元；地方政府一般债务转贷收入89195万元。

2025年，全市完成政府性基金预算总收入868651万元，为预算的99.8%，其中：地方政府性基金收入560375万元，转移性收入15604万元，上年结转收入238161万元，地方

政府专项债券转贷收入54511万元。

2024年，全市一般公共预算总收入2774130万元，为预算的100.5%，其中：地方一般公共预算收入669041万元，为预算的101.3%，同比增长9.50%；转移性收入1705739万元，为预算的100.3%；上年结余收入199165万元，为预算的100.00%；政府一般债券收入200185万元，为预算的100.00%。

2024年,全市完成政府性基金预算总收入1074053万元，为 预算的100.5%,其中:地方政府性基金收入247423万元，转移性收入98579万元，上年结转收入234625万元，政府专项债券转贷收入493426万元。

2023年，全市一般公共预算总收入2637145万元，为预算的100.3%，其中：地方一般公共预算收入610861 万元，为预算的101.4%，同比增长20.7%；转移性收入1700748万元，为预算的101.1%；上年结余收入154708万元，为预算的89.2%；政府一般债券收入170828万元，为预算的100%。

2023 年,全市完成政府性基金预算总收入811508万元，为 预算的100.9%,其中:地方政府性基金收入327542万元，转移性收入16888万元，上年结转收入162054万元，政府专项债券转贷收入305024万元。

二、债券情况

（一）债券名称

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目专项债券。

（二）发行计划

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目拟定申请发行专项债券地方政府专项债券12,000.00万元，本期计划发行5,000.00万元，6月申报拟发行债券资金5,000.00万元。

序号	发行年份	发行额度	发行期限
1	2026年	5,000.00	20年期
2	2027年	7,000.00	20年期
合计		12,000.00	

（三）兑付安排

在债券存续期内每半年支付利息一次，第11至20年，每年等额偿还发行金额的10%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目总投资为16,626.23万元，其中：静态投资金额为16,078.00万元，专项债券费用为548.23万元。

工程建设费用为14,190.40万元，占比85.35%；工程建设其他费用1,121.98万元，占比6.75%；工程建设预备费为765.62万元，占比4.60%；专项债券费用548.23万元，占比3.30%（其中：建设期利息536.23万元，债券发行兑付费

用 12.00 万元）。

建设地点：随州市随县经济开发区星炬片区。

建设内容：项目规划总用地面积 21773.33 平方米（约 32.66 亩），总建筑面积 41741.11 平方米，计容建筑总面积 33986.11 平方米，其中:保障性住房面积 27750.00 平方米，物业等公共服务设施用房建筑面积 6185.11 平方米，公厕建筑面积 50 平方米,不计容建筑面积 7756 平方米。总户数 396 户，总停车位 310 个，充电桩 93 个，项目配套建设给排水、供配电、消防、内部道路等。

建设期 2026 年 9 月—2028 年 9 月。

（二）投资计划

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目投资计划

单位：万元

序号	项目名称	投资估算	比例（%）
一	工程费用	14,190.40	85.35%
二	工程建设其它费用	1,121.98	6.75%
三	工程建设预备费	765.62	4.60%
四	项目静态总投资	16,078.00	96.70%
五	建设期利息	548.23	3.30%
六	项目总投资	16,626.23	100.00%

（三）项目资金来源

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			预算内资金	自有资金	项目融资	
随县经济开发区保障性租赁住房建设项目	2028 年 9 月	16,626.23	0.00	4,626.23	12,000.00	16,512.73

四、资金平衡

（一）随县经济开发区保障性租赁住房建设项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026.10-12	0.00	5,000.00		5,000.00	30.13	30.13
2027	5,000.00	7,000.00		12,000.00	289.20	289.20
2028	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	289.20	289.20
2029	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2030	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2031	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2032	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2033	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2034	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2035	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2036	12,000.00		0.00	12,000.00	289.20	289.20
2037	12,000.00		1,200.00	10,800.00	289.20	1,489.20
2038	10,800.00		1,200.00	9,600.00	260.28	1,460.28
2039	9,600.00		1,200.00	8,400.00	231.36	1,431.36

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2040	8,400.00		1,200.00	7,200.00	202.44	1,402.44
2041	7,200.00		1,200.00	6,000.00	173.52	1,373.52
2042	6,000.00		1,200.00	4,800.00	144.60	1,344.60
2043	4,800.00		1,200.00	3,600.00	115.68	1,315.68
2044	3,600.00		1,200.00	2,400.00	86.76	1,286.76
2045	2,400.00		1,200.00	1,200.00	57.84	1,257.84
2046.9	1,200.00		1,200.00	0.00	28.92	1,228.92
合计		12,000.00	12,000.00	0.00	4,512.73	16,512.73

注：利息按年利率 2.41%测算。

（三）随县经济开发区保障性租赁住房建设项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	现金流入	现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
随县经济开发区保障性租赁住房建设项目	49,692.10	41,959.30	16,626.23	16,512.73	1.47

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

根据上述测算，项目预期收入总额为 33,065.87 万元，扣除运营成本及相关税费 8,820.34 万元后，可用于资金平衡

相关收益为24,245.53万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随县经济开发区保障性租赁住房建设项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.方案设计和招投标风险

本项目的核心由多个系统组成，各系统安排的是否合理适用直接影响到项目建成后的使用，若组织不当，将不能充分发挥环境保护的作用，达不到改善周边环境质量的作用。

招投标风险主要指由于市场主体恶性竞争、招标方式与程序不合理等，而使后企业没有中标，从而影响产品质量，最终使工程不能通过政府相关职能部门验收。

风险控制措施：本项目对方案设计、监理、建筑工程、建筑安装以及设备采购、材料采购等均采取公开招标的方式，有助于选择最优的单位进行项目实施的各项工作，保证项目的质量和进度。

2.资金筹措

项目资金能否按时到位是影响项目实施的关键因素，会造成项目进度拖延甚至发生停工现象，造成社会不稳定。

风险控制措施：为确保本项目资本金的顺利到位，并同时从多方面渠道来筹措，以保证项目在开展过程中不受项目资本金到位情况的影响。

3.工程进度

项目的建设会给周边居民造成一定的生活方面的不便，工程进度直接关系到周边居民何时能恢复正常生活，同时也关系到项目的进展，若不能按计划完工，会产生负面影响。

风险控制措施：针对进度风险，首先要用科学办法来编制工程进度计划，要充分考虑当地正常的雨季和其他恶劣天气影响，使工期不受正常的天气环境影响。其次要在管理上下功夫，严格按照工程进度计划进行施工，并聘请具有良好业绩的监理公司对项目进行监理；办理工程保险已转移不可预见因素带来的风险。同时，建设单位应加强财务管理，在施工前期做好概预算，合理按需运用资金，项目建设期对耗材的采购严格把关，合理控制成本，运用科学办法来编制工程进度计划，建立高效的组织管理机构，对每个阶段的造价进行控制，保证资金能够及时到位，使项目顺利进行。

4、工程质量

工程质量若出现问题，会造成资金浪费和财产损失，给社会稳定造成不利影响。

风险控制措施：针对质量风险，在项目前期，应聘请经验丰富、深受客户认可的设计单位、施工方以及监理公司，建设单位要与设计单位做好沟通工作，以便设计出符合施工要求和实际需求的图纸。项目在实施过程中，建设方要时时关心项目的进展情况，加强与施工方和监理公司的联系。项目竣工时，做好竣工验收的工作，坚决抵制质量不达标的工程；同时，在材料设备采购以及工程建设、监理等方面均采取公开招标的方式，提高投标企业之间的竞争性，秉承公平公正的原则选择最优的单位，工程的质量才有保证。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.噪音

项目建设过程中，尤其是土建工程的噪声，给周边居民的正常生活造成不利影响，甚至可能会影响身体健康，产生一定的负面因素。

风险控制措施：本项目可研报告以及工程设计提出了较为详尽的施工期间声环境保护的措施，将在项目施工阶段采取，使项目施工的噪声对周边群众的影响降到最低。

2.交通组织

项目建设中会有运输车辆来回通行，增加区域交通负荷，带来交通堵塞等不利影响。

风险控制措施：工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，

在穿越村庄、人口密集区域要减速慢行；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

3.施工组织管理

在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。

风险控制措施：项目建设过程中将合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

4.成本超支

项目资金来源为申请专项债券资金、中央预算内资金和项目资本金。成本超支会导致项目停滞不前，间接导致工期顺延，项目不能顺利实施。

风险控制措施：针对成本超支风险，本项目将聘请专业预算编制单位，确定合理工期和工程造价。加强财务管理，在施工前期做好概预算，合理运用资金，项目建设期对耗材的采购严格把关，合理控制成本。严格控制建设投资，建设期间需加强监督和管理。

5.环境保护安全

项目建设期需进行工程建设，产生粉尘、噪声等可能对环境造成一定影响，电气设备操作、维护不当易造成危险，危害居民和工作人员的健康。

风险控制措施：本项目环境影响主要是项目在建设过程中会产生一定的环境污染，主要是施工期产生的固体废弃物及生活垃圾。施工期产生的固体废物包括施工人员的生活垃圾、施工渣土，施工单位会定期运走，而且本项目关于施工过程中垃圾处理有严格的规定，不会对项目建设区域造成严重的环境污染；项目各区域将设置垃圾堆放点负责回收运营期的生活垃圾，定期处理。只要严格落实各项环保措施，项目将发生环境影响事件的可能性较小。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

社会稳定问题产生根源在于工程建设工程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。

风险控制措施：因此项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访防洪和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：（1）通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；（2）加强与周围村、社区的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解

群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；（3）成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争

在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息,分年还本,第 11 至 20 年,每年等额偿还发行金额的 10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

本项目主管部门为随州市随县财政局，统筹协调本次专项债项目周期。

项目发起阶段：主管部门对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目

的申报安排。经外部审核专家把关润色，以符合发债要求。

项目审核入库后：指导实施单位申报操作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目专项债券资金主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

湖北随县经济开发区管理委员会是本项目的项目主体，履行项目管理运营责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳

入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、投资者保护措施

为保护投资者利益，随县人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排地结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

2020 年 11 月国务院关于《制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二 0 三五年近景目标的建议》明确“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。

本项目的建设是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的需要，是随县经济开发区推进以人为核心的新型城镇化、加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度、缓解住房租赁市场结构性供给不足的需要，建议本

项目应加快实施。

1.公益性分析

本项目作为保障性租赁住房项目，核心公益属性贯穿建设与运营全流程，契合民生保障与社会公平导向：

保障重点群体安居：聚焦从事教育、医疗、环卫、公共交通等基本公共服务的人员，以及新市民、青年人等住房困难群体，通过“低于市场价70%”的租金标准、“先租后售”的灵活政策，切实降低安居成本，解决“住房难、住房贵”的社会痛点，助力群体安心就业、稳定生活。

完善城市保障体系：项目补充了随县经济开发区保障性住房供给缺口，推动住房供给从“商品性为主”向“保障与商品并举”转型，契合《随州市人民政府办公室关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（随政办发〔2022〕22号）政策目标，提升城市住房保障覆盖率与均等化水平。

促进社会和谐发展：通过职住平衡的规划布局（配套商业、社区服务设施），减少低收入群体通勤成本，同时带动周边公共服务完善；项目建设与运营过程中可提供就业岗位，助力地方稳就业，彰显“民生优先”的公益底色，增强社会凝聚力。

2.收益性分析

本项目收益来源合法合规、结构多元稳定，扣除运营成

本后可足额覆盖专项债券本息，收益可持续性与风险可控性强：

收益来源多元且稳定：收入涵盖保障性住房租赁收入、配套服务用房租金收入、物业费收入、停车收入，形成“核心租金+增值配套+政策补贴”的复合收益结构。

收益覆盖能力充足：经测算，20 年项目总收入达 3.3 亿元，扣除运营成本（含动力费用、物业费、维护费等）后，专项债券收益覆盖倍数达 1.47 倍，满足专项债偿债要求。各收入渠道均贴合随州本地市场行情，定价合规且具备市场竞争力。

成本可控降低收益风险：项目运营成本核算规范，动力费用按实际情况计列，物业费、设备维护费等按随州政府指导价执行，无隐性成本；同时，随州市随县财政局、住建局的全流程监管可避免资金浪费，进一步保障收益留存，确保偿债资金足额归集。

综上，本项目的建设不仅能给当地带来稳定的经济效益，更能产生显著的社会效益，有效促进当地经济社会协调稳定发展，项目建设必要且可行。

3.项目资金到位可行性分析

本项目资金来源为“专项债券资金+项目单位自有资金+政策配套资金”，各渠道资金落实路径清晰、保障措施有力，资金到位可行性高，具体分析如下：

（1）专项债券资金保障：本项目已纳入地方政府专项债券发行计划，由随州市随县财政局牵头推进债券申报工作，严格按照《政府专项债务预算管理办法》等政策要求，完善项目收益与融资平衡方案、前期审批手续等申报材料，目前各项准备工作有序推进，债券发行符合政策导向与地方政府债务管理要求，资金足额募集具备明确政策支撑。

（2）自有资金足额落实：项目单位湖北随县经济开发区管理委员会，经营状况稳定、资金实力雄厚，已按要求足额筹备项目自有资金（占项目总投资比例不低于20%），资金已纳入企业年度预算安排，可根据项目建设进度及时足额拨付，无资金缺口风险。

（3）政策配套资金衔接：本项目符合保障性租赁住房相关支持政策，可按规定申请运营补贴（2元/㎡·月）、公共服务配套补贴（120元/户·年）等政策资金，由住房和城乡建设局协助对接申报，补贴资金将按政策要求及时足额到位，进一步补充项目建设与运营资金。

（4）资金监管与拨付保障：随州市随县财政局作为资金主管部门，已建立专项债券资金“借、用、还”全过程监管机制，明确资金支付审核流程，将根据项目建设进度、工程验收情况分阶段拨付资金，确保资金专款专用、及时到位；同时，主管部门与项目单位建立资金到位动态沟通机制，提前预判资金需求，保障项目建设不因资金问题滞后。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

随县经济开发区保障性租赁住房建设项目规划总用地面积21773.33平方米（约32.66亩），总建筑面积41741.11平方米，计容建筑总面积33986.11平方米，其中:保障性住房面积27750.00平方米，物业等公共服务设施用房建筑面积6185.11平方米，公厕建筑面积50平方米，不计容建筑面积7756平方米。总户数396户，总停车位310个，充电桩93个，项目配套建设给排水、供配电、消防、内部道路等。

项目计划于2026年9月开工，立项等相关行政审批手续已办理，详见本实施方案的“第2章.项目建设审批情况”章节。本项目计划建设周期为24个月,即2026年9月至2028年9月。本项目不属于专项债券项目负面清单，项目投资符合专项债券发行的相关要求。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目总投资16,626.23万元，其中：静态投资16,078.00万元、利息及债券发行费548.23万元。资金筹措方式为自筹资金和地方政府专项债券，其中项目实施单位根据项目进展情况筹措资金4,626.23万元，拟发行专项债12,000.00万元。

1.项目资本金情况。本项目总投资16,626.23万元，项目资本金4,626.23万元，占总投资的27.82%，来源于项目

建设单位自筹，项目资本金将根据项目进度计划及资金需求于2026-2028年逐步到位，已到位并使用自筹资金224.00万元。

2.本项目拟发行专项债券12,000.00万元，本次计划发行5,000.00万元，用于工程建设基本费用。

3.市场化融资情况。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将严格按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定进行披露。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于项目自营收入，指保障性住房租赁收入、配套服务用房租赁收入、物业费收入、停车位及充电桩收入。收入依据主要参照该项目地市场行情及随州保障房相关政策等取值。成本按照现行最新政策计取，收益测算过程尽量保守。预计产生运营收入33,065.87 万元，产生运营成本3,975.80万元。项目债券存续期收益预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资16,626.23元，项目资本金4,626.23 万元，占总投资的27.82%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计16,512.73万元，项目可用于资金平衡的收益预计为24,245.53万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.47，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1.可行性

本项目拟申请12,000.00万元专项债券，2026年计划申请5,000.00万元，，2027年计划申请7,000.00万元，发行费用12.00万元，发行期限为20年，本项目专项债券发行利率参考2026年20年期湖北省政府专项债券(二十八期)地方债利率2.31%上浮10BP测算，即本次债券发行利率为2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。利息每半年支付一次，第11至20年，每年等额偿还发行金额的10%。经测算，本项目需支付债券存续期本息合计16,512.73万元，预计项目产生可用于偿还本息的经营性现金净流量为24,245.53 万元，债券本息覆盖倍数为1.47。因此，本项目的收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

2.项目偿债风险

①投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大； 由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，

加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

②工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

③融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

④财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范

项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

⑤自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施， 以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标。主要设置一级指标4个，分别为：项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性；设置二级指标12个，分别为：项目实施的必要性、项目实施的公益性、项目实施的收益性、建设投资合规性、项目成熟度、资金来源可行性、资金到位可行性、财务分析合理性、债券资金需求合理性、资金使用计划合理性、偿债计划可行性、偿债风险可控性。

评估绩效目标设置较清晰明确、科学合理，与项目建设目标匹配。绩效指标与专项支出目标具有较高的相关度，绩

效指标设置基本做到细化、可量化、可监控、易评价，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目事前绩效评估表

一级指标	二级指标	考核项目	考核说明
项目合规性	项目实施的必要性	项目是否属于经济社会效益明显、群众期盼、早晚要干的实体政府投资项目	是
		项目是否纳入国家和地方"十四五"规划	是
		项目是否纳入国家重大区域发展战略以及省、市级重点项目	是
	项目实施的公益性	项目是否具有公益性	是
	项目实施的收益性	项目是否具有明确的收入来源	是
		收入来源是否合规	是
		项目收入能否可靠实现	经测算，基本可以实现。
	建设投资合规性	项目立项过程是否合规	是
		项目立项依据是否充分	是
		项目是否符合国家确定专项债券资金投向领域	是
	项目成熟度	项目前置审批手续是否完备齐全	是
		项目是否建设	拟于 2026 年 9 月开工。
		新开工项目是否已取得立属于在建项目批复，是否具备在要求时限内的开工条件且能够形成实物工作	是
筹资可行性	资金来源可行性	资金来源渠道是否符合相关规定	是
		资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全	程序规范，项目自有资金 4,626.23 万元，占比 27.82%，拟申请债券 12,000 万元。
		资金筹措是否体现权责对等，财政事权与支出责任是否匹配。	匹配
需求	资金到位	其他非专项债券资金是否已办理完成相关手续	已到位并使用自筹资金

一级指标	二级指标	考核项目	考核说明
合理性	可行性		224 万元
		是否有明确的到位时间	2026 年-2028 年建设期自筹拟分别到位 2,535.13 万元、1,796.2 万元、294.90 万元。
	财务分析合理性	项目收入预测是否合理	债券存续期运营收入 33,065.87 万元，测算合理
		项目成本预测是否合理	债券存续期运营成本 12,404.70 万元，测算合理
		项目收益预测是否合理	债券存续期运营净利润 12,411.57 万元，测算合理
	债券资金需求合理性	专项债券申报额度是否符合相关要求	总投资 16,626.23 万元，拟申请债券 12,000 万元，申请比例 72.18%，比例符合要求。
		申报额度与项目收益能否实现平衡	本息覆盖倍数 1.47，可实现平衡
		分年度资金需求是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	匹配
	资金使用计划合理性	项目是否有明确的使用计划	是
		使用计划与项目进度是否匹配	是
风险可控性	偿债计划可行性	项目是否有明确的偿债计划	是
		偿债计划是否具备可行性	是
	偿债风险可控性	对偿债风险认识是否全面	是
		是否针对预期风险设定应对措施	是
		应对措施是否可行、有效	是

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入其他绩效评估的事项。

2026年湖北省（武汉市）
武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程
专项债券信息披露文件

一、项目概况

1．湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2023年，省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预算的93.20%。省级一般公共预算支出总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算支出1,458.50亿元，为预算的90.80%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,233.60亿元，为调整预算的103.90%，其中省本级一般公共预算收入167.00亿元，为预算的94.00%。省级一般公共预算支出总计7,233.60亿元，为预算的

103.90%，其中省本级一般公共预算支出1,290.70亿元，为预算的93.20%。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.40亿元，为预算的100.90%，其中省本级一般公共预算收入159.40亿元。省级一般公共预算支出总计7,465.40亿元，为预算的100.90%，其中省本级一般公共预算支出1,320.20亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4,443.30亿元，为预算的104.30%。

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里，2022年末常住人口1373.90万人。

武汉位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为134千米，南北最大纵距为155千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023年全市地方一般公共预算收入2,961.42亿元。全市政府性基金收入1,288.77亿元。全市政府性基金支出1,627.56亿元。

2024年全市地方一般公共预算收入1,667.31亿元。全市政府性基金收入975.65亿元。全市政府性基金支出1,934.71亿元。

2025年全市地方一般公共预算收入2,412.52亿元。全市政府性基金收入2,739.16亿元。全市政府性基金支出2,739.16亿元。

武汉市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

武汉市2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529	城镇：67,248 农村：35,575
地方一般公共预算收入（亿元）	2,961.42	1,667.31	2,412.52[1]
政府性基金收入（亿元）	1,288.77	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
政府专项债券限额（亿元）	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额（亿元）	2,403.31	2,883.04	3,475.66

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
武汉市	9,467.59	8,895.34
其中：市本级	5,221.50	4,761.65

本地区2025年底专项债务期限结构表

单位：亿元

债券期限（年）	武汉市本级
1年	82.47
2年	88.21
3年	88.34
5年	335.97
7年	376.65
10年	876.76
15年	621.78
20年	737.66
30年	267.81

二、债券情况

2026 年拟发行专项债券 1,000.00 万元，具体情况如下：

债券名称	武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程专项债券
债券发行规模	1,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11-20 年按照发行额的 10%等额分期还本。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北景清律师事务所合法性审核。

项目名称	建设地点	建设规模及内容
武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程	东湖高新内	项目位于东湖高新区内，沿光谷五路及托月路综合管廊电力仓布置，其中光谷五路（高新大道一高新五路）段长约 4.61 公里，托月路段长约 0.79 公里，全长约 5.40 公里。建设内容主要包括土建完善工程、机电安装工程等。

（二）项目资金来源

1. 项目资金来源

本项目总投资 4,513.88 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,548.98 万元、专项债券资金 1,000.00 万元。

本项目分年投资计划如下表：

分年投资计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	合计
1	**资本金**	**3,513.88**	**3,513.88**
1.1	财政安排资金		**0.00**
1.2	单位自筹资金	3,513.88	**3,513.88**
1.3	专项债券资金		**0.00**
1.4	其他资金		**0.00**

2	**融资资金**	**1,000.00**	**1,000.00**
2.1	专项债券资金	1,000.00	**1,000.00**
2.2	市场化融资		**0.00**
2.2	其他资金		**0.00**
3	其他资金		**0.00**
	合计	**4,513.88**	**4,513.88**

2. 项目融资计划

本项目拟通过发行地方政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，占项目总投资比例为 22.15%，全部用于项目工程费用。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2026年	1,000.00	0.00	20 年	2.60%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
合计	**1,000.00**	/				

3. 项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 1,000.00 万元，期限为 20 年，参考 2026 年湖北省政府专项债券同期限发行利率，按 2.60%测算，存续期内按每半年付息一次，存续期内第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%.

专项债券应付本息情况如下：

项目还本付息明细表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年支付利息	还本付息合计
2026 年		1,000.00		1,000.00	2.60%	13.00	13.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.60%	26.00	26.00
2037 年	1,000.00		100.00	900.00	2.60%	24.70	124.70
2038 年	900.00		100.00	800.00	2.60%	22.10	122.10
2039 年	800.00		100.00	700.00	2.60%	19.50	119.50
2040 年	700.00		100.00	600.00	2.60%	16.90	116.90
2041 年	600.00		100.00	500.00	2.60%	14.30	114.30
2042 年	500.00		100.00	400.00	2.60%	11.70	111.70
2043 年	400.00		100.00	300.00	2.60%	9.10	109.10
2044 年	300.00		100.00	200.00	2.60%	6.50	106.50
2045 年	200.00		100.00	100.00	2.60%	3.90	103.90
2046 年	100.00		100.00	0.00	2.60%	1.30	101.30
合计		**1,000.00**	**1,000.00**			**403.00**	**1,403.00**

（二）项目融资平衡情况

项目预期收入总额 4,417.90 万元，扣除运营成本 709.94 万元及相关税费 485.95 万元，预计用于资金平衡相关收益为 3,222.01 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.30 倍。

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程	3,222.01	1,403.00	1,000.00	2.30

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为2.30，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉光谷中心城区域电力设施改造提升工程项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不

合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险分析：由于某种全局性的因素引起的投资收益的可能变动，这些因素来自公司外部，是公司无法控制和回避的。随着潜在进入者与行内现有竞争对手两种竞争力量的逐步加剧，光谷中心城地下空间、光谷科技金融中心（金控）等项目响应号召，在项目规划、设计、建设中均按引入分布式能源设施来解决单体建筑的空调冷热源。因此企业为了收益及竞争的需要，会采取“价格战”策略打击竞争对手，因而引起停车价格波动。

风险控制措施：来自消费方的抵制，我们在运营前期需做好市场调研工作，全面了解消费者情况，如消费者的承受力等确定当前发展方向，选定一个目标市场为突破口，制定相应的营销策略，由此打开市场。对于竞争对手，时刻关注竞争对手的动态及不断变化的市场情况，及时变动完善营销策略，在不超过消费者承受能力的情况下，制定出最佳的方案，提高服务质量。

2、财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现

后予以归还。

七、投资者保护措施

为保障本项目及时还款，本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取适合的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

同时，项目实施单位将规范项目资金管理，按照项目进度合法合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合法合规使用。专项债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉东湖新技术开发区建设管理和交通局是本项目的项目主管

部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

本项目一旦进入启动阶段，将拉动投资和消费，将有利于进一步吸引投资，推动武汉市经济增长，创造更多的就业创业机会，从而解决部分市民的就业问题。

同时，在施工过程中，需要投入较大的施工力量，项目建设对建筑材料的需求，给相关行业增加了就业机会，由此，项目带动了间接的就业岗位。

电缆隧道建设避免了将来因增设、维修电缆，而引起的道路二次开挖，由此直接降低了道路的二次建设、维护费用。同时增加了路面的完整性和耐久性。避免了道路的开挖，从而减少了将来对城市交通的干扰，保证了道路交通的畅通，产生了较大的经济效益。

因电缆隧道完善的附属设施配置，对各种高压电缆的维修保护能力大大增强，从而延长了其使用寿命；同时也提升了电能传输效率，提高了城区可持续发展的能力。

2、公益性

本项目的实施能提高当地供电可靠性，进一步保障居民的工作和生活用电。公共服务设施齐全的生活空间可形成和谐的人际关系，维护社会安定团结，提高区域的服务水平和服务质量，协调区域内各方面的关系，化解不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

3、收益性

本项目收益为项目投入使用产生的营业收入，本项目的还款来源主要有管道入廊费收入、电力管道维护费收入，为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2、项目成熟度

本项目已取得前期审批手续，于 2026 年 2 月开工建设，项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目总投资 4,513.88 万元，自有资本金 3,513.88 万元,剩余 1,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2026 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入分为管道入廊费收入、管廊维护费收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬、管理费用、维修费，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目属于《2025 年新增专项债券资金投向领域》中市政基础设施-地下管线管廊，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资为 1,000.00 万元进行筹集，占总投资的 77.85%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且

能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析,本项目债券本息覆盖率可达到2.30倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2、偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标为改造完善片区地下电力配套设施,优化区域电网布局，大幅提升光谷中心城供电可靠性与地下管线运行安全水平，

绩效目标设置科学合理。

（八）事前绩效评估的事项

本项目主管单位与实施单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026 年湖北省
武汉市轨道交通 19 号线工程项目
专项债券信息披露文件

一、 区域情况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2023 年，全省地方一般公共预算收入完成 3,693.00 亿元，全省地方一般公共预算支出完成 9,299.00 亿元。全省政府性基金预算收入 2,885.00 亿元，全省政府性基金预算支出 3,955.00 亿元。

2024 年，全省地方一般公共预算收入完成 3,938.00 亿元，全省地方一般公共预算支出完成 9,976.00 亿元。全省政府性基金预算收入 3,938.00 亿元，全省政府性基金预算支出 4,482.50 亿元。

2025 年，全省地方一般公共预算收入完成 4,211.00 亿元，全省地方一般公共预算支出完成 9,791.00 亿元。省本级一般公共预算收入总计 159.40 亿元，省本级一般公共预算支出总计 1,320.20 亿元。全省政府性基金预算收入 2,859.70 亿元，全省政府性基金预算支出 4,950.00 亿元。

湖北省财政自给能力较强，2023 年-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在国家核定的限额以内。具体数据见下表：

湖北省 2023 年-2025 年财政数据一览表

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56,794.34	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	6.10	5.80	5.50
第一产业（亿元）	5,068.20	5,462.18	5,380.66
第一产业占比（%）	8.90	9.10	8.60
第二产业（亿元）	20,750.34	21,573.76	21,865.90
第二产业占比（%）	36.50	35.95	34.90
第三产业（亿元）	30975.80	32,977.03	35,414.34
第三产业占比（%）	54.50	54.95	56.50
城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
一般公共预算收入（亿元）	3,693.00	3,938.00	4,211.00
政府性基金收入（亿元）	2,885.00	2,879.80	2,859.70

2.武汉市概况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面创新改革试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年，《武汉市系统推进全面创新改革试验方案》

正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面创新改革试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等 40 多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

2023 年全市地方一般公共预算收入 1,601.20 亿元。全市政府性基金收入 1,900.49 亿元。全市政府性基金支出 1,900.49 亿元。

2024 年全市地方一般公共预算收入 1,667.31 亿元。全市政府性基金收入 1,485.61 亿元。全市政府性基金支出 1,934.56 亿元。

2025 年全市地方一般公共预算收入 2,412.52 亿元。全市政府性基金收入 2,739.16 亿元。全市政府性基金支出 2,739.16 亿元。

武汉市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

表 1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529	城镇：67,248 农村：35,575

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地方一般公共预算收入（亿元）	1,601.20	1,667.31	2,412.52[1]
政府性基金收入（亿元）	1,900.49	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
政府专项债券限额（亿元）	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额（亿元）	2,403.31	2,883.04	3,475.66

表 2 武汉市截至 2025 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	债务限额	债务余额
武汉市	94,675,881	88,953,405
武汉市本级	52,215,025	47,616,493

表 3 武汉市截至 2025 年底专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限（年）	武汉市本级
1 年	824,700
2 年	882,100
3 年	883,399
5 年	3,359,744
7 年	3,766,542
10 年	8,767,629
15 年	6,217,789
20 年	7,376,616
30 年	2,678,100

3.武汉市东湖新技术开发区概况

武汉东湖新技术产业开发区，简称“东湖新技术开发区”，

[1] 2025 年地方一般公共预算收入、政府性基金支出数据来源为武汉市第十五届人民代表大会财政经济委员会关于 2025 年全市和市本级预算执行情况与 2026 年全市和市本级预算草案的审查结果报告数据，网页链接如下：http://www.whrd.gov.cn/html/rdzl/dbdhwj/1506/2026/0109/27013.html，其他数据及决算数据尚未披露，待披露后将同步更新。

别称“中国·光谷”。于1988年创建成立，1991年被国务院批准为首批国家级高新区，2001年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。

东湖新技术开发区规划面积518平方公里，下辖八个街道（花山街、九峰街、关东街、佛祖岭街、左岭街、豹澥街、龙泉街以及滨湖街）、人口120多万；八大产业园区（光谷现代服务业园、光谷生物城、光谷中心城、光谷光电子信息产业园、光谷智能制造产业园、武汉未来科技城、东湖综合保税区、光谷中华科技园）；区内集聚了包括武汉大学、华中科技大学等42所高等院校、56个国家及省部级科研院所、66名两院院士、30多万专业技术人员和80多万在校大学生，是中国三大智力密集区之一。

经过近20年的发展，中国光谷已形成了以光电子信息产业为核心，生物产业、新能源和环保节能产业、高端装备制造产业为支撑，以新技术服务业为先导，集成电路产业和新网络经济快速崛起的“5+2”产业体系。

2022年，东湖高新区全面开启砥砺奋进“十四五”规划建设，创新发展量质齐升，圆满实现争先开局。全面开立东湖科学城建

设，8 家全国重点实验室获批建设，2 家国家技术创新中心揭牌运行，脉冲强磁场优化提升设施启动建设，武汉超算中心、人工智能计算中心二期建成投运，北大武汉人工智能研究院、武汉光化学技术研究院等 5 个新型研发机构成立。全年地区生产总值预计突破 2643.81 亿元，规模和增速位列全市第一。

武汉市东湖高新区 2021-2024 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2,643.81	3,203.61	3,360.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	69,743.27	-	-
3.农村居民人均可支配收入（元）	37,570.82	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	344.12	338.87	396.80
4.1 地方公共预算收入（亿元）	205.90	217.41	227.21
其中：税收收入（亿元）	172.88	188.10	213.30
非税收入（亿元）	20.40	29.31	13.91
4.2 政府性基金收入（亿元）	285.71	396.14	311.56
其中：国有土地使用权出让权益	-	-	-
5.地方财政总支出	-	-	-
5.1 一般公共预算支出（亿元）	344.12	338.87	334.07
5.2 政府性基金支出（亿元）	285.71	396.14	311.56
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

注：东湖高新区部分财政经济数据尚未披露，待披露后将及时更新。

武汉市东湖高新区 2025 年专项债券限额及余额表[2]

单位：万元

区划	2025 年专项债务限额	2025 年末专项债务余额
东湖高新区	无单独列示债务限额	无单独列示债务限额

注：东湖高新区政府债务计入武汉市本级，无单独列示债务限额

二、债券情况

债券名称：武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券。

发行规模：本项目拟通过发行专项债券筹集资金 860,000.00

[2] P020250915617311864458.pdf

万元，本项目计划分别于2020、2021、2022、2023、2025、2026年申请发行140,000.00万元、50,000.00万元、100,000.00万元、260,000.00、100,000.00万元和210,000.00万元，计划于2026年本期发行100,000.00万元。

发行期限：专项债券期限为20年。

还本付息方式：本期拟发行债券发行按照每半年付息，分年还本（第11-20年，每年等额偿还发行金额的10.00%）。

本项目计划发行共计860,000.00万元地方政府专项债券，本项目计划分别于2020、2021、2022、2023、2025、2026年申请发行140,000.00万元、50,000.00万元、100,000.00万元、260,000.00、100,000.00万元和210,000.00万元。其中已发行情况如下：2020年第一期140,000.00万、2021年第二期50,000.00万元、2022年第三期100,000.00万元、2023年第四期50,000.00万元、2023年第五期30,000.00万元、2023年第六期50,000.00万元、2023年第七期50,000.00万元、2023年第八期50,000.00万元、2023年第九期30,000.00万元、2025年四十八期100,000.00万元、2026年十四期110,000.00万元专项债券已成功发行，债券期限为20年期。具体发行情况如下：

表2-1专项债已发行情况汇总

单位：人民币万元

发行期数	发行年度	发行期限	发行金额	发行利率
2020年湖北省政府专项债券(二十九期)	2020	20年期	140,000.00	3.65%
2021年湖北省政府专项债券（三期）	2021	20年期	50,000.00	3.95%

发行期数	发行年度	发行期限	发行金额	发行利率
2022年湖北省政府专项债券（六十八期）	2022	20年期	100,000.00	3.32%
2023年湖北省政府专项债券（五期）	2023	20年期	50,000.00	3.18%
2023年湖北省政府专项债券（二十期）	2023	20年期	30,000.00	3.23%
2023年湖北省政府专项债券（四十四期）	2023	20年期	50,000.00	3.07%
2023年湖北省政府专项债券（六十七期）	2023	20年期	50,000.00	3.03%
2023年湖北省政府专项债券（七十五期）	2023	20年期	50,000.00	2.98%
2023年湖北省政府专项债券（八十二期）	2023	20年期	30,000.00	3.07%
2025年湖北省政府专项债券（四十八期）	2025	20年期	100,000.00	2.36%
2026年湖北省政府专项债券（十四期）	2026	20年期	110,000.00	2.50%

2026年拟发行债券测算利率，暂按2026年湖北省政府专项债券(三十四期)实际发行利率2.34%上浮25BP,即暂按照2.59%测算，故从审慎严谨的角度出发，测算利率选取较为合理。本项目债券资金专项将用于武汉轨道交通19号线工程项目建设。

三、项目情况

（一）项目概况

项目建设地点：本工程线路起于武汉火车站，起点预留向北延伸条件，线路沿武东路、花城大道、花山大道、光谷五路走行，线路串联杨春湖副中心、青山区武东、花山生态城、光谷中心城，止于高新二路站，预留向南延伸条件。

建设内容：本项目线路全长21.2km，其中地下线21km，明洞段0.2km，设车站6座（全为地下站），其中换乘站4座，最大站间距6.7km（为花山河站-光谷五路站），最小站间距为1km（光谷五路站一高新二路站），平均站间距约4km；19号线在大长山路与花山大道路口西南象限地块设花山车辆段，自花山河站接轨。新建主变电所两座，分别位于武汉火车站和光谷五路南，

控制中心设于国博生产指挥中心。高新二路站设置与13号线联络线。

19号线工程初、近、远期均采用6辆（4动2拖）市域A型车，初、近期列车最高运行速度为120km/h，预留提升至140km/h条件；初期配属车辆总数为15列/90辆。初期采用大交路运营，近、远期均采用大小交路套跑的运营方式，高峰小时发车对数分别为12对、16对和20对。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北山河律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：人民币万元

项目/年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
总投资合计	**150,000.00**	**150,000.00**	**115,000.00**	**275,000.00**	**20,000.00**	**442,946.82**	**353,618.73**	**1,506,565.55**
建设投资	147,305.00	143,852.50	106,155.00	261,530.50	1,575.00	424,441.82	329,946.23	1,414,806.05
建设期利息	2,555.00	6,097.50	8,745.00	13,209.50	18,425.00	18,425.00	23,504.50	90,961.50
债券发行费用	140.00	50.00	100.00	260.00	-	80.00	168.00	798.00
资金筹措合计	**150,000.00**	**150,000.00**	**115,000.00**	**275,000.00**	**20,000.00**	**442,946.82**	**353,618.73**	**1,506,565.55**
自筹资金	10,000.00	100,000.00	15,000.00	15,000.00	20,000.00	342,946.82	143,618.73	646,565.55
专项债券	140,000.00	50,000.00	100,000.00	260,000.00	-	100,000.00	210,000.00	860,000.00

（三）项目资金来源

本项目的总投资为1,506,565.55万元，包括工程费用901,819.86万元、工程建设其他费用350,471.62万元、预备费用

62,614.57 万元、专项费用 99,900.00 万元，专项债券建设期利息和专项债券发行兑付费用合计 91,759.50 万元。本项目总投资的 42.92%以项目自筹资金形式注入，57.08%的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 646,565.55 万元，项目专项债券筹资 860,000.00 万元。

项目概况

单位：人民币万元

项目位置	建设内容	总投资	投资计划
本工程线路起于武汉火车站，起点预留向北延伸条件，线路沿武东路、花城大道、花山大道、光谷五路走行，线路串联杨春湖副中心、青山区武东、花山生态城、光谷中心城，止于高新二路站，预留向南延伸条件。	本项目线路全长 21.2km，其中地下线 21km，明洞段 0.2km，设车站 6 座（全为地下站），其中换乘站 4 座，最大站间距 6.7km（为花山河站-光谷五路站），最小站间距为 1km（光谷五路站—高新二路站），平均站间距约 4km；19 号线在大长山路与花山大道路口西南象限地块设花山车辆段，自花山河站接轨。新建主变电所两座，分别位于武汉火车站和光谷五路南，控制中心设于国博生产指挥中心。高新二路站设置与 13 号线联络线。 19 号线工程初、近、远期均采用 6 辆（4 动 2 拖）市域 A 型车，初、近期列车最高运行速度为 120km/h，预留提升至 140km/h 条件；初期配属车辆总数为 15 列/90 辆。初期采用大交路运营，近、远期均采用大小交路套跑的运营方式，高峰小时发车对数分别为 12 对、16 对和 20 对。	1,506,565.55	2020-2026 年

项目投资资金来源

单位：人民币万元

计划完	项目总投资	资金来源	预计项目融资

成时间		小计	自有资金	项目专项债券	到期本息
2026	1,506,565.55	1,506,565.55	646,565.55	860,000.00	1,298,354.50

四、资金平衡

本项目以轨道交通运营收入、其他业务收入（主要为站内资源开发收入）、物业开发收入及政府补贴为还本付息来源。项目专项债存续期内预计运营收入累计达2,966,367.85万元，扣除运营成本及相关税费1,363,864.83万元。

项目专项债券融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020年	-	140,000.00	-	140,000.00	2,555.00	2,555.00
2021年	140,000.00	50,000.00	-	190,000.00	6,097.50	6,097.50
2022年	190,000.00	100,000.00	-	290,000.00	8,745.00	8,745.00
2023年	290,000.00	260,000.00	-	550,000.00	13,209.50	13,209.50
2024年	550,000.00	-	-	550,000.00	18,425.00	18,425.00
2025年	550,000.00	100,000.00	-	650,000.00	18,425.00	18,425.00
2026年	650,000.00	210,000.00	-	860,000.00	23,504.50	23,504.50
2027年	860,000.00	-	-	860,000.00	26,224.00	26,224.00
2028年	860,000.00	-	-	860,000.00	26,224.00	26,224.00
2029年	860,000.00	-	-	860,000.00	26,224.00	26,224.00
2030年	860,000.00	-	-	860,000.00	26,224.00	26,224.00
2031年	860,000.00	-	-	860,000.00	26,224.00	26,224.00
2032年	860,000.00	-	-	860,000.00	26,224.00	26,224.00
2033年	860,000.00	-	10,000.00	850,000.00	26,058.00	36,058.00
2034年	850,000.00	-	36,000.00	814,000.00	25,445.55	61,445.55
2035年	814,000.00	-	36,000.00	778,000.00	24,311.55	60,311.55
2036年	778,000.00	-	46,000.00	732,000.00	23,177.55	69,177.55
2037年	732,000.00	-	67,000.00	665,000.00	21,535.60	88,535.60
2038年	665,000.00	-	67,000.00	598,000.00	19,621.70	86,621.70
2039年	598,000.00	-	67,000.00	531,000.00	17,707.80	84,707.80
2040年	531,000.00	-	207,000.00	324,000.00	13,238.90	220,238.90
2041年	324,000.00	-	117,000.00	207,000.00	7,782.50	124,782.50
2042年	207,000.00	-	67,000.00	140,000.00	4,881.10	71,881.10
2043年	140,000.00	-	57,000.00	83,000.00	3,133.20	60,133.20

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	83,000.00	-	31,000.00	52,000.00	1,831.75	32,831.75
2045 年	52,000.00	-	31,000.00	21,000.00	1,051.85	32,051.85
2046 年	21,000.00	-	21,000.00	-	271.95	21,271.95
合计	-	**860,000.00**	**860,000.00**	-	**438,354.50**	**1,298,354.50**

项目资金平衡情况

单位：人民币万元

运营收入	运营成本及税费	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
2,966,367.85	1,363,864.83	1,506,565.55	860,000.00	1,298,354.50	1.23

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.23，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一） 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，

要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备与完备的施工安全保障措施的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时避免工程事故的发生;另外，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二） 影响项目收益的风险及控制措施

1.客流风险

地铁19号线工程的客流预测结果是整个项目设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。客流预测准确性与客流预测的基础资料如社会经济、城市用地、人口分布等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想、项目服务水平和票价的高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。政府相关部门统筹调整公交车站线路运行安排，增加客流量，从而更好地培育客源。

2.票价水平风险

地铁19号线工程的票价水平和票价体系直接影响吸引客流的水平。居民对票价的经济承受能力，主要取决于城市或地区的经济发展水平和物质文化生活水平。客流量与票价成反比例关系。合理的票价水平及灵活多样的票价体系可以使建设项目达到最好的收益。所以票价水平直接影响城市轨道交通吸引客流的水平和项目的总体收益水平，是影响客流量的一个重要风险因素。

风险控制措施：在票价政策上，仔细进行财务核算，做到在政府指导下的“自主定价”，从而发挥票价的市场调节功能，最

大限度的吸引客流，提高企业效益；制定灵活的票价政策，可以采取季节票、节日票、时段票、往返票等多种不同的票价形式，尽可能多的吸引客流；同时随着轨道交通线网的逐步加密，选择轨道交通作为首先出行方式居民越来越多，将进一步增加本项目客流。

3.服务水平风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响消费结构的变化，居民出行更愿意选择省时、服务水平高、舒适度高的交通工具。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的客流，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响客流预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程设计方案之初就深入贯彻“以人为本”的理念，秉承“微笑服务、乘客至上”的服务宗旨，为地铁运营的优质服务创造良好的硬件和软件；同时广泛吸取国内外轨道交通企业的成功经营理念和优秀的管理模式，不断提高服务水平，打造地铁运营的精品。

4. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为主业为城市公共服务领域，票款收入稳定但是不足以支付运营成本，没有提价的空间；相关收入相对滞后且不确定，

未来项目公司经营支出控制难度大；面临地面公共交通的激烈竞争。

风险控制措施：在项目开通运营后，协调与公共运营的关系，做好公交一体化设计，妥善处理平行公交线路的关系；项目公司在规范运营客运业务时，应积极学习其他城市的轨道交通企业的经营管理，坚决压缩非生产性支出，合理经营物业开发业务，在项目运营初期可重点发展出租物业，获得资金用于运营支出，条件成熟后发展租售物业，稳固客流并持续不断地获得资金。

5. 征地拆迁风险

本项目及所涉及的沿线物业开发部分，征地拆迁进程的快慢将直接影响物业开发进程，影响本项目的还本付息。

风险控制措施：项目实施方根据国家相关法律法规要求，制定合理的拆迁方案，规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理等系列切实有效的工作办法，从制度上规范征地程序要求和操作行为，并根据物业开发进程提前落实征地拆迁计划，确保项目建设、物业开发进度与发债期限相匹配。

6. 物业开发政策风险

本方案物业开发模式最终存在以下不确定性：

一是规划设计指标有可能调整。目前地铁集团正在对物业开发地块情况进行梳理，规划设计指标调整将涉及容积率、使用功

能、建筑面积、用地性质等数据变化。规划设计指标调整后，可供开发的地块数量、土地面积将产生变化，对物业开发收入造成影响。

二是用于商业开发的建筑面积中，住宅用地和商业用地的开发比例。

风险控制措施：首先，根据中共武汉市委及武汉市人民政府《关于进一步加快轨道交通建设发展的意见》（武发[2013]2 号）文件规定：“加强对城市轨道交通沿线地下空间、站点、停车场、车辆段的综合开发，对能够与轨道交通建设同步实施的上盖物业和地下空间，应当同步开发建设。城市轨道交通沿线地下空间配套设施，纳入轨道交通项目整体管理。各相关部门应该依法为轨道交通建设（运营）单位办理相关地下、地上物业空间权证，单列用地指标，有效提高建筑容积率等规划计划指标”。武汉地铁集团有限公司会根据文件精神，积极配合武汉东湖新技术开发区等项目沿线区政府（管委会）全力争取物业开发规划指标与物业开发计划中的既定指标保持一致。其次，如物业开发收入确因上述原因减少，武汉市政府也可以视项目实施情况，会同武汉东湖新技术开发区等项目沿线区政府(管委会)调整项目资本金比例，从而降低专项债券还本付息压力。

7.房地产市场价格风险

本政府专项债券主要还款来源为轨道交通19号线项目运营及沿线物业开发收入，其中沿线部分房地产开发项目租售收入将作为主要还款来源之一。由于受到未来国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，19号线沿线附属房地产项目的收入可能出现波动，从而影响轨道交通专项债券的还款来源。

风险控制措施：对于物业开发市场销售不足风险，可通过做好物业开发的市场调研和营销策划来避免，由于物业开发的周期相对较短，其市场风险较为可控。

8. 利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

（三） 影响社会稳定的风险及控制措施

地铁19号线工程对经济社会造成不利影响的风险包括：项目建设、运行引起当地基本生活价格（水、电、燃气、公交、粮食、蔬菜、肉类等）的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民

服务、公厕等配套设施建设、运行的影响;施工期、运行期对当地商业经营状况的影响;拟建轨道穿越既有公路等施工措施对运营的影响;施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化,项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1. 在项目设计阶段时就综合考虑了项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工,提高资源利用水平和环境保护水平;文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将轨道交通 19 号线对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2. 工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求,全面考虑减震降噪措施,为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

3. 轨道交通 19 号线工程沿线群众和企事业单位对交通拥堵问题的关注度较高。在项目设计阶段，将“交通疏解”纳入到设计输入条件中，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用;在项目实施阶段,做到科学管控、有力疏导、

文明施工，努力减少对周边企事业单位正常生产、工作的不利影响。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

（四） 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响武汉市轨道交通19号线项目融资平衡最大的风险在于对客流预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。客流、单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

轨道交通项目建设周期长，发行期限为中长期债券，采用每

半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，票款收入、物业收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项

目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

为进一步严格资金监管，确保发挥资金效益，保障项目建设目标顺利实现，制订资金保障措施如下：

1.武汉地铁集团有限公司财务部门负责工程所需资金的筹措与拨付以及资金使用的监管；

2.合理支付工程合同价款，保证项目资金安全；完善项目执行的内部监督制度，尤其是项目财务管理中的差错与漏洞，提高资金使用效益。

同时，为进一步保障投资者利益，本项目制定若干相关风险控制措施，详见项目风险控制章节。

八、主管部门责任

武汉市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行基础设施建设专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目单位武汉地铁集团有限公司负责配合主管部门武汉市交通运输局做好本项目专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行

专项债券对应项目的风险，并切实履行项目实施责任，确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

国家“中部崛起”战略是经济全球化和区域经济一体化背景下不断加快区域发展的崛起，以对外开放和区域竞争与合作为动力来加快中部地区的发展，体现整体发展的“共同崛起”与部分重点地区率先崛起的双重目标。作为长江中游城市群和“中部崛起”战略的重要支点，武汉市需要引领武汉城市圈经济发展走在全国前列，加快创建国家中心城市，发挥国家中心城市聚集和辐射功能，建设与各城市群之间完善的综合交通运输体系，必须优先发展以轨道交通为骨干的一体化综合交通网络，促进区域经济的发展。武汉当前面临建设国家中心城市的历史重任，迫切需要一个功能更加强大的轨道交通网络来引领城市科学发展，实现中部经济崛起。

本项目衔接武东片区、花山新城和光谷中心城等近期重点发展功能区，沿线串联诸多居住区、商业区和综合交通枢纽，是衔接主城东部与光谷中心区的一条快速轨道交通走廊。

近年来武汉市国家级综合交通枢纽地位显著提升，城市对外交通网络日益完善，需要同步强化轨道交通的支撑。武汉火车站规划了城市轨道 4 号线、5 号线、10 号线、19 号线和 20 号线，站厅位于火车站站房出站厅内，并可通过沿线岳家嘴、徐家棚、洪山广场、武昌火车站等换乘节点，实现与其他轨道交通线路的衔接，实现城市轨道交通与高速铁路网络的无缝衔接。本项目衔接武汉火车站和光谷中心城，高效集疏枢纽客流，有利于尽快形成“四主一辅”铁路客运枢纽布局，加快综合交通枢纽城市建设，同时减少对城市交通干扰。19 号线与 20 号线在武汉火车站衔接贯通运营，光谷中心城地区旅客可利用轨道快线直抵机场，提高对外综合交通枢纽的集散能力，增强光谷中心城的吸引集聚能力。

因此本项目的建设具有必要性。

2.公益性

武汉市轨道交通 19 号线工程运营后，其安全可靠、准时快速的大运量运输将解决人们“乘车难”、“行车难”的困扰。方便、快捷、舒适的乘车环境将改善人民的出行条件，提高人民的生活水平。

公交出行是城市对内、对外机动出行的主体，本线将武汉市

主要功能区和对内、对外交通枢纽相连，增强了居民出行的方便性和灵活性，其建设不但增加了新的公交出行方式，而且大大的提高了居民的出行质量。居民采用轨道交通出行，可以减少在途时间同时减少乘客的疲劳；另一方面，轨道交通的建设运营，缓解了地面交通的压力，节省了地面交通的旅客在途时间。在相同的时间内，可以极大的扩大乘客的可达范围，很大程度上提高了武汉市公共交通的服务水平。

因此，本项目具有一定的公益性。

3.收益性

间接收益:武汉市轨道交通19号线工程运营初期定员为945人,大部分将直接从武汉市招聘,这将创造945个直接就业机会。

轨道交通工程建设周期较长，建设期间，设计、监理、施工等单位为了顺利、按时完成本工程的建设，必将扩大职工队伍；地铁建成运营后，电力部门为满足本工程的大用电量需要，也要扩大人员编制；随项目启动，在沿线开发的生产、服务等项目也需要专门人员经营管理,以上都属于本工程创造的间接就业机会。同时，轨道交通快速、安全、便捷的交通条件，将促进市民的远距离就业，改变人民受距离限制的就业状况。

直接收益：本项目收益为票款收入、其他业务收入、物业开发收入。根据相关收费标准文件及市场调研项目同区域同类型的收费价格，对本项目可实现收入进行预估，本项目预计可用于资

金平衡的收益为 1,608,585.62 万元。

因此，本项目的实施具有一定的收益性。

（三）项目建设投资合规性与项目成熟度

截至本报告编制之日，本项目取得审批如下：

国家发展改革委于 2018 年 12 月 25 日向湖北省发展改革委出具了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915 号），“原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设 12 号线、6 号线二期、8 号线三期、11 号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7 号线北延线、16 号线、19 号线、新港线项目，规划期为 2019-2024 年”。

湖北省发展和改革委员会于 2019 年 5 月 20 日出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕94 号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告的审批意见。

湖北省发展和改革委员会于 2019 年 7 月 24 日向武汉市发展和改革委员出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通 19 号线工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕123 号）同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通 19 号线工程初步设计审批意见。

武汉市自然资源和规划局于 2019 年 4 月 26 日出具了《武汉

市自然资源和规划局关于轨道交通19号线工程（武汉火车站-高新二路站）项目建设用地预审的意见》（武自然资源预审〔2019〕11号）原则同意项目用地，预审意见有效期三年。

武汉市生态环境局于2020年3月30日出具了《武汉市生态环境局关于武汉市轨道交通19号线工程环评工作意见的函》，项目建设具有环境可行性。

武汉市自然资源和规划局于2021年3月17日核发了《建设工程规划许可证》（武自规建[2021]014号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2023年10月08日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310080102），准予武汉市轨道交通19号线工程第五标段土建工程的施工建设。

2023年10月09日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310090102），准予武汉市轨道交通19号线工程第一、二、四标段土建工程（第四标段）的施工建设。

2023年10月09日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310090202），准予武汉市轨道交通与军运会配套的19号线花山新城站土建预埋工程施工的施工建设。

2023年10月16日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310160302），准予武汉市轨道交通19号线工程第一、二、四标段土建工程（第二标段）的施工建设。

2023年10月24日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工

程许可证》（420100202310240102），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第七标段土建工程的施工建设。

2023 年 10 月 24 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310240202），准予武汉市轨道交通 19 号线工程武东站～鼓架山站区间及鼓架山站土建工程的施工建设。

2023 年 10 月 24 日，武汉市城乡建设局核发《建筑施工工程许可证》（420100202310240302），准予武汉市轨道交通 19 号线工程第一、二、四标段土建工程（第一标段）的施工建设。

2023 年 12 月 1 日，武汉市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》（武自规地[2023]055 号），本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 4 月 17 日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的洪山区轨道交通 19 号线工程（洪山段）地下空间项目国有建设用地使用权证，鄂（2024）武汉市洪山不动产权第 0018171 号，用地性质为轨道交通用地。

2024 年 4 月 29 日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的青山区轨道交通 19 号线青山段国有建设用地使用权证，鄂（2024）武汉市青山不动产权第 0008446 号，用地性质为交通运输用地。

2024 年 5 月 7 日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的东湖生态旅游风景区轨道交通 19 号线地下空间国有建设用地使用权证，鄂（2024）武汉

市东湖不动产权第 0000339 号，用地性质为轨道交通用地。

2025 年 4 月 27 日，本项目实施单位武汉地铁集团有限公司取得武汉市自然资源和规划局核发的东湖新技术开发区轨道交通 19 号线地下线路国有建设用地使用权证，鄂（2025）武汉市东开不动产权第 0015266 号，用地性质为轨道交通用地。

项目建设有期充分的必要性，前期手续较为完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（四） 项目资金来源和可到位性

调整后，本项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 646,565.55 万元，占比 42.92%，本项目拟发行债券人民币 860,000.00 万元。其中，已于 2020 年成功发行专项债券 140,000.00 万元，实际发行利率为 3.65%，债券到期一次性还本，半年付息；2021 年成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.95%，债券到期一次性还本，半年付息；2022 年成功发行专项债券 100,000.00 万元，实际发行利率 3.32%，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还本金的 10.00%；2023 年成功发行专项债券 260,000.00 万元，其中，1 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.18%，2 月成功发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.23%，5 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.07%，6 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.03%，8 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 2.98%，9 月成功发行专项债券 30,000.00 万

元，实际发行利率 3.07%，2025 成功发行专项债券 100,000.00 万元，实际发行利率 2.36%。2026 年计划发行专项债券 210,000.00 万元，发行期限为 20 年，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还发行金额的 10.00%，半年付息。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内现金流入主要包含轨道交通运营收入、物业开发收入、政府补贴现金收入及市场化融资和股东借款收到的现金，预计产生现金流入 2,966,367.85 万元；现金流出主要包含付现运营成本、支付的各项税费及偿还市场化融资和股东借款本金及利息，预计产生现金流出 1,363,864.83 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

（六）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 42.92%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 1,301,609.50 万元，项目收益预计为 1,602,503.02 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.23，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险

1.可行性

本项目本期拟发行债券为20年期债券，每半年支付一次利息。2020年及2021年各期债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还发行金额；2022年已发行债券、2023年已发行债券、2025年已发行债券、2026年拟发行债券每半年支付一次利息，从债券发行后第11-20年，每年偿还发行金额的10.00%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2026年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

2．项目偿债风险

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影

响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可

能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低

（八）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。本项目绩效目标合理。

（九）其他需要纳入其他绩效评估的事项

无。

（十）事前绩效评估结论

本项目建设投资合规，立项合规、没有重复审批。项目经过了严格的可行性论证，前置审批文件等手续较齐全，招投标较规范，设计功能实现较好，预期竣工验收的合格率较高。

本项目管理组织架构、职责分工、建设期的计划进度安排以及项目运营方案等职责清晰明确，能够有效运转，财务测算较合理。

本项目符合国家和地方债务等相关政策文件要求，资金需求较合理。

本项目偿债计划可行、风险在可控的范围内、资金来源合规、偿债计划明确可行，风险可控。

综上所述，本项目的事前绩效评估较合理。

2026年湖北省（黄冈市）
浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.黄冈市概况

（1）区域概况

黄冈，古称黄州，是湖北省下辖的地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。截至2020年，全市共辖1个市辖区、2个功能区、2个县级市、7个县，总面积17400平方千米。根据第七次全国人口普查数据，截至2020年11月1日零时，常住人口5882719人。黄冈历史文化源远流长，有着2000多年的建置历史。黄冈革命传统光辉灿烂。黄冈是中共早期建党活动的重要驻地和鄂豫皖革命根据地的中心。孕育了中国佛教禅宗四祖道信、五祖弘忍、六祖慧能，宋代活字印刷术发明人毕昇，明代医圣李时珍，现代地质科学巨人李四光，爱国诗人学者闻一多，国学大师黄侃，哲学家熊十力，文学评论家胡风，《资本论》中译者王亚南，一大批科学文化巨匠，为中华民族乃至世界历史发展作出了重要贡献。

（2）经济发展情况

2023 年，黄冈市地区生产总值 2884.68 亿元，黄冈市一般公共预算收入为 177.76 亿元，城镇居民人均可支配收入为 38473.00 元、农村居民人均可支配收入为 19436.00 元。

2024 年，根据地区生产总值统一核算初步结果，2024 年全市地区生产总值 3216.65 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.2%，分产业看，第一产业增加值 606.48 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 1062.79 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 1547.38 亿元，增长 6.2%。

2025 年，黄冈市地区生产总值 3303.59 亿元。地方财政总收入 302.48 亿元，其中地方公共预算收入 205.60 亿元，政府性基金收入 96.88 亿元。地方公共财政总支出 1154.80 亿元，其中一般公共预算支出 694.00 亿元，政府性基金支出 207.40 亿元。

黄冈市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,884.68	3,216.65	3,303.59
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,473.00	40,324.00	42,220.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,436.00	20,553.00	21,709.00
4.地方财政总收入	279.23	294.96	302.48
4.1 地方公共预算收入	177.76	188.03	205.60
其中：税收收入	119.11	120.09	121.49
非税收入	58.65	67.94	84.11
4.2 政府性基金收入	61.50	75.10	96.88
其中：国有土地使用权出让收益	全市财政决算未统一披露该分项总额	全市财政决算未统一披露该分项总额	全市财政决算未统一披露该分项总额
5.地方财政总支出	973.26	830.00	1154.80
5.1 一般公共预算支出	646.14	675.20	694.00
5.2 政府性基金支出	73.66	119.19	207.40
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	53.70	95.20	全市财政决算未统一披露该分项总额

（3）黄冈市发展目标及发展规划

发展情况：黄冈市位于湖北省东部、大别山南麓，是武汉城市圈的重要组成部分，现辖1区2市7县，总面积1.74万平方公里，户籍人口约650万。“十四五”时期，黄冈经济总量突破3000亿元大关，2025年全市地区生产总值达3303.59亿元，人均GDP和居民收入在2015年基础上实现翻番。产业结构持续优化，三次产业结构调整为18.9:33.0:48.1，第三产业占比最高。农业基础雄厚，粮食产量稳定在50亿斤以上，中药材、茶叶、油茶等特色产业突出；工业加速发展，规上工业总产值突破2200亿元，高新技术企业突破1500家，黄冈高新区跻身“全国百强”；文旅资源丰富，A级旅游景区在全省率先突破100家，麻城龟峰山获评鄂东首个5A级景区。

发展目标：2025年12月，市委六届十一次全会审议通过《中共黄冈市委关于制定全市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》。2026年6月，《黄冈市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》经市人大审查通过，已正式发布。根据“十五五”规划，黄冈市深入实施“依托都市圈、辐射大别山”发展战略，加快建设武汉都市圈协同发展重要功能区、全国革命老区高质量发展先行区，力争到“十五五”末（2030年）地区生产总值向5000亿元迈进，高质量发展走在全国革命老区重点城市前列。同时，高新技术企业持续壮大，新能源装机规模保持全省前列，城镇化率力争达到57.5%，居民收入增长与经济增长同步。

发展规划：黄冈市坚持“对内整合、对外开放”的发展路径，系统承接武汉都市圈交通物流、科创产业、公共服务和文旅需求赋能。产业方面，坚持智能化、绿色化、融合化方向，大力推进农产品加工、建材、化工等传统产业转型升级，培育壮大光电子信息、生命健康、

新材料等新兴产业，前瞻布局具身智能、生物制造、氢能等未来产业，力争到2030年全市工业总产值向3000亿元迈进。区域协同方面，深度融入武汉都市圈同城化发展，推进黄团浠一体化发展，以黄州为核心、浠水和团风为两翼，形成“半小时直达圈”，共建区域交通基础设施和产业协同机制。同时，带动大别山毗邻地区协同发展，打造大别山地区“空中出海口”“水上出海口”和陆港物流集结地，推动“山货出山、消费进山”。生态文明建设方面，纵深推进长江大保护，长江干流黄冈段水质稳定保持II类，新能源发电量等六项能源指标居全省第一，单位GDP能耗累计下降23.7%。

2.浠水县概况

（1）区域概况

浠水县南临长江、北依大别山，是大别山革命老区重要组成部分，全县版图面积1,951.12平方公里，县辖12镇、1乡、2场、1区、649个村，全县总户数329304户，户籍人口951828人。浠水县是农业人口大县，是国务院批准的国家级生态限制开发区，是比照执行西部开发区政策的中部地区老区县，是省政府确定的扩权县；是全省最佳金融信用县、平安县和水产大县。浠水县地理位置优越，地处华中地区、长江中下游。得天独厚的区位优势，使浠水不仅处于武汉、黄石、九江等大中城市经济技术辐射圈内，而且融合于国家重点开发的长江三角洲、京九铁路两大经济带开放开发的大格局之中。

（2）经济发展情况

2023年，浠水县地区生产总值（GDP）为303.56亿元，城镇居民人均可支配收入3.82万元，农村居民人均可支配收入2.01万元；地方财政总收入18.71亿元，其中地方公共预算收入13.72亿元（税收收入8.45亿元、非税收入5.27亿元），政府性基金收入7.32亿

元；地方财政总支出 85.59 亿元，其中一般公共预算支出 60.97 亿元，政府性基金支出 12.61 亿元。

2024 年，浠水县地区生产总值（GDP）为 349.49 亿元，城镇居民人均可支配收入 4.01 万元，农村居民人均可支配收入 2.13 万元；地方财政总收入 23.87 亿元，其中地方公共预算收入 17.06 亿元（税收收入 9.46 亿元、非税收入 7.6 亿元），政府性基金收入 10.22 亿元；地方财政总支出 72.79 亿元，其中一般公共预算支出 66.82 亿元，政府性基金支出 20.5 亿元。

2025 年，浠水县地区生产总值（GDP）为 357.29 亿元，城镇居民人均可支配收入 4.18 万元，农村居民人均可支配收入 2.26 万元；地方财政总收入 24.37 亿元，其中地方公共预算收入 17.72 亿元（税收收入 9.85 亿元、非税收入 7.88 亿元），政府性基金收入 8.06 亿元；地方财政总支出 83.25 亿元，其中一般公共预算支出 71.75 亿元，政府性基金支出 21.12 亿元。

浠水县 2023 年—2025 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	303.56	349.49	357.29
2.居民人均可支配收入（万元）	城镇 3.82 万元	城镇 4.01 万元	城镇 4.18 万元
	农村 2.01 万元	农村 2.13 万元	农村 2.26 万元
3.地方财政总收入	18.71	23.87	24.37
3.1 地方公共预算收入	13.72	17.06	17.72
其中：税收收入	8.45	9.46	9.85
非税收入	5.27	7.6	7.88
3.2 政府性基金收入	7.32	10.22	8.06
其中：国有土地使用权出让收益	7.14	8.9	7.74
4.地方财政总支出	85.59	72.79	83.25
4.1 一般公共预算支出	60.97	66.82	71.75
4.2 政府性基金支出	12.61	20.5	21.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.61	9.67	7.35

（3）浠水县发展目标及发展规划

发展情况：浠水县位于湖北省东部，长江中游北岸，隶属黄冈市，总面积1,951.12平方公里。2025年GDP达357.29亿元，“十四五”规划主要指标基本完成。产业结构持续优化，三次产业结构为25.6:25.6:48.8，第三产业占比近半。农业基础扎实，农林牧渔业总产值160.98亿元，蛋鸡全产业链综合效益突破百亿元（达105亿元），油菜、鳗鱼产量均居全省榜首，是湖北省重要的农产品生产基地。工业加速发展，规上工业企业增至167家，专精特新中小企业达54家，其中国家级专精特新“小巨人”企业7家，规上工业总产值突破160亿元。文旅产业初具规模，2025年预计接待游客825万人次，旅游收入55.6亿元，同比增长32%。外贸进出口总额实现16亿元，蛋鸡供港供澳业务出口额突破8000万元。

发展目标：浠水县“十五五”规划锚定“武鄂黄黄协同发展重要功能区”核心目标，聚力打造“四区一基地”——鄂东“四港联动”枢纽功能支撑区、武鄂黄黄产业发展协同区、城乡融合发展先行区、鄂东水安全保障区、华中蛋品供应链基地，力争到2030年全县地区生产总值突破500亿元。2026年经济社会发展的主要预期目标为：地区生产总值增长6.5%左右，规上工业增加值增长8%以上，固定资产投资增长6.5%以上，社会消费品零售总额增长7.5%以上，城镇新增就业6800人以上，居民收入增长与经济增长基本同步。

发展规划：浠水县坚持“产业兴县、工业优先”战略，构建“2+2”主导产业体系：重点发展农产品深加工和全域大文旅两大特色产业，培育绿色新型建材和智能制造两大新兴产业。农产品深加工围绕蛋鸡、鳗鱼等特色资源，大力招引全产业链项目，打造华中地区重要的农产品加工基地；全域大文旅依托“一多文化、非遗杂技、赛事经济”三

张名片，引进文旅康养、休闲度假、研学体验项目。绿色新型建材瞄准装配式建筑、新型墙体材料、节能门窗等领域，推动传统建材向绿色化、高端化转型；智能制造围绕陶瓷窑炉、汽车零部件等产业链延链补链强链，积极布局新能源、低空经济等新兴产业。区域布局上，以临港新型工业区为主战场，主动融入长江经济带，对接湖北国际物流核心枢纽，推进散花跨江合作和黄团浠区域协调发展，打造沿江产业集群和临空经济区。2026 年一季度集中签约 27 个重点项目，总投资 74.15 亿元，涵盖产业基金、农产品加工、绿色新型材料、智能制造、文旅及新能源低空经济等领域，并创新“以基金引产业、以资本促招商”模式，为产业发展注入金融“活水”。

（4）浠水县专项债务情况

浠水县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2025 年 12 月，浠水县地方政府专项债券债务限额 63.88 亿元，浠水县地方政府专项债券债务余额为 56.61 亿元。

截至 2025 年底浠水县地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

浠水县 2025 年专项债务情况表

单位：人民币亿元

地区	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
浠水县	63.88	56.61

浠水县 2025 年专项债务期限结构表

单位：人民币亿元

期限	2025 年
1 年期	0.57

5 年期	5.00
7 年期	3.77
10 年期	8.96
15 年期	18.29
20 年期	7.62
30 年期	1.00

二、债券情况

债券名称：浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券。

发行规模：本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元，其中 2026 年计划发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 3,000.00 万元。

发行期限：2026 年计划发行专项债券的期限为 20 年。

还本付息方式：本项目拟发行专项债券每半年付息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元，其中 2026 年计划发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 20 年，根据《2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）》（20 年期）实际发行利率 2.31%，上浮 20BP 取值，即本次 20 年期债券发行利率为 2.51%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目。

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		5,000.00		5,000.00	0.00	0.00
2027 年	5,000.00	3,000.00		8,000.00	163.15	163.15
2028 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2029 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2030 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2031 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2032 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2033 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2034 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2035 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2036 年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2037 年	8,000.00		500.00	7,500.00	200.80	700.80
2038 年	7,500.00		800.00	6,700.00	188.25	988.25
2039 年	6,700.00		800.00	5,900.00	168.17	968.17
2040 年	5,900.00		800.00	5,100.00	148.09	948.09
2041 年	5,100.00		800.00	4,300.00	128.01	928.01
2042 年	4,300.00		800.00	3,500.00	107.93	907.93
2043 年	3,500.00		800.00	2,700.00	87.85	887.85
2044 年	2,700.00		800.00	1,900.00	67.77	867.77
2045 年	1,900.00		800.00	1,100.00	47.69	847.69
2046 年	1,100.00		800.00	300.00	27.61	827.61
2047 年	300.00		300.00	0.00	7.53	307.53
合计		**8,000.00**	**8,000.00**		**3,150.05**	**11,150.05**

三、项目情况

（一）项目概况

1．项目建设地点

本项目的建设地点位于浠水县。

2．建设规模与内容

街区人行道路 15757㎡、车行道路 11220㎡、无障碍盲道 2280m，消防设施 85 套、安防系统 278 套、公共环境 4070㎡、污水管网 1387 米、雨水管网 1730 米、线路规整 3950 米、通信管群入地 3200m，道路照明 286 套等基础设施改造；街区停车设施 8770㎡、充电桩设施

85 套、标识系统 309 个、公共厕所 280m²、垃圾收集点 14 个、市民健身设施 2820m²等公共服务设施改造;沿街建筑屋面防水改造 14265m²、建筑外墙修缮 41582m²、建筑电气 125 栋等。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北德铭律师事务所合规性审核。

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目概况表

项目名称	地理位置	建设内容及规模	调整后的总投资（万元）	投资计划
浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目	浠水县	街区人行道路 15757m²、车行道路 11220m²、无障碍盲道 2280m，消防设施 85 套、安防系统 278 套、公共环境 4070m²、污水管网 1387 米、雨水管网 1730 米、线路规整 3950 米、通信管群入地 3200m，道路照明 286 套等基础设施改造；街区停车设施 8770m²、充电桩设施 85 套、标识系统 309 个、公共厕所 280m²、垃圾收集点 14 个、市民健身设施 2820m²等公共服务设施改造；沿街建筑屋面防水改造 14265m²、建筑外墙修缮 41582m²、建筑电气 125 栋等。	13,577.93	2026-2027

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。本项目资金的分年使用计划表如下：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	建设期	
			2026 年 9-12 月	2027 年 1-8 月
1	**资本金**	**5,577.93**	**160.00**	**5,417.93**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	5,577.93	160.00	5,417.93
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**8,000.00**	**5,000.00**	**3,000.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00	5,000.00	3,000.00
2.2	项目单位市场化融资			

2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
4	**合计**	**13,577.93**	**5,160.00**	**8,417.93**

（三）项目资金来源

根据《县发改局关于浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2026〕36号），“项目总投资约13461.16万元，其中工程费11230.93万元，工程建设其他费1190.60万元，基本预备费621.08万元，专项费418.55万元。”现根据实际发行情况，需加上项目建设期利息108.77万元及债券发行费8.00万元，调整后的项目动态总投资为13,577.93万元，其中静态总投资为13,461.16万元，与初设批复保持一致。

占本项目调整后总投资41.08%的资金以项目资本金形式注入，58.92%的资金通过发行专项债券来筹集。本项目资本金投入为5,577.93万元，项目专项债券筹资为8,000.00万元。

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	调整后的总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	专项债券	
浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目	2027年8月	13,577.93	13,577.93	5,577.93	8,000.00	11,150.05

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入。项目预期收入（含税）总额为20,500.69万元，扣除运营成本（含税）3,949.73万元及相关税费2,003.05万元后，预计用于资金平衡相关收益为14,547.91万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.30。

浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收益	调整后的总投资	专项债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目	14,547.91	13,577.93	8,000.00	11,150.05	1.30

结论：综上所述，预计本项目收益对融资本息覆盖倍数为1.30，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北正大会计师事务所有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

1.工期拖延风险

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按照施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

3.经营风险

风险分析：本项目运营期内的运营收入将受市场价格波动的影响。同时如果项目达不到预计的设计水平，将影响运营收入和价格水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

4.利率波动风险

风险分析：利率波动风险属于较低风险。在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5.财务风险

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

6.现金流测算不准确风险

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，建立严格的内部控制和审计机制，确保所有财务活动都在严格的监督之下进行。项目团队应定期审查预算执行情况，根据项目实际情况及时调整预算计划，以控制项目融资平衡风险。

7.资金管理不规范风险

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券2026年发行期限为20年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

浠水县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借，用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

浠水县人民政府是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

本项目是浠水县贯彻落实国家新型城镇化战略、补齐城市基础设施短板、推进城市更新行动的重要举措。当前滨河路片区存在道路破损严重、管网老化淤塞、停车供需矛盾突出、建筑屋面渗漏与外墙脱落隐患、通信线缆私拉乱接、公共服务设施配套不足等突出问题，已难以满足人民日益增长的美好生活需要和城市高质量发展要求。通过系统实施道路改造、管网更新、建筑修缮、设施完善及环境整治，可有效消除安全隐患、改善人居环境、提升城市功能、优化营商环境，对于增强片区承载能力、推动县城补短板强弱项、促进县域经济社会的协调可持续发展具有重要现实意义。因此，项目的建设是十分必要的。

2.公益性

本项目具有显著的公益性，其建设内容涵盖街区道路、管网、照明、消防、安防、无障碍设施等市政基础设施，以及停车、公厕、垃圾收集、健身设施等公共服务配套，均具有非排他性和非竞争性特征；项目面向片区全体居民和商户提供普惠性公共服务，其核心目标是改善人居环境、保障公共安全、促进社会公平，实现社会效益最大化而非投资回报最大化，充分体现了政府履行公共服务职能、保障和改善民生的公益性本质。

3.收益性

间接经济收益。本项目在扩大内需、增加就业、促进经济社会发展等方面的作用越来越突出。本项目的建设将促进浠水县各项产业的发展，有助于提高竞争力。

直接收益。本项目自身的经营收入包括停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入。项目预期收入（含税）总额为20,500.69万元，扣除运营成本（含税）3,949.73万元及相关税费2,003.05万元后，预计用于资金平衡相关收益为14,547.91万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.30。

（三）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

本项目建设投资方向为保障性安居工程-城镇老旧街区改造，不属于专项债项目“负面清单”，符合国家相关政策。

项目资本金5,577.93万元，占项目总投资41.08%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20.00%的规定。

2.项目成熟度

截至评估日，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复，前期审批文件已基本取得，预计于2026年9月正式开工建设，项目成熟度较高。

（四）项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金和政府专项债券构成，其中：资本金5,577.93万元，占总投资比例41.08%；拟使用专项债券8,000.00万元，占总投资比例58.92%。

项目资本金来源于单位自筹，后续资本金将按计划落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《浠水县滨河路片区城市更新及基础设施建设项目可行性研究报告》及项目的可研批复，同时结合实际情况进行测算，本项目债

券存续期内收入主要为停车费收入、充电桩收入、广告位租赁收入，预计产生含税运营收入20,500.69万元，运营成本包含工资与薪酬、修理费用、燃料及动力费、管理及其他费用，预计产生含税运营成本及相关税费为5,952.78万元。债券存续期收益预测合理性较高。

（六）债券资金需求合理性

本项目资本金比例为41.08%，满足国家发展改革委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计11,150.05万元，项目收益预计为14,547.91万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.30，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险

1.可行性

本项目计划发行专项债券8,000.00万元，其中2026年计划发行专项债券5,000.00万元，2027年计划发行专项债券3,000.00万元，债券期限为20年，根据《2026年湖北省政府专项债券（二十八期）》（20年期）实际发行利率2.31%，上浮20BP取值，即本次20年期债券发行利率为2.51%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。本项目财务费用支出具体见专项债券还本付息表。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于本金，偿债计划可行。

2.项目偿债风险

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，

或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到:做好专门的勘测工作;认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到:提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及

项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到不可抗力的自然灾害是完全可能的，为了降低此风险，要根据项目的特点制定相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（八）绩效目标合理性

1.通过实施浠水县滨河路片区城市更新及基础设施改造，补齐市政基础设施短板，完善公共服务设施配套，改善沿街建筑风貌，提升片区人居环境品质和城市功能，增强居民获得感、幸福感、安全感，推动城市高质量发展。

2.项目总体规划合理，技术上符合规范，功能上满足要求，方案科学，经济合理，技术可行，符合国家政策、技术规范和当地发展规划要求。

3.项目周边基础设施配套条件完善，项目建设符合环境保护和可持续发展要求，采取的环保措施是合理的，项目建设对环境影响较小，不会对附近居民身心健康造成影响。

4.项目实施后，区域及其周边的人居环境质量均有明显提高，生态有明显好转，整体环境有显著改善。

5.项目运营期间，预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.30。各项财务数据表明，项目在财务上是可行的。

6.项目政策有政府支持，施工技术有保障，同时具有良好的经济、社会、生态效益，项目具备较强资金偿还能力，项目的建设是可行的，也是非常必要的。

（九）其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

（十）事前绩效评估结论

本项目建设投资合规，立项合规、没有重复审批。项目经过了严格的可行性论证，前置审批文件等手续较齐全，招投标较规范，设计功能实现较好，预期竣工验收的合格率较高。

本项目管理组织架构、职责分工、建设期的计划进度安排以及项目运营方案等职责清晰明确，能够有效运转，财务测算较合理。

本项目符合国家和地方债务等相关政策文件要求，资金需求较合理。

本项目偿债计划可行、风险在可控的范围内、资金来源合规、偿债计划明确可行，风险可控。

综上所述，本项目的事前绩效评估较合理。

2026年湖北省（荆州市）新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，常驻人口为523.11万人（2020年第七次人口普查数据），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。近年来荆州市财政经济数据如下表所示。

荆州市2021年-2023年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,305.70	3,505.99	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.08	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680	26,092	27,658
4.地方财政总收入	324.89	276.50	278.49
4.1地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2政府性基金收入	156.14	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	
5.地方财政总支出	774.60	791.90	772.55

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.1 一般公共预算支出	562.13	615.46	582.99
5.2 政府性基金支出	212.47	176.44	189.56

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	1,207.38	738.96
其中：市本级	266.63	225.61

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
3 年期	3.0500
5 年期	12.5000
6 年期	2.4600
7 年期	25.3000
8 年期	2.4600
9 年期	2.4600
10 年期	68.7400
11 年期	5.2000
12 年期	5.2000
13 年期	5.2000
14 年期	5.2000
15 年期	72.1000
16 年期	3.8000
17 年期	3.8000
18 年期	3.8000
19 年期	3.8000
20 年期	28.6000
21 年期	0.9000
22 年期	0.9000
23 年期	0.9000
24 年期	0.9000
25 年期	0.9000
26 年期	0.9000

期限	2025 年
27 年期	0.9000
28 年期	0.9000
29 年期	0.9000
30 年期	15.4000

二、债券情况

（1）专项债券融资情况

本项目拟申请发行专项债 15,000.00 万元。

根据《省财政厅关于做好 2023 年调整新增债券用途（第一批）工作的通知》（鄂财函〔2023〕104 号）要求，将荆州市海绵城市生态水系综合治理项目的专项债资金调出。荆州市海绵城市生态水系综合治理项目是 2022 年湖北省政府专项债券（三十七期），债券代码 2205533，债券总金额 23,000 万元，每半年付息一次，付息日为每年 3 月 30 日和 9 月 30 日，年利率 3.31%，20 年期，分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%。2042 年到期。

发行相关一次性费用全部由原项目单位承担，债券资金后续还本付息责任由对应调整后的项目单位承担。

荆州市海绵城市生态水系综合治理项目专项资金调入金额合计 11,500.00 万元，已于 2024 年 1 月调入本项目专项债券 4,000.00 万元(2024 年计息 12 个月),2024 年 11 月调入本项目专项债券 7,500.00 万元（2024 年计息 1 个月）。每半年付息一次，付息日为每年 3 月 30 日和 9 月 30 日，年利率 3.31%，分期还本，第 11-20 年每年偿还本金的 10%，2042 年到期。

本项目拟在2026年发行3,500.00万元，测算利率暂按2026年20年期湖北省政府专项债券（二十二期）发行利率2.41%上浮25BP，即2.66%计算。专项债资金用于支付本项目工程费用、工程建设其他费用。

专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	4,000.00	4,000.00	20	3.31	每半年支付一次利息	分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%
2024	7,500.00	7,500.00	20	3.31	每半年支付一次利息	分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%
2026	3,500.00	0	20	2.66	每半年支付一次利息	分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券11,500.00万元，已使用专项债券资金11,500.00万元，使用进度占比100.00%，形成实物工作量17,515.76万元。

（3）项目单位市场化融资情况。

本项目目前未进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目情况

（一）项目概况

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目已经通过湖北勤楚律师事务所合法性审核。

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目概况

项目名称	项目范围	项目概况	总投资（万元）	项目实施方
新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目	荆州市	建设内容：新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目分为新能源综合服务站和配套新能源服务基础设施两个子项目。 （1）新能源综合服务站：项目总用地面积24,000平方米（约37亩），建筑面积3,600.00平方米，打造多元综合能源服务平台，包含停车、充换电、加气和汽车配套服务，设置停车位350个，配置充电桩50个。 （2）新能源服务基础设施项目：为实现新能源充电的统一化、规范化管理，在荆州市中心城区范围内配套建设新能源充电设备999台，并完成相关供配电工程。	25,932.35	荆州城市停车投资运营有限公司

（二）分年度投资计划

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	总投资
新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目	4,821.63	11,861.29	791.47	5,519.33	2,938.63	25,932.35

（三）项目资金来源

本项目总投资为25,932.35万元，拟发行地方政府专项债券融资15,000.00万元，项目单位自筹10,932.35万元。

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资	银行融资		
新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目	2027年	25,932.35	25,932.35	10,932.35	15,000.00		3500.00	21,449.44

四、资金平衡

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2024年		11,500.00		11,500.00	153.09	153.09
2025年	11,500.00			11,500.00	380.65	380.65
2026年	11,500.00	3,500.00		15,000.00	380.65	380.65
2027年	15,000.00			15,000.00	473.75	473.75
2028年	15,000.00			15,000.00	473.75	473.75
2029年	15,000.00			15,000.00	473.75	473.75
2030年	15,000.00			15,000.00	473.75	473.75
2031年	15,000.00			15,000.00	473.75	473.75
2032年	15,000.00			15,000.00	473.75	473.75
2033年	15,000.00		1,150.00	13,850.00	445.20	1,595.20
2034年	13,850.00		1,150.00	12,700.00	407.14	1,557.14
2035年	12,700.00		1,150.00	11,550.00	369.07	1,519.07
2036年	11,550.00		1,150.00	10,400.00	331.01	1,481.01
2037年	10,400.00		1,500.00	8,900.00	292.94	1,792.94
2038年	8,900.00		1,500.00	7,400.00	245.57	1,745.57
2039年	7,400.00		1,500.00	5,900.00	198.19	1,698.19
2040年	5,900.00		1,500.00	4,400.00	150.82	1,650.82
2041年	4,400.00		1,500.00	2,900.00	103.44	1,603.44
2042年	2,900.00		1,500.00	1,400.00	56.07	1,556.07

2043 年	1,400.00		350.00	1,050.00	37.24	387.24
2044 年	1,050.00		350.00	700.00	27.93	377.93
2045 年	700.00		350.00	350.00	18.62	368.62
2046 年	350.00		350.00		9.31	359.31
合计			15,000.00		6,449.44	21,449.44

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	营业收入	项目其他收入	专项计提费用	运营成本及税费	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目	148,379.97		0.00	118,839.16	15,000.00	6,449.44	1.38

结论：综上所述，新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.38，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）环保风险

风险：本项目投资较大，建设内容较多，同时存在着施工场地窄，周期长，环保消防要求高，技术设计涉及多个专业和不同技术标准。施工过程中可能会出现大气、水体及固体污染物排放以及对生态环境、噪声环境、水土流失的影响。

措施：①建设单位应严格遵守我国有关环境保护的法律、法规，认真落实环境管理部门对项目《环境影响评价报告》的批复意见，落实各项治理措施，并制订风险防范应急预案，做到环境保护和项目的建设和运营“三同时”，实现可持续发展；②施工过程中严格按规划设计的区域、面积使用土地，不随便践踏、占用，避免施工期的施工占地、设备运输安装会造成局部临时性植被破坏；施工结束后进行清理并覆土等植被恢复措施，尽量避免对生态环境影响；③施工部门合理安排好施工时间，禁止夜间施工，对设备定期保养，严格操作规范。对个别影响较为严重的施工场地，须采取临时的隔声围护结构或吸隔声屏障。对施工材料、弃土弃渣等的运输尽量安排在晚上 7:00-9:00 进行，以建设载重汽车对环境的影响。

（二）施工质量风险

风险：在项目施工过程中，可能存在施工质量不过关的情况。

措施：①在材料设备采购以及工程建设、监理等方面均采取公开招标的方式，提高投标企业之间的竞争性，秉承公平公正的

原则选择最优的单位，工程的质量才有保证；②尽快签订完善的施工合同。通过合同谈判，防止承担不必要风险，使合同双方权责分明，对不可避免的施工风险制定相应对策；施工时严格按照图纸要求进行施工，确保施工结果与设计方案一致；③项目在实施过程中，业主要时时关心项目的进展情况，加强与施工方和监理公司的联系；④项目竣工时，做好竣工验收的工作，坚决抵制质量不达标的工程。

（三）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三

是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

荆州市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目主管部门为荆州市发展和改革委员会。

荆州城市停车投资运营有限公司按照工作要求并根据项目建设改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行项目专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

加快充换电基础设施建设。科学布局充换电基础设施，加强与城乡建设规划、电网规划及物业管理、城市停车等的统筹协调。依托“互联网+”智慧能源，提升智能化水平，积极推广智能有序慢充为主、应急快充为辅的居民区充电服务模式，加快形成适度超前、快充为主、慢充为辅的高速公路和城乡公共充电网络，鼓励开展换电模式应用，加强智能有序充电、大功率充电、无线充电等新型充电技术研发，提高充电便利性和产品可靠性。

提升充电基础设施服务水平。引导企业联合建立充电设施运营服务平台，实现互联互通、信息共享与统一结算。加强充电设备与配电系统安全监测预警等技术研发，规范无线充电设施电磁频谱使用，提高充电设施安全性、一致性、可靠性，提升服务保障水平。

鼓励商业模式创新。结合老旧小区改造、城市更新等工作，引导多方联合开展充电设施建设运营，支持居民区多车一桩、临近车位共享等合作模式发展。鼓励充电场站与商业地产相结合，建设停车充电一体化服务设施，提升公共场所充电服务能力，拓展增值服务。

鉴于上述分析，本项目的建设是必要的且是非常迫切的。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目建设条件完全具备；建设内容合理，建设规模适度；建设方案和技术设计采用国内建筑行业先进实用技术或通用技术，技术上完全可行；工程投资规模适度，资金来

源有保障；社会效益明显；对工程实施的环境影响、风险因素进行了综合分析评价，环境及各种风险对工程建设没有负面的影响，实施过程的对策、建议、措施满足项目建设要求。项目建设投资合规，项目成熟稳定。

3.项目资金来源与到位可行性分析

依据《新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目静态总投资估算为24,540.71万元，其中工程费用17,049.76万元，工程建设其他费用5,259.98万元，基本预备费2,230.97万元。

根据地方专项债的实际需求，《实施方案》中增加计算建设期利息1,388.14万元，增加发行费用3.50万元，因此，项目总投资调整为25,932.35万元。

本项目总投资25,932.35万元，建设资金来源为项目单位自筹资金10,932.35万元、专项债券资金15,000.00万元。

本项目资本金共计10,932.35万元，目前有自筹资本金到位6,197.03万元，单位承诺项目资本金于债券发行前按投资计划到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目建成投入运营后主要收入来源于充电桩收入、停车场收入。项目运营成本主要包括外购燃料及动力费用、工资及福利费、维修费用、管理及其他费用、折旧费。项目收入、成本合理可靠。

项目用于资金平衡相关收益为29,540.81万元，专项债券本息覆盖倍数为1.38，能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需求合理性分析

新能源综合服务站及配套新能源服务基础设施建设项目截止至目前，处于前期施工准备阶段。项目投资估算和债券资金需求依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配，债券资金用途符合相关规定。并且由于建设对资金的占用较大，在项目建设中需要部分资金给予支持。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

根据实施方案测算结果，本项目对债券的本息覆盖倍数为1.38，可以实现项目收益与资金自求平衡。在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配;绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性;绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

湖北省（宜昌市）
枝江市问安镇供水改造及管网联通工程
专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米，全省总面积18.59万平方千米，下辖12个地级市、1个自治州、4个省直辖县级行政单位，共有25个县级市、36个县、2个自治县、1个林区。

2.宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

表1-1 宜昌市2023-2025年财政数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42

2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448	49,096.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479	26,548.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.33	534.59	585.21
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.07	327.05
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.91
4.2 政府性基金收入	201.34	240.52	258.16
其中：国有土地出让收益	90.45	87.55	85.00
5.地方财政总支出	414.9	458.32	694.98
5.1 一般公共预算支出	233.13	232.26	694.98
5.2 政府性基金支出	181.77	226.06	未单列
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	56.95	67.8	未单列

3.枝江市概况

枝江地处长江中游北岸、江汉平原西缘，是长江三峡的东大门、宜昌唯一的平原县市，因“蜀江至此如乔木分支”而得名。公元前206年设县治，1996年撤县设市。国土面积1374平方公里，辖8个镇1个街道、194个行政村、27个社区，总人口约50万人，是全国文明城市、国家卫生城市、国家园林城市，因农村电商吸引年轻人返乡创业、公立医院综合改革、多措并举破解“化工围江”连续3次获得国务院通报表扬。2023年，全市地区生产总值达到855.6亿元，增长10%。连续三年实现县域经济百强进位、成功进位至第83位，中国工业百强县进位至第76位。县域经济高质量发展综合评价排名全省一类县（市、区）第2。拥有“千年古县、三峡水乡、全国百强”三张金名片。

表1-2 枝江市2023-2025年财政数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	8,556,093.00	9,007,200.00	9,598,100.00

2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,909.00	48,113.00	50,422.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,657.00	33,556.00	35,536.00
4.地方财政总收入	402,784.00	472,344.00	722,707.00
4.1 地方公共预算收入	270,191.00	300,758.00	330,000.00
其中：税收收入	158,342.00	210,763.00	220,170.00
非税收入	111,849.00	89,995.00	109,830.00
4.2 政府性基金收入	105,878.00	171,586.00	414,421.00
其中：国有土地使用权出让收益	88,552.00	152,254.00	80,000.00
5.地方财政总支出	746,848.00	698,088.00	688,637.00
5.1 一般公共预算支出	515,957.00	646,082.00	623,312.00
5.2 政府性基金支出	230,891.00	246,851.00	373,996.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	84,591.00	124,662.00	52,119.00

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	2025 年债务限额	债务余额 （截至 2025 年 12 月底）
宜昌市合计	1096	979.7
其中：市本级		
枝江市	70.86	68.91

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.00
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	3.7521
7 年期	9.0125
10 年期	16.2340
15 年期	22.8957
20 年期	7.1023

30 年期	0.00

二、债券情况

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程计划发行 20 年期专项债券 2,900.00 万元，2023 年已发行 2,000.00 万元，2026 年计划发行 900.00 万元。

债券名称	枝江市问安镇供水改造及管网联通工程专项债券
债券发行规模	2,900.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程概况

项目名称	项目位置	建设内容及规模
枝江市问安镇供水改造及管网联通工程	枝江问安镇	建设规模：1.5 万 m^3/d（集镇和 24 个村） 主要建设内容：建设城区仙女水厂与问安镇供水管网互联互通工程(De500 钢丝骨架 PE 给水管，长 7911m)，对问安集镇四条道路、龙泉堂村、方家贩村、关庙山村、双合村、万水桥村、朱家湾村供水管道进行改造(dn315-dn25PE100 给水管，长 262592m)，对全镇机械水表更换为智能远传水表 11187 套(智能水表和水表箱)

（二）分年度投资计划

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**498.66**	**165.42**	**82.21**	**255.09**	**1001.38**

1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	498.66	165.42	82.21	255.09	1001.38
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	**2000**	**0**	**0**	**900**	**2900**
2.1	专项债券资金	2000	0	0	900	2900
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
	合计	**2498.66**	**165.42**	**82.21**	**1155.09**	**3901.38**

（三）项目资金来源

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程投资资金来源

单位：万元

序号	名称	估算（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自筹资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**第一部分费用：建安工程费用**	**3,095.35**	**95.35**	**0.00**	**2,900.00**	**0.00**	**0.00**
1	联网联通工程	954.38	29.40		924.98		
2	问安集镇四条道路供水管网改造工程	285.98	8.81		277.17		
3	六个村水改工程	1,297.44	39.97		1,257.47		
4	问安片区智慧水务工程	557.55	17.17		540.38		
二	**第二部分费用：工程建设其他费用**	**349.26**	**349.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	工程前期咨询费(含评估费)	17.54	17.54				
2	水土保持费(见水土保持概算)	23.57	23.57				
3	环境保护费(见环境保护概算)	7.55	7.55				
4	工程勘察费(含地形测绘费)	24.76	24.76				
5	工程设计及施工图预算编制费	85.68	85.68				
6	施工图设计及工程勘察审查费	4.22	4.22				
7	造价咨询费(工程量清单编制、控制价编制及审核)	43.83	43.83				
8	交易服务费(含设计、勘察、施工、监理等)	4.95	4.95				
9	招标代理费(含设计、勘察、施工、监理等)	9.04	9.04				
10	竣工图编制费	6.85	6.85				

11	建设单位管理费	61.43	61.43				
12	工程监理费	59.83	59.83				
三	**第三部分费用:预备费**	**154.77**	**154.77**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	基本预备费	154.77	154.77				
四	**征迁补偿费**	**145.60**	**145.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	主管网青苗补偿	145.60	145.60				
五	**静态投资**	**3,744.98**	**744.98**	**0.00**	**2,900.00**	**0.00**	**0.00**
六	**建设期贷款利息**	**153.50**	**153.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	建设期贷款利息	153.50	153.50				
七	**债券发行费用**	**2.90**	**2.90**				
八	**合计**	**3,901.38**	**1,001.38**	**0.00**	**2,900.00**	**0.00**	**0.00**

四、资金平衡

本项目已于2023年9月发行20年期专项债券2,000.00万元，发行利率3.07%。2026年拟发行债券假设按照中国债券信息网公布2026年湖北省政府专项债券(三期)发行20年期票面利率（2.49%）上浮15bp测算，即20年期债券发行利率为2.64%作为发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目融资还本付息表如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	当期需计利息	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2023年	-	2,000.00	-	-	-	-	2,000.00
2024年	2,000.00	-	61.40	61.40	61.40	-	2,000.00
2025年	2,000.00		61.40	61.40	61.40	-	2,000.00
2026年	2,000.00	900.00	61.40	61.40	61.40	-	2,900.00
2027年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2028年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2029年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2030年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2031年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00

2032 年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2033 年	2,900.00	-	85.16	85.16	85.16	-	2,900.00
2034 年	2,900.00	-	85.16	285.16	85.16	200.00	2,700.00
2035 年	2,700.00	-	79.02	279.02	79.02	200.00	2,500.00
2036 年	2,500.00	-	72.88	272.88	72.88	200.00	2,300.00
2037 年	2,300.00	-	66.74	356.74	66.74	290.00	2,010.00
2038 年	2,010.00	-	58.22	348.22	58.22	290.00	1,720.00
2039 年	1,720.00	-	49.71	339.71	49.71	290.00	1,430.00
2040 年	1,430.00	-	41.19	331.19	41.19	290.00	1,140.00
2041 年	1,140.00	-	32.68	322.68	32.68	290.00	850.00
2042 年	850.00	-	24.16	314.16	24.16	290.00	560.00
2043 年	560.00	-	15.64	305.64	15.64	290.00	270.00
2044 年	270.00	-	7.13	97.13	7.13	90.00	180.00
2045 年	90.00	-	4.75	94.75	4.75	90.00	90.00
2046 年	90.00	-	2.38	92.38	2.38	90.00	-
合计		2,900.00	1,319.98	4,219.98	1,319.98	2,900.00	

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
枝江市问安镇供水改造及管网联通工程	6,177.15	4,219.98	2,900.00	1.46

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.46，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉鑫源会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定枝江市问安镇供水改造

及管网联通工程的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环

境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编

写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

枝江市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枝江市问安镇人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券

项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、资产管理措施

资产权属单位为枝江市问安镇人民政府，单位性质行政单位,资产运管单位为枝江市金润源水务有限公司，单位性国企。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能,尽快实现项目运营收益,切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管,可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

必要性：本项目是政府投资的管网升级项目，项目位于枝江市问安镇，供水改造及管网联通项目是完善基础设施建设、构建资源节约

型、环境友好型社会的需要

项目建成后，将进一步改善居民饮用水质量，提高供水保障能力，满足居民用水需求，全面提升人民群众的幸福感和生活品质。

公益性：推进本项目是政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施，实施本项目的改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，促进新型城镇化建设、扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定、既利当前、又利长远的利国利民的民生工程，可以提高城市的公共福利，促进经济社会协调发展。

收益性：本项目可以极大的增加供水量，提高供水质量，保障用水安全，并能改善生产用水输送条件，降低供水成本，提高供水企业经济效益，为区域整体发展带来直接经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目不属于专项债券项目“负面清单”，严格按照项目建设审批程序等有关规定办理审批手续，程序合法、手续齐全、项目规划有序。因此，本项目投资合规且项目成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等

民生服务，市政基础设施（供水、供热、供气、地下管廊）等市政和产业园区基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于本项目建设，其来源是国家投资鼓励方向。

项目调整后的总投资为3,901.38万元，资金筹措方式为自有资金1,001.38万元，拟申报发行专项债券2,900.00万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要为水费收入，收入参考周边市场价格测算，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资为3,901.38万元，资金筹措方式为自有资金1,001.38万元，占比25.67%，拟申报发行专项债券2,900.00万元，占比74.33%。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；专项债券比例未超过80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具有合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

枝江市问安镇供水改造及管网联通工程拟发行2,900.00万元的专项债券，发行期限20年，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有结余，偿债计划具有可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026 年湖北省（汉川市）
汉川市 2025 年老旧小区改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1、孝感市概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

表 1-1 孝感市财政经济数据

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（GDP）	亿元	2920	3258.54	3398.86
2	城镇居民人均可支配收入	元	4.37	4.62	/
3	农村居民人均可支配收入	元	2.2	2.41	/
4	地方财政总收入	亿元	271.01	304.69	341.98
4.1	地方公共预算收入	亿元	162.52	184.95	209.31
	其中：税收收入	亿元	129.44	140.74	152.43
	非税收入	亿元	33.08	44.21	56.88
4.2	政府性基金收入	亿元	93.92	88.97	111.58
5	地方财政总支出	亿元	684.06	679.19	681.68
5.1	一般公共预算支出	亿元	529.45	512.86	478.66
5.2	政府性基金支出	亿元	154.61	166.33	203.02

2、汉川市概况

（1）城市基本情况

汉川市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉市，为武汉城市圈重要组成部分。全市国土面积 1663 平方公里，辖 25 个乡镇场街道、1 个国家级经济技术开发区。近年来，汉川全力推进经济社会高质量发展，连续五年进入全国县域经济百强，居全国第 81 位。2024 年，完成地区生产总值 940.05 亿元，增长 6.8%，年末常住人口 87.80 万人。

随着城市现代化建设的进程的加快，汉川市老城区的基础设施建设渐渐呈现滞后状态，一些建成于 2000 年以前的老旧小区因为配套设施的缺失或年久失修，私搭乱建现象严重，违章建筑和设施堵塞消防通道、占压市政管线，给小区的安全造成了隐患，给居民生活也带来严重影响；同时还存在原有绿地失修失养，斑秃、毁损、杂草丛生情况突出；道路毁损、高低不平；小区内路灯缺失，设施不完善；地下空间不符合规定条件使用、出租，存在安全隐患和扰民等情形。

汉川市人民政府尤为重视老旧小区居民的急迫需求，全面推进全市老旧小区的升级改造，将老城区居民提升生活品质，推进城市更新落到实处。借鉴“当阳模式”，深入实施“三个革命”，通过“片区化谋划，打造完整社区；项目化推进，破解资金难题；深化共同缔造，打造十全十美品牌。”等三个方面着力，全面推进全域老旧小区改造。

（2）财政收支情况

汉川市 2023 至 2025 年度主要经济和财政指标见下表：

表 1-2 汉川市财政经济数据

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（GDP）	亿元	1100.00	940.05	941.19
2	城镇居民人均可支配收入	元	45172	47287	49528
3	农村居民人均可支配收入	元	26172	27871	29485
4	地方财政总收入	亿元	56.76	59.82	65.74
4.1	地方公共预算收入	亿元	32.21	38.0	41.80
	其中：税收收入	亿元	25.25	27.62	28.43
	非税收入	亿元	6.96	10.49	13.37
4.2	政府性基金收入	亿元	24.56	31.23	23.94
5	地方财政总支出	亿元	114.14	122.77	119.61
5.1	一般公共预算支出	亿元	89.58	91.54	95.67
5.2	政府性基金支出	亿元	24.56	31.23	23.94

3、孝感及汉川市专项债务限额及余额情况

2025 年，汉川市专项债务限额 820990 万元，专项债务余额 806301 万元。专项债务余额未超过限额。

表 1-3 本地区专项债务情况表（汉川市）

区划	2025 年限额（万元）	2025 年余额（万元）
汉川市	820990	806301

4、汉川市专项债务期限

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

年限	2025 年（万元）
3	0.00
5	26077
7	29189
10	119150
15	206663
20	162622
30	256600
合计	806301

二、债券情况

本期债券情况：汉川市 2025 年老旧小区改造项目 2026 年本期专项债券发行 900 万元。

发行规模：本项目计划发债 900.00 万元，其中 2026 年申请发行地方政府专项债 900.00 万元，其中本次申请发行 900.00 万元，发行期限为 20 年。

债券名称	汉川市 2025 年老旧小区改造项目专项债券
债券发行规模	900 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北崇道律师事务所合法性审核。

汉川市 2025 年老旧小区改造项目

项目名称	项目地址	投向领域	建设规模
汉川市 2025 年老旧小区改造项目	湖北省孝感市汉川市，涉及西湖路社区审计局宿舍、财保宿舍、运管所宿舍，西门桥社区种子公司宿舍，六合社区皮防所宿舍，北桥社区博发名苑等 4 个社区 6 个小区。	城市更新-城镇老旧小区改造	该项目主要对 4 个社区 6 个小区进行老旧小区改造提升，涉及建筑 14 栋，改造总建筑面积 4.88 万平方米，改造总户数 377 户，主要建设内容包括老旧建筑主体修缮工程、红线内配套基础设施提升改造以及小区管网工程的建设，具体如下： 1.老旧小区建筑物主体修缮工程 屋面防水改造 12962m²（其中：瓦屋面 8705m²、平屋面 4257m²）；楼栋墙面修补 750m²；楼栋落水管更换 2826m；楼梯间墙面粉刷 11556m²、楼梯间天棚粉刷 3311m²、楼梯间窗户更换 361.8m²、楼梯扶手刷油漆 2005m²、楼梯间楼道灯更换 228 盏、楼梯间踏步修复 492m²。 2.红线内配套设施改造提升工程 拆除构筑物 3802.3m²；新建沥青道路

			1961.5m²，现状道路刷黑 9164m²，路面挖补 11023m²，沥青铺装蓝色面漆 373m²，停车位及路面划线 588.3m²，路缘石 471m；新建截水沟 33.1m，新建花坛外围砌体 633m；新建围墙 11.8m，围墙修补 556m；新建铁艺大门 56m²，建设大门垛柱 8 个，车行道闸 6 套；新建社区宣传栏 82.32m²，健身设施 4 套；新建电动车停车棚 81.65m²；环境改造 1807.4m²；安装庭院灯或太阳能路灯 78 盏；安装监控系统 38 套；餐饮烟道整改 1 项。 3.小区管网工程 新建雨水管道 1802m，现状污水沟渠清淤 1815m；配套土石方挖填 7266m³；新建给水管网 1460m，配套建设消火栓 9 个。

（二）分年度投资计划

汉川市 2025 年老旧小区改造项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	合计	建设期	
			2026	2027
			1	2
1	资本金	346.06	80.80	265.26
1.1	财政安排资金	346.06	80.80	265.26
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	900.00	900.00	0.00
2.1	专项债券资金	900.00	900.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
	合计	1246.06	980.80	265.26

（三）项目资金来源

汉川市2025年老旧小区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	其中：本期专项债券	
汉川市2025年老旧小区改造项目	2027年11月	1246.06	1246.06	346.06	900	900	1240.73

（四）项目绩效目标情况

1.决策指标

本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复，用地规划选址意见书、用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件随项目进度办理。项目投资是在汉川市人民政府指导和支持下提出的，投资合规。

2.管理指标

该项目委托第三方进行运营，以“项目自身收益”作为专项债还款来源。项目运营收入主要为停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入。本项目债券发行期为20年，经计算，项目可用于偿还专项债资金的净收益为1587.62万元，债券有足够的资金进行偿还。

3.产出指标

本项目建成后运营期内可实现年均运营收入135.35万元。

4.效益指标

项目事前绩效评估指标表 （2026 年度）						
项目名称	汉川市 2025 年老旧小区改造项目					
项目单位	汉川市住房和城乡建设局					
项目建设期限	2026 年-2027 年		项目领域	城市更新-城镇老旧小区改造		
项目总投资（万元）	1246.06					
项目债券资金总需求 2026 年-2026 年万元	900		本年度债券资金需求	900		
总体目标	总目标（2026 年-2046 年）					
	目标 1：项目按计划实施					
本年度目标	目标 1：总投资 1246.06 万元，对 4 个社区 6 个小区进行老旧小区改造提升，涉及建筑 14 栋，改造总建筑面 4.88 万平方米，改造总户数 377 户。 目标 2：解决西门桥社区种子公司宿舍等 4 个社区 6 个小区配套设施不齐、基础设施老化、公共空间衰败等突出问题，提高居民生活幸福指数，优化人居环境，建设和谐社区。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=80%	工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 8 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	>=80%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 4 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分

						值最高 8 分
			竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 6 分
			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 8 分
	效益指标	社会效益	促进了当地就业和居民收入的提高	定性指标	考核本项目在就业和带动产业发展方面的改善情况	定性指标，对就业和带动产业发展的改善情况，此项分值最高 8 分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项

						分值最高 8 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 8 分
	满意度指标	居民满意度	>=70%	考核居民对项目实施的满意度	考察项目建成后周边居民满意度情况	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分

项目年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值		指标值确定依据
				预计当年实现（2026 年）	预计当年实现(2027 年)	
汉川市 2025 年老旧小区改造项目	产出目标	数量指标	改造老旧小区（个）	5	1	可研
			改造涉及居民建筑（栋）	11	3	可研
			改造涉及建筑面积（㎡）	3.66	1.22	可研
			改造涉及居民户数（户）	283	94	可研
		质量指标	债券资金使用合规率	100%	100%	
			债券发行后年度使用率	100%	100%	
			研究成果验收通过率	100%	100%	
		时效指标	是否及时足额还本付息	是	是	
		成本指标	初设批复投资偏离度	<5%	<5%	
			和社会平均成本的比较	适中	适中	
	效益目标	经济效益指标	是否完善老旧小区基础设施	是	是	
			是否优化城市面貌，带动区域社会经济发展	是	是	
		社会效益指标	是否解决老旧小区安全隐患及痛点问题	是	是	
			是否提高居民生活品质	是	是	
			是否优化社区治理水平	是	是	
		生态效益指标	是否有利于节约水电能源	是	是	
			是否有利于保持空气质量	是	是	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限	70 年	70 年	
			对促进社区和谐发展的可持续影响	较好	较好	

	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	满意	满意	
			社会公众投诉率或投诉次数	无	无	

四、资金平衡

（一）还本付息情况

汉川市 2025 年老旧小区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2026	0.00	900.00	1.88	0.00	900.00	2.51%
2027	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2028	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2029	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2030	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2031	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2032	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2033	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2034	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2035	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2036	900.00	0.00	22.59	0.00	900.00	2.51%
2037	900.00	0.00	21.46	90.00	810.00	2.51%
2038	810.00	0.00	19.20	90.00	720.00	2.51%
2039	720.00	0.00	16.94	90.00	630.00	2.51%
2040	630.00	0.00	14.68	90.00	540.00	2.51%
2041	540.00	0.00	12.42	90.00	450.00	2.51%
2042	450.00	0.00	10.17	90.00	360.00	2.51%
2043	360.00	0.00	7.91	90.00	270.00	2.51%
2044	270.00	0.00	5.65	90.00	180.00	2.51%
2045	180.00	0.00	3.39	90.00	90.00	2.51%
2046	90.00	0.00	1.13	90.00	0.00	2.51%
合计		900.00	340.73	900.00		

（二）资金平衡情况

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入（不含税）	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
汉川市2025年老旧小区改造项目	2571.62	984	1246.06	900	340.73	1.28

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.28，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北华莱士会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定汉川市2025年老旧小区改造项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）影响项目施工进度或正常运营的风险

1）资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在建设过程中，应保障资金足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和

社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

3）建设风险

项目建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

（2）对该类风险的控制措施

1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本项目建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，以国有土

地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

2）社会稳定风险的控制措施

首先，需对项目建设进行全面的社会稳定风险评估，在项目建设过程中，使用科学有效的方法，注重对周边群众切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

3）工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对工程进度与质量进行全面检查评定验收，保证项目有序推进。

4）不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）影响项目收益的风险

1）经营风险

本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的使用群体，反之，如果达不到预计的服务水平，将影响项目预期，给项目的经济收益带来风险。汉川市住房和城乡建设局拥有政府背书，实力雄厚，运营规范，资金稳健，在当地市场认可度高，发展前景好，经营风险较低。

2）市场风险

利率波动风险：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3）财务风险

资金周转风险：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金采取申请债券融资及财政预算解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：项目总投资的不准确和土地政策的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的

变化的不确定性较小。

（2）对该类风险的控制措施

1）经营风险的控制措施

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2）市场风险的控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3）财务风险的控制措施

资金周转风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）偿债风险及控制措施

（1）影响债券本息偿还的风险

1）本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者经营收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

2）付息风险

项目在未正式投入使用之前，项目业主单位没有付息资金来源。

（2）对该类风险的控制措施

1） 本金偿还风险控制措施

因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2）付息风险控制措施

根据财政政策，省级财政部门按照合同约定，及时偿还专项债券本金、利息以及支付发行费用。市级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

七、主管部门责任

汉川市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负

责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉川市人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前项目绩效评估

（一）总体结论

项目建设可以解决汉川市西门桥社区种子公司宿舍等4个社区6个小区基础设施和公共服务设施不足的问题，实现老旧小区城市服务功能整体提升的目标，激发社区活力，符合民生保障的长远利益。项目投资符合国家政策要求，项目建设符合老旧小区改造准入条件，项目建设方案与汉川市经济社会发展规划和城镇规划相适应。项目建设规模选择符合小区基础设施和公共服务设施定位，建设方案具有较强的市场竞争力，主要原材料供应充足、运输安全有保障，采用的主要工艺技术在行业中已成熟应用，场址选择方案符合社区规划和功能布局且投资省、建设快、运营成本低，公用工程齐全，辅助设施完善，协作配套合理，节能措施有效，环境保护措施得当，项目总投资成本可控，资金方案经济可靠，

项目组织与管理计划切实可行

项目投资合规，建设时机成熟，条件具备。收入及成本、收益的预测具备合理性要求。债券有足够的资金进行偿还，项目偿债计划具有可行性。绩效目标合理。

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

必要性一：项目建设是构建现代社区居民生活服务体系的客观需要

随着各地城镇老旧小区改造工作的推进，老旧小区已成为对老旧小区系统化改造，提升老旧小区居民生活质量的社会工程，最终建成现代社区居民生活服务体系。本项目的建设，通过对西门桥社区种子公司宿舍等 4 个社区 6 个小区 39 个老旧小区的系统升级，不仅改造屋面防水、楼梯楼道等基础硬件，更通过建设智慧安防、电动车棚、充电桩以及优化公共空间等一系列举措，实质性地完善了社区的服务功能与治理基础，推动了从单一的住房修缮向涵盖安全、便利、文化等多维度的现代生活服务系统转变，为构建“共建共治共享”的社区治理新格局奠定了坚实的物理基础。

必要性二：项目建设是提高居民生活幸福指数、优化人

居环境、建设和谐社区的需要

随着城市的发展，老旧小区因为配套设施的缺失或年久失修，越来越破旧，居住条件越来越差，严重影响市民的出行和生活质量。对老旧小区进行综合改造，建设新型综合性社区是由表及里、从硬件到软件、从物态换新到生态营造的系统性工程，具有“既保民生，又稳投资，同时拉动内需”的特点。项目的建设能够使改造的老旧小区生态与居住环境得到不断优化，城市管理与服务能力得到整体提升，居民健康卫生水平得到明显提高，让老百姓生活得更加安逸、舒心提高生活质量。通过本项目的建设，将更大程度上提升社区居民的生活幸福指数，是改善人居环境、建设和谐社区的需要。

必要性三：项目的建设是改善城市面貌、提升城市形象、满足城市发展的需要

老旧小区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，严重影响城市面貌，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。本项目的建设，可以解决汉川市西门桥社区种子公司宿舍等 4 个社区 6 个小区基础设施和公共服务设施不足的问题，不仅从物质、精神层面满足社区居民生活需求，同时有利于推进汉川市新型综合社区建设，满足提升汉川市整体市容市貌的基本

需求。

必要性四：项目建设是促进地区社会和谐发展、维护社会稳定的需要

随着城市的快速发展，社区基础配套设施的改造也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证城市持续健康地发展。本项目的建设，正是从源头上预防和化解社区矛盾、夯实社会稳定根基的关键举措。通过全面改造老化管网、修缮破损道路、拆除违建以畅通消防通道、安装监控与门禁系统，消除了长期困扰居民生活的安全隐患与居住痛点，以实实在在的改造成效增强了居民的归属感与安全感，避免了因居住环境恶化可能引发的社会纠纷，从而营造出更加安定、和谐的社区氛围，为汉川市的整体稳定与发展提供有力支撑。

综上所述，项目建设是十分必要的。

（2）公益性

本项目建设具有显著的公益属性，为377户居民提供普惠性的基本公共服务和居住环境改善，产出成果由社区全体居民共享。项目通过修缮屋面、更新管网、改造道路等工程，直接解决了长期存在的房屋渗漏、基础设施老化等安全隐患，保障了居民的基本生活安全与便利，体现了政府保基本、兜底线的民生保障职能。同时，新建停车棚、健身设施、宣传栏、安防监控及完善照明等内容，有效补充了社区公共配套

服务的短板，提升了社区的整体宜居水平与安全指数，其产生的环境效益、安全效益和社会效益由社区居民共同享有，具有非排他性和正外部性。该项目根本目的在于通过弥补历史欠账，优化公共资源配置，切实改善特定人群的居住条件，从而增强社会凝聚力，促进社会公平与和谐稳定，是典型的民生工程与德政工程，社会效益深远。

（3）收益性

项目建设完成后，以“项目自身收益”作为专项债还款来源。项目运营收入停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入作为项目收入用以平衡债券资金。项目计算期内，项目债券存续期内总收入2571.62万元（不含税收入），总成本（不含税成本）1804.86万元，税金及附加（不含增值税）23.56万元，利润总额743.2万元，所得税185.8万元，税后净利润557.4万元。本项目有足够的净现金流量维持正常运营，具有财务生存能力，现金流能够实现财务可持续性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）投资合规性

项目于2025年4月24日取得汉川市发展和改革局《关于汉川市2025年老旧小区改造项目建议书的批复》（川发改行审资〔2025〕155号）；2025年6月19日取得汉川市发展和改革局《关于汉川市2025年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（川发改行审资〔2025〕227号）；2025

年 7 月 23 日取得汉川市发展和改革局《关于汉川市 2025 年老旧小区改造项目初步设计的批复》（川发改行审资〔2025〕266 号）。项目代码：2411-420984-04-01-930654。

项目受到汉川市政府的大力支持，投资合规。

（2）项目成熟度

截至 2026 年 6 月，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复等前期行政审批手续。建设单位具备项目建设必需的技术要求，项目不属于专项债券项目“负面清单”。经评估，项目建设投资合规性与项目成熟度较高。

因此，项目建设时机成熟，条件具备。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源

项目总投资 1246.06 万元，资金主要来源为申请地方专项债券及地方财政配套资金。其中资本金 346.06 万元，占总投资的 27.77%；发行专项债券 900 万元，占总投资的 72.23%。项目资金来源有保障。项目资金来源有保障。

（2）资金到位可行性

本项目发行专项债券符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）和《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33 号）等文件政策要求，满足通过专项债券发行筹资的条件。资金筹措方式满足通过

专项债券发行筹资的条件。因此项目具备资金到位可行性。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目主要收益来源为停车服务收入、充电服务收入、道闸广告收入。在成本预测方面，各项税、费严格按标准比率或实际情况支出。收入及成本、收益的预测具备合理性要求。

5、债券资金需求合理性

项目总投资 1246.06 万元，资金主要来源为申请地方专项债券及地方财政配套资金。其中资本金 346.06 万元，占总投资的 27.77%；发行专项债券 900 万元，占总投资的 72.23%。项目资金来源有保障。债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目债券发行期为 20 年，项目收入期为 2027-2046 年，与债券还款期相符，债券有足够的资金进行偿还，项目偿债计划具有可行性。

偿债风险点主要为项目未能如期建设完成，导致项目无法偿还本金。

7、绩效目标合理性

项目的建设可以解决汉川市西门桥社区种子公司宿舍等 4 个社区 6 个小区基础设施和公共服务设施不足的问题，项目总体目标为实现老旧小区城市服务功能整体提升，提高居民生活幸福指数，优化人居环境，建设和谐社区。

项目绩效目标对长期目标、年度目标设置明确，项目绩

效指标从决策指标、管理指标、产出指标、效益指标方面进行设置。项目绩效目标的内容完整，绩效目标明确、清晰；绩效目标的设定与地方发展规划相关，对绩效目标设定了相关的绩效指标，绩效指标细化、量化；资金规模与绩效目标匹配，在既定资金规模下，绩效目标适当；完成既定绩效目标，资金规模适当；绩效目标经过充分论证和合理测算。所采取的措施切实可行，并能确保绩效目标如期实现。

2026年湖北省（荆州市）
荆州园博园（AAAA级景区）基础设施提档升级项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达637万（2019年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利县、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区等3个功能区。荆州市财政经济数据详见下表：

表1-1 荆州市财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,305.70	3,505.99	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018	44,872	46,713
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680	26,092	27,658
4.地方财政总收入	265.43	269.60	281.71
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2 政府性基金收入	156.14	101.48	90.72
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.25	86.33
5.地方财政总支出	772.56	794.98	759.43
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2 政府性基金支出	210.74	179.48	176.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	-	-

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	665.78	628.50
其中：市本级	278.34	259.35

二、债券发行情况

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,000.00	0.00	20	2.46%	半年付息一次	当期债券第 11-20 年每年偿还 10%本金
2027	3,000.00	0.00	20	2.46%	半年付息一次	当期债券第 11-20 年每年偿还 10%本金

三、项目情况

（一）项目概况

项目位于荆州市荆州区纪南生态文化旅游区园博路 1 号，建设内容为 1.服务设施改造：改造北大门综合服务中心 1 处，建筑面积 3500 平方米；建设分布式游客服务中心 3 座，总建筑面积 600 平方米；改造旅游厕所 10 座，总建筑面积 1000 平方米。2.休憩及集散设施改造：改造游客集散广场 25000 平方米，配套改造公共休憩区 1000 平方米、休憩点位 10 处。3.配套设施建设：建设生态停车场 3500 平方米，配套安装充电桩 40 座；完善游步道 12 公里、栈道 2.4 公里；同步完善给排水、电力、消防、垃圾转运和标识导览等附属工程。

（二）分年度投资计划

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目投资计划

单位：万元

项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年
荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目	11,853.58	7,585.02	3,648.56	619.99

（三）项目资金来源

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	抗疫特别国债	
荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目	11,853.58	11,853.58	2,853.58	0.00	9,000.00	0.00	12,431.70

四、资金平衡

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本金增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2026 年	0.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00
2027 年	6,000.00	3,000.00	147.60	0.00	147.60	9,000.00
2028 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2029 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2030 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2031 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2032 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2033 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2034 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2035 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00
2036 年	9,000.00	0.00	221.40	0.00	221.40	9,000.00

2037 年	9,000.00	0.00	221.40	600.00	821.40	8,400.00
2038 年	8,400.00	0.00	206.64	900.00	1,106.64	7,500.00
2039 年	7,500.00	0.00	184.50	900.00	1,084.50	6,600.00
2040 年	6,600.00	0.00	162.36	900.00	1,062.36	5,700.00
2041 年	5,700.00	0.00	140.22	900.00	1,040.22	4,800.00
2042 年	4,800.00	0.00	118.08	900.00	1,018.08	3,900.00
2043 年	3,900.00	0.00	95.94	900.00	995.94	3,000.00
2044 年	3,000.00	0.00	73.80	900.00	973.80	2,100.00
2045 年	2,100.00	0.00	51.66	900.00	951.66	1,200.00
2046 年	1,200.00	0.00	29.52	900.00	929.52	300.00
2047 年	300.00	0.00	7.38	300.00	307.38	0.00
合计		9,000.00	3,431.70	9,000.00	12,431.70	

荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目专项债券资金平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目	14,148.99	11,853.58	9,000.00	3,431.70	1.14

综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.14，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过武汉俊功会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州园博园（AAAA 级景区）基础设施提档升级项目的信用等级为 AAA。

六、法律意见

北京仁人德赛（武汉）律师事务所认为：

1、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2、本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财办预〔2021〕209号文规定的投向领域，债券资金未用于财预〔2021〕115号文、鄂财债发〔2019〕12号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

3、当前项目正有序推进各项前期筹备工作，已开展可行性研究、初步设计、规划意见等前置审批手续，各项报批流程稳步推进，前期支撑材料编制完备。项目整体建设方案、建设内容、技术参数标准均已明确，分年度建设时序、后期运营管护方案统筹谋划到位，待全部前置手续办结后即可于2026年9月按期开工，项目落地实施条件充足，成熟度满足专项债券申报及开工建设相关要求。

4、项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响；

5、在债券存续期内，纪南文旅区文化旅游事业发展中心（荆州楚文化博物院、荆州市楚故都纪南城保护发展中心）所取得的旅游门票收入和停车场收入合理，旅游门票收入和停车场收入可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

6、本期专项债券的风险控制措施能够对影响项目建设及项目收益实现的风险进行有效控制，债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

7、为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，建立资金动态调度机制，提前对接财政部门，分批次落实专项债、上级补助及本级配套资金，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素，项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程

延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定性。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

（2）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金

周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，分期还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、专项债券投资者保护措施

湖北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效

措施,不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。按照《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），从2015年起湖北省各级政府债务实行限额控制和预算管理。在国务院批准的限额内，省政府确定全省举债额度，报省人大常委会批准。省财政厅根据各地各部门债务举借计划、债务风险及财力等因素确定各级政府和省级部门举债限额，报省政府批准。举债采取发行一般债券和专项债券的方式，其中省级债券由省政府发行，市县级债券由省政府代为发行。政府一般债务纳入一般公共预算管理，专项债务纳入政府性基金预算管理。各级政府债务资金，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出。同时，明确政府主要负责人是政府性债务的第一责任人，并将政府性债务作为一个硬指标纳入年度目标责任考核范围，强化责任追究。湖北省政府印发《省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》、《湖北省政府性债务风险应急处置预案》，将风险防控贯穿地方政府债务借、用、还、管的各个环节，对债务项目实行全生命周期管理，切实防范财政金融风险，保障债券投资者利益。

八、主管部门责任

荆州纪南生态文化旅游区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目、以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目主管部门荆州纪南生态文化旅游区住房和建设局履行行业监管职责，对项目资料、政府专项债券资金申报资料进行行业审核，指导督促项目实施单位在依法依规、保证工程质量的前提下加快资金使用进度，规范政府专项债券资金使用，按时偿付债券本息。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、可行性、公益性

当前景区现有游客服务、停车休憩、游览环卫等配套设施老旧不足，高峰期人流疏导、停车如厕、游览通行等供需矛盾突出，消防、导览、环保配套存在短板，既制约景区游客承载上限，存在安全管理隐患；滞后的基础设施难以充分释放本地文旅资源优势，缩短游客停留时间、限制二次消费，无法有效带动周边餐饮等产业发展。

通过改造北大门综合服务中心、新建分布式游客服务中心与标准化旅游厕所，升级集散广场、增设全域休憩点位，建设生态停车场并配套充电桩，完善游步道、栈道及各类市政附属工程，可构建全域一体化游客服务网络，优化客流疏导与游览体验，补齐自驾、徒步配套缺口，完善安全、环保、运营底层保障，有效提升景区综合承载力与品牌吸引力，延长游客停留时间，带动区域文旅消费增收，实现文旅开发与生态保护协同发展，助力区域文旅产业高质量发展。项目实施

是必要的。

项目配套生态停车场，可长期产生停车稳定经营性现金流，改造升级后景区承载能力与游客接待量稳步提升，带动门票等综合经营收入上涨；同时，配套设施的完善，可进一步延长游客游览时长，拉动二次消费增长，持续赋能区域文旅产业，带动周边业态增收、拓宽地方政府性基金收入来源。

本项目建设的游客服务中心、集散广场、公共休憩点位、标准化旅游厕所、全域游步道等设施全部面向游客免费开放，普惠提供咨询、休憩、无障碍游览等公共文旅服务；同步配套污水垃圾转运、生态停车场、环保游览设施，持续改善区域生态环境，完善全域消防、应急疏散、安全导览体系，强化公共安全保障；项目建设及运营阶段持续吸纳本地劳动力就业，全面提升公共文旅服务供给、生态治理、公共安全综合水平，具备突出的普惠公益属性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

当前项目正有序推进各项前期筹备工作，已开展可行性研究、初步设计、规划意见等前置审批手续，各项报批流程稳步推进，前期支撑材料编制完备。项目整体建设方案、建设内容、技术参数标准均已明确，分年度建设时序、后期运营管护方案统筹谋划到位，待全部前置手续办结后即可于 2026 年 9 月按期开工，项目落地实施条件充足，成熟度满足专项债券申报及开工建设相关要求。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资本金 2,853.58 万元，来源为单位自筹。计划发行 20 年期

专项债券9,000.00万元。目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

4、债券资金需求和资金使用计划合理性

结合项目实际情况及实施计划，项目2026年投资计划为7,585.02万元，2026年申请专项债券6000万元，项目2027年投资计划为3,648.56万元，2027年申请专项债券3000万元，项目2028年投资计划为619.99万元，项目资金需求和总体目标、年度目标相匹配。

5、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收益主要来源于旅游门票收入和停车场收入。经营成本包括人员工资、维修费、外购动力费和其他费用。收入和成本参照附近经营情况，预测基本合理。

项目的收入偿还债券的本息资金后在期末还有结存，项目的收益情况良好。

6、项目建设运营方案和资产管理可行性

项目运行期间由纪南文旅区文化旅游事业发展中心（荆州楚文化博物院、荆州市楚故都纪南城保护发展中心）全权负责规范化运营，采用自主管理模式，统筹全域游客接待、客流集散、安全应急管理；依托旅游门票收入和停车场收入获取经营性收益，平衡人员、维保、能耗等运营成本，搭建一体化文旅服务体系，保障设施长期稳定运行。资产管理层面具备完整可行性，项目所有建（构）筑物、设备、步道广场等均属于国有资产，由该中心完成资产确权、竣工入账，分类建

立动态资产台账；同时配套完善资产年度维保、定期检修、报废处置全流程管理制度，严格执行国有资产监管规定，有效防止资产闲置、损耗与流失，实现国有资产规范化管护与保值增值。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点

计划于2026年发行20年期专项债券6,000.00万元，2027年发行20年期专项债券3,000.00万元，债券利率2.46%。债券每半年付息一次，第11~20年每年还本10%。专项债券本息共计12,431.70万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为2,521.78万元。项目偿债计划可行。

偿债风险点：投资测算不准确风险、资金管理不规范风险。通过采取相应的风险控制措施能够有效降低各项风险。

项目的存续期内项目的收入能够偿还专项债券的本息，项目的偿债计划是可行的；偿债风险点在采取相应的风险控制措施是能够有效降低的。

8、绩效目标合理性

3个一级指标，分别是产出指标、效益指标和满意度指标；9个二级指标，分别是数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度。绩效目标严格依据初设、实施方案编制，分阶段指标全覆盖建设内容、全部量化可考核，经济、生态、社会效益设置匹配项目功能与实施阶段，整体科学合理、可落地核验。项目的绩效目标符合项目的实际情况，绩效目标是合理的。

2026年湖北省（宜昌市）
宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期
专项债券信息披露文件

一、区域基本概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻宜昌市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

宜昌市财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,648.00	48,543.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25,982.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.33	534.59	564.17
4.1 一般公共预算收入（亿元）	268.99	294.07	327.05
其中：税收收入（亿元）	203.83	220.88	236.14
非税收入（亿元）	65.15	73.19	90.91
4.2.政府性基金收入（亿元）	201.34	240.52	122.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	90.45	87.55	-
5.地方财政总支出	414.90	458.32	289.65
5.1 一般公共预算支出（亿元）	233.13	232.26	167.29
5.2 政府性基金支出（亿元）	181.77	226.06	122.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	56.95	67.80	-

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约10公里，距三峡水利枢纽约38公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤，全区国土面积84.77平方公里，辖4个街道（40个社区）、1个乡（8个社区、16个村）和1个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023年公安户籍年末总户数88908户，年末户籍总人口217657人，城镇化率100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。

伍家岗区财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	445.41	464.70	480.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	49927	52473	55150
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	18.67	20.11	20.26
4.1 地方公共预算收入（亿元）	18.24	20.07	20.12
其中：税收收入（亿元）	15.77	15.86	16.91
非税收入（亿元）	2.47	4.21	3.21
4.2 政府性基金收入（亿元）	0.43	0.04	0.14
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	0.00	0.00	0.00
5.地方财政总支出（亿元）	19.65	24.47	26.55
5.1 一般公共预算支出（亿元）	19.32	22.59	20.54
5.2 政府性基金支出（亿元）	0.33	1.88	6.01

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
宜昌市	1096.00	979.70

伍家岗区	10.4374	9.2846

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	债务余额（截至 2025 年底）
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	
7 年期	20000
10 年期	
15 年期	5621
20 年期	17360
30 年期	

二、债券发行情况

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	1,800.00	0.0	20	2.43%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目位于伍家岗区。共建设 14 处城市公共停车场，总用地面积 58667.4 平方米，泊位供给量 1598 个，其中新建 5 处城市公共停车场，总用地面积 9704.3 平方米，泊位供给量 214 个；改造 9 处城市公共停车场，用地面积 48963.1 平方米，泊位供给量 1384 个；采用沥青混凝土路面。主要包括场地平整刷黑、停车场标线标志、照明、绿化、给排水、消防等设施新建；新增智能监控系统、停车场集中管理平台系统、充电管理系统、云端运维系统等。

（二）分年度投资计划

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期投资计划

单位：万元

项目名称	合计	2026 年	2027 年
宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期	2,286.35	2,104.01	182.34

（三）项目资金来源

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	抗疫特别国债	
宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期	2,286.35	2,286.35	486.35	0.00	1,800.00	0.00	2,477.98

四、资金平衡

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期融资还本付息情况

单位：万元

年份	债券期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	本期偿还利息	当期还本付息	期末债券余额
2026 年	0	1800	0.00	21.87	21.87	1,800.00
2027 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2028 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2029 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2030 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2031 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2032 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2033 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2034 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2035 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2036 年	1800		0.00	43.74	43.74	1,800.00
2037 年	1800		180.00	41.55	221.55	1,620.00
2038 年	1620		180.00	37.18	217.18	1,440.00

2039 年	1440		180.00	32.81	212.81	1,260.00
2040 年	1260		180.00	28.43	208.43	1,080.00
2041 年	1080		180.00	24.06	204.06	900.00
2042 年	900		180.00	19.68	199.68	720.00
2043 年	720		180.00	15.31	195.31	540.00
2044 年	540		180.00	10.94	190.94	360.00
2045 年	360		180.00	6.56	186.56	180.00
2046 年	180		180.00	2.19	182.19	0.00
合计			1,800.00	677.98	2,477.98	-

宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期

专项债券资金平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期	4,220.88	2,286.35	1,800.00	677.98	1.70

综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.70，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过武汉俊功会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期的信用等级为 AAA。

六、法律意见

北京仁人德赛（武汉）律师事务所认为：

1.本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

2.本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文规定的投向领域，债券资金未用于《国发办〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

3.项目已取得立项批复、可研批复等审批要件，正在积极办理其他审批要件，预计近期可开工建设，项目符合债券发行条件。

4.项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响。

5.根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，宜昌市伍家岗区城市公共停车场建设项目一期所取得的停车场出租收入可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定。

6.债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案。

为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工

程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对项目管理因素。项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估

算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定性。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

2.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，分期还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、主管部门责任

伍家岗区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

伍家岗区住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

项目事前绩效评价综合评定，评估结果为“予以支持”。项目立项必要性充分、实施方案可行性强、计划目标明确合理，社会效益较为明显。

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

（1）项目的建设是助力伍家岗区树立发展新优势、构建生态文明城市的需要；

在社会管理领域，信息化对于提升城市管理、强化公共服务、保障社会安全、激励自主创新、优化资源配置、推进机制转型等方面提供了新的手段，也为进一步解决城市化进程中面临的困境探索出新的路径。将公共设施服务信息化，为我国城市基础设施提供了一片崭新的天地。

宜昌市拥有良好的宜居环境，是全国文明城市之一。本项目的建设将使伍家岗区城市基础设施更加完善，也使区域居民享受到更加规范有序的工作环境和生活空间。因此本项目的建设是助力伍家岗区城市基础设施完善，促进文明城市建设的重要举措。

（2）项目建设是加快城镇化建设，推动伍家岗区经济发展的需要；

“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，也是奋力走在新时代高质量发展前列的突破时期，也处于城镇化深入发展的关键时期。随着城镇经济的繁荣，城

镇功能的完善，公共服务水平和生态环境质量的提升，人们的物质生活会更加殷实充裕，精神生活会更加丰富多彩，从而也体现了党的十八大提出的提高城镇化质量的要求。

本项目为高质量推进伍家岗区新型城镇化建设示范工作，响应国家号召，并落实伍家岗区新型城镇化建设示范工作实施方案提出的“优化市政交通设施 ”方案，解决伍家岗区停车难、停车乱等问题，加快本区经济建设的同时，提高居民出行速度及城市秩序。因此，本项目是加快城镇化建设，推动伍家岗区经济社会发展的需要。

（3）本项目建设是应对车辆增长和停车资源紧张矛盾，提升停车管理效率与服务质量的需要。

随着机动车及新能源汽车保有量激增，伍家岗区停车资源供需矛盾突出。本项目针对性解决这一问题：通过优化空间利用，有效增加停车供给；同时依托智能化系统实现车辆自动识别、电子支付等功能，解决传统停车场管理粗放、服务单一的问题。这不仅缓解了停车资源紧张局面，更以高效周转与优质服务提升居民幸福感，为城市交通顺畅运转提供保障。

（4）本项目建设是加快伍家岗区“一个停车场”的建设、应对社会发展新挑战，切实提升公共服务水平的需要。

新常态下，城市快速发展的同时，也面临着突出矛盾和问题。城市化的快速发展，将面临城市管理、民生改善、城市交通、环境资源等方面越来越严峻的挑战，影响城市生活的质量。传统的技术手段和管理方法已经难以解决这些问题，城市智慧停车场是解决城市问题的

重要手段。

当前，伍家岗区全力推进“全市一个停车场”场景建设工作，用系统化思维解决停车难问题，着力盘活存量、优化增量、提升质量，充分发挥宜昌智慧停车优势，实现各类停车资源全面共享，下好停车管理“一盘棋”，进一步提高城市出行效率，改善人民群众出行体验，使宜昌从“停车难”逐步向“能停车”“好停车”“快停车”转变。本项目的建设实施有利于优化当前城市交通环境、提高交通管理效率，为市民提供更加便捷的停车服务，提高公共服务设施的满意度，切实提升面向城乡居民的公共服务水平。

2.公益性

项目的建设将进一步推进伍家岗区新型城镇化建设进程，全面提高全市交通建设管理科学性与高效性。项目建设将有助于城市实现精细化管理，完善公共服务、改善民生，全面促进经济社会发展。

3.收益性

本项目收益为项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源包括以下部分：停车费收入，为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相

关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2.项目成熟度

本项目已完成项目立项、可研批复等相关手续，项目正在积极办理其他前期审批要件，成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资2,286.35万元，本项目自有资本金486.35万元，剩余1,800.00万元拟以发行专项债券的方式筹集。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年-2027年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入分为停车位收入，严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬、维修费、管理费、资产折旧费、财务费用，具体明细根据类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，

分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合专项债券资金投向领域中交通基础设施-城市停车场项目，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 1,800.00 万元进行筹集，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到 1.70 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2.偿债风险点

包括：投资测算不准确风险、利率波动风险、资金管理不规范风险。通过采取相应的风险控制措施能够有效降低各项风险。

项目的存续期内项目的收入能够偿还专项债券的本息，项目的偿债计划是可行的；偿债风险点在采取相应的风险控制措施是能够有效降低的。

（七）绩效目标合理性

设置的绩效指标与项目计划数、目标任务数相对应，绩效目标从

产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

2026年湖北省（宜昌市）新建宜昌至郑万高铁联络线项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）宜昌市概况

宜昌市，湖北省辖地级市，古称夷陵。介于东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，地处中国中部、湖北西南部、长江上游和中游的分界处，全市辖5个市辖区、3个县级市、3个县、2个自治县，总面积2.1万平方千米。

2021年，宜昌市全年实现地区生产总值5,022.69亿元，跨越5,000亿元台阶，按不变价格计算比上年增长16.8%。其中，第一产业增加值548.94亿元，增长14.7%；第二产业增加值2,103.36亿元，增长20.5%；第三产业增加值2,370.40亿元，增长14.1%。全年城镇常住居民人均可支配收入41,030元，比上年增长10.2%；农村常住居民人均可支配收入20,764元，比上年增长12.2%。

2022年，宜昌市全年实现地区生产总值5,502.69亿元，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值587.84亿元，增长3.7%；第二产业增加值2427亿元，增长9.1%；第三产业增加值2487.85亿元，增长2.7%。全年城镇常住居民人均可支配收入43943元，比上年增长7.1%；农村常住居民人均可支配收入22571元，比上年增长8.7%。

2023 年，宜昌市全年实现地区生产总值 5756.35 亿元，比上年增长 7.1%。其中，第一产业增加值 608.56 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 2280.34 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 2867.45 亿元，增长 8.2%。全市城镇常住居民人均可支配收入 46448 元，比上年增长 5.7%；农村常住居民人均可支配收入 24479 元，比上年增长 8.5%。

2024 年，宜昌市全年实现地区生产总值 6191.12 亿元，比上年增长 6.5%。其中，第一产业增加值 686.68 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 2519.31 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 2985.13 亿元，增长 6.9%。全市城镇常住居民人均可支配收入 48543 元，比上年增长 4.5%；农村常住居民人均可支配收入 25982 元，比上年增长 6.1%。

2025 年，宜昌市全年实现地区生产总值 6,464.42 亿元，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 696.34 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2,554.00 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 3,214.08 亿元，增长 6.8%。全市城镇常住居民人均可支配收入为 50,874 元，比上年增长 4.8%；农村常住居民人均可支配收入为 27,524 元，比上年增长 5.9%。

依据《宜昌市城市总体规划（2011-2030）》，宜昌市规划发展目标如下：

(1)宜昌市以“优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境、改善民生”为基本目标，大力发展产业经济，促进区域经济发展。加速推进新型城镇化，提升城市功能，加快“两

型”社会建设，实现宜昌从大城市向特大城市的转变，建设省域副中心城市，成为带动鄂西南地区发展的主导力量。

(2)到 2015 年，宜昌市地区生产总值突破 4500 亿元；城镇化率达到 59%。

(3)到 2030 年，宜昌市城镇化率达到 70%。

宜昌市在发展规划中，发挥资源优势，凸显城市特色，完善城市基础设施配套，提升公共服务设施系统服务水平，加大城市在区域内的辐射能力，促进经济、社会、资源环境和谐发展，使宜昌市成为宜居、宜业、宜旅、具有较强影响力和辐射带动力的世界水电旅游名城、长江中上游区域性中心城市和湖北省域副中心城市；在未来的二十年内，全面达到与超越小康社会目标，建设现代化特大城市，实现城市规模与城市质量的跨越式发展；创建人与自然和谐共处的集约、高效、生态型发展新模式，打造宜昌成为可持续发展、环境协调、景观优美的生态型城市。

表 1-1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	暂未公布
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	暂未公布
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	暂未公布
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06

其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1 一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2 政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

（二）兴山县概况

兴山县，隶属于湖北省宜昌市。因“环邑皆山，县治兴起于群山之中”而得名。兴山县国土面积2328平方公里，兴山县辖6镇2乡，91个村（居），5个社区。

2023年完成地区生产总值170亿元，增长8%；规上工业总产值110亿元，增长6.1%，规上工业增加值增速11%；固定资产投资71.6亿元，增长10%；社会消费品零售总额54.3亿元，增长9%；一般公共财政预算收入10.1亿元，增长30%，其中，税收收入8.4亿元，税占比83.6%。进出口总额25亿元；非地税收1.7亿元。政府债务风险降为绿色安全等级。

2024年完成地区生产总值176.77亿元，增长4%；规上工业总产值122亿元，增长10%，规上工业增加值增速13%；固定资产投资为78.7亿元，增长10%；社会消费品零售总额为57.3亿元，增长6%；一般公共财政预算收入13.3亿元，增长31.5%，其中，税收收入9.9亿元，税占比74.6%。进出口总额27.21亿元；非地税收3.36亿元。政府债务风险降为

绿色安全等级。

2025 年完成地区生产总值 188.14 亿元，增长 6.9%；规上工业总产值 135.6 亿元，增长 11.1%，规上工业增加值增速 7.7%；固定资产投资 86.2 亿元，增长 9.5%；社会消费品零售总额 61.5 亿元，增长 7.3%；一般公共财政预算收入 14.94 亿元，增长 12.7%，其中，税收收入 10.92 亿元，税占比 73.1%。进出口总额 29.8 亿元；非税收入 4.02 亿元。政府债务风险持续稳定在绿色安全等级。

表 1-2 兴山县财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,700,000.00	1,767,642.00	1,881,400.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,118.00	39,757.00	41,646.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	18,684.00	19,936.00	21,132.00
4.地方财政总收入	312,280.00	370,019.00	224,112.00
4.1 地方公共预算收入	100,798.00	132,574.00	150,800.00
其中：税收收入	84,345.00	98,941.00	108,600.00
非税收入	16,453.00	33,633.00	42,200.00
4.2 政府性基金收入	19,945.00	5,683.00	26,981.00
其中：国有土地使用权出让收益	14,734.00	3,774.00	15,500.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	344,750.00	349,438.00	305,500.00
5.1 一般公共预算支出	265,113.00	298,441.00	313,618.00
5.2 政府性基金支出	79,637.00	75,771.00	92,118.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8,344.00	4,461.00	12,400.00

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
兴山县	27.4567	27.2973

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	3,700.00
2 年期	-
3 年期	-
5 年期	1,854.00
10 年期	119,841.00
15 年期	73,131.00
20 年期	50,947.00
30 年期	23,500.00

二、债券情况

本项目拟发行专项债券金额合计42,200.00万元，其中已发行债券情况及拟发行债券如下：

2020年6月24日已发行1,200.00万元，发行利率3.71%,债券期限为20年;2020年9月16日已发行4,500.00万元，发行利率3.94%，债券期限为20年；2021年8月已发行3,000.00万元，发行利率3.44%，债券期限为20年；2021年12月13日已发行11,100.00万元,发行利率3.48%,债券期限为20年;2022年3月29日已发行10,000.00万元，发行利率3.31%，债券期限为20年；2023年3月13日发行4,000.00万元，发行利率3.28%，债券期限为20年期。2024年6月4日发行发行2,000.00万元，发行利率2.61%，债券期限为20年期。2025年2月2日已发行2,000.00万元，发行利率2.06%，债券期限为20年期。

本次拟申报2026年度专项债券，2026年度专项债券资金需求总额为4,400.00万元。本次拟于2026年7月发行4,400.00万元,债券期限为20年期,债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（第十期）20年期专项债券发行利率为2.43%上浮20个bp后按2.63%计算，还款方式为到期一次性还本。

三、项目基本情况

（一）项目概况

新建宜昌至郑万高铁联络线项目位于宜昌市境内，涉及

的区县主要有夷陵区和兴山县，线路自汉宜铁路宜昌东站引出，设金巴岭、闵家冲、杨家境线路所后向西，经长岗岭设下堡坪站，引入郑万高铁兴山站，正线全长108.48公里，为设计速度350km/h的高速铁路。杨家线路所预留至沿江高铁荆门方向直股贯通条件，金巴岭、闵家冲线路所预留襄常高速铁路直股贯通条件，本项目指新建宜昌至郑万高铁联络线项目在夷陵区境内的部分。

具体技术标准如下：

（1）铁路等级：高速铁路。

（2）正线数目：双线。

（3）设计行车速度：350公里/小时。

（4）最小曲线半径：一般7,000米，困难5,500米。

引入宜昌地区根据地物地貌和行车运行速度等因素，合理确定曲线半径。

（5）最大坡度：20‰，困难条件下30‰。

（6）到发线有效长度：650米。

（7）行车指挥系统：调度集中。

（8）列车运行控制方式：自动控制。

表3-1项目项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模（t/a）
宜昌至郑万高铁联络线项目	宜昌市、兴山县、夷陵区	建设正线全长108.48公里的高速铁路	正线全长108.48公里;设计速度350km/h

（二）分年度投资计划

本项目预计建设周期7年，自2020年1月1日至2027年1月1日止。结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表 3-2 资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	**总投资使用计划**	**1,713,063.24**	**82,722.06**	**162,276.12**	**162,927.00**	**246,354.70**	**838,952.80**	**109,874.85**	**109,955.71**
1.1	建设投资	1,620,402.00	81,020.10	162,040.20	162,040.20	243,060.30	810,201.00	81,020.10	81,020.10
1.2	债券建设期利息	5,999.44	22.26	221.82	876.80	1,107.90	1,199.60	1,246.30	1,324.76
1.3	商业贷款建设期利息	84,945.60	-	-	-	2,182.50	27,550.20	27,606.45	27,606.45
1.3	债券发行费用	42.20	5.70	14.10	10.00	4.00	2.00	2.00	4.40
1.4	流动资金	1,674.00	1,674.00	-	-	-	-	-	
2	**资金筹措及使用**	**1,713,063.24**	**82,722.06**	**162,276.12**	**162,927.00**	**246,354.70**	**838,952.80**	**109,874.85**	**109,955.71**
2.1	**自有资金**	**750,648.39**	**77,022.06**	**148,176.12**	**152,927.00**	**96,854.70**	**62,237.95**	**107,874.85**	**105,555.71**
2.1.1	用于建设投资	657,987.15	75,320.10	147,940.20	152,040.20	93,560.30	33,486.15	79,020.10	76,620.10
2.1.2	用于建设期利息	62,013.83	22.26	221.82	876.80	3,290.40	28,749.80	28,852.75	28,931.21
2.1.3	用于债券发行费用	42.20	5.70	14.10	10.00	4.00	2.00	2.00	4.40
2.1.4	用于流动资金	1,674.00	1,674.00	-	-	-	-	-	
2.2	**债券资金**	**42,200.00**	**5,700.00**	**14,100.00**	**10,000.00**	**4,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**4,400.00**
2.2.1	用于建设投资	42,200.00	5,700.00	14,100.00	10,000.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00	4,400.00
2.2.2	用于建设期利息	-		-	-	-	-	-	

2.2.3	用于债券发行费用	-		-	-	-	-	-	
2.2.4	用于流动资金	-		-	-	-	-	-	
2.3	**商业贷款**	**920,214.85**				**145,500.00**	**774,714.85**	**-**	
2.3.1	用于建设投资	920,214.85	-	-	-	145,500.00	774,714.85	-	

（三）项目资金来源

项目总投资 1,713,063.24 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 750,648.39 万元，占比 43.82%；专项债券资金 42,200.00 万元，占比 2.46%；银行贷款 920,214.85 万元，占比 53.72%。

1.资本金来源

本项目资本金总计 750,648.39 万元。其中，中国国家铁路集团有限公司筹集资金 368,805.78 万元，湖北省人民政府配套资金 374,842.61 万元，宜昌市人民政府配套资金 7,000.00 万元。

2.专项债资金来源

本项目拟通过专项债总计筹集资金 42,200.00 万元，各年度债券资金筹措计划如下表：

表 3-3 项目专项债已发行及拟发行情况一览表

年度	发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2020	1,200（已发行）	20	3.71%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2020	4,500（已发行）	20	3.94%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2021	3,000（已发行）	20	3.44%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2021	11,100（已发行）	20	3.48%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2022	10,000（已发行）	20	3.31%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2023	4,000（已发行）	20	3.28%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2024	2,000（已发行）	20	2.61%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	2,000（已发行）	20	2.06%	半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

2026	4,400.00 （拟发行）	20	2.63%	半年付息一次	到期一次性还本

3.市场化融资来源

本项目单位市场化融资总计920,214.85万元，其中2023年度计划银行融资145,500.00万元，2024年度计划银行贷款融资774,714.85万元,后续将严格按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定进行披露。银行贷款计划表如下表3-4，筹集资金用于项目工程费、设备购置费、勘察设计费、监理费、咨询费、预备费用等支出。

表3-4银行贷款计划表

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
贷款计划	0	0	0	145,500.00	774,714.85	0	0

目前，上述专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合规性审核。

四、资金平衡

（一）预期收入

本项目收益预测期间为2027年1月至2046年6月。投入运营后的项目收入主要包括铁路运输收入和铁路沿线站点土地综合开发收益。债券存续期内项目总收入为4,718,954.65万元，其中铁路运营收入总额约为4,718,954.65万元，具体测算如下：

1.铁路运输收入

铁路运输收入为政府性基金收入，铁路运输收入为通过销售客票实现的主营业务收入及票务、托运、广告等配套服务实现的其他收入，按照预测客运量和运价率进行测算。

(1)客票收入

1)客运量预测

本项目为时速350km/h的高速铁路，主要承担沿江快速客运通道中高端客流出行，根据初步设计报告批复，初期2025年、近期2030年、远期2040年最大区段客流密度分别为1216万人/年、1903万人/年、2452万人/年，客车对数分别为55对/日、80对/日、101对/日。

二、经济运量

（一）设计年度。

初期2025年，近期2030年，远期2040年。

（二）运量预测。

单位：万人/年，对/日

段　落	初　期		近　期		远　期	
	客流密度	对数	客流密度	对数	客流密度	对数
杨家塝至兴山	1216	55	1903	80	2452	101

预测客运量时保守预测，2027-2035年，客车对数每日按80对计算，2036-2045年，客运对数每日按101对计算。客车容纳规模按800人/辆取计，动车首年乘车率50%，每年增长5%，至80%后不再增长。

该模型下，2027年客流密度为1,168.00万人/年，2030年客流密度为1,635.20万人，2040年，客流密度为2,359.36万人，

对应年度属于最大区段客流密度范围内，该测算模型合理。

客流密度为单方向客流密度，客运中上、下行方向密度相等，因此，在计算旅客周转量乘系数 2。

2)运价率

按照目前最新的标准，原铁路总公司 2014 年发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，“时速 300～350 公里动车组综合运价率为 0.52 元/人公里”。本项目为时速 350km/h 高速铁路，平均运价率取 0.52 元/人公里。

3)客票收入预测

年客票收入=旅客年周转量*运价率=(年总客流量*运营里程)*运价率=（年客运密度*2*运营里程）*运价率

本项目运营里程为 108.48km。

经测算，债券存续期内，客票收入共计 4,410,237.94 万元。

(2)其他收入

4)其他收入类型

其他收入主要为广告、租赁、退票费、餐车餐饮、行李等经营收入。

5)其他收入取计参考案例

根据京沪高铁首次公开发行股票招股说明书的财报数据（表 4-1），其他收入平均约占 7.43%。

收入项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
旅客运输收入	**120.42**	**48.16**	**157.91**	**50.68**	**155.67**	**52.67**	**141.89**	**54.04**
其中：旅客票价收入	110.47	44.19	145.83	46.80	145.75	49.31	134.34	51.16
客运其他收入	6.61	2.64	7.53	2.42	6.00	2.03	4.44	1.69
列车车补收入	1.48	0.59	2.40	0.77	1.99	0.67	1.46	0.56
客票发展金等	1.86	0.74	2.16	0.69	1.94	0.66	1.65	0.63

表 4-1-1

其他收入占票价收入的平均情况

	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	平均比例
其他收入占旅客票价收入比	9%	8.29%	6.81%	5.62%	7.43%

根据 2005 年编制的宜昌东至凉雾段（宜万铁路）一次复线文件，评价中采用的运价率为：货运运价 800 元/万吨公里，客运运价 1400 元/万人公里，其他收入率 19.02%。

2、可研报告的预测运输收入情况。

根据 2003 年编制的正式可研文件，评价中采用的运价率为：货运运价 800 元/万吨公里，客运运价 1400 元/万人公里，其他收入率 19.02%（郑州铁路局 1997 年指标）。宜昌东至凉雾段可研阶段财务评价运营收入预测结果见下表。

宜昌东至凉雾段可研阶段财务评价运营收入预测结果表

序号	运营年度	客运收入（万元）	货运收入（万元）	其他收入（万元）	合计（万元）
1	2008 年	31975	32204	12207	76386
2	2009 年	41814	34639	14541	90995
3	2010 年	53709	39059	17644	110412
4	2011 年	59243	42693	19388	121325
5	2012 年	62625	44762	20425	127812
6	2013 年	66047	46861	21475	134383
7	2014 年	69511	48989	22539	141039
8	2015 年	73021	51149	23617	147787

考虑到本项目作为“八纵八横”之一的沿江高铁通道的重要组成部分，参考宜昌东至凉雾段（宜万铁路）、京沪高铁等类似高铁通道项目的其他收入率约为 5%～20%，基于谨慎原则，**本次其他收入按票价收入的 7%考虑**。

经测算，债券存续期内，其他收入共计 308,716.71 万元。

综上，按照上述测算的铁路运营总收入以及其他收入，本项目在专项债存续期内可实现铁路运输收入总额约为 4,718,954.65 万元。

（二）预期成本

1.经营成本

根据项目可行性研究报告，结合项目融资方案，本项目投入运营后的运营支出主要为动车运维相关成本。债券存续期内经营成本总计 1,676,323.21 万元，其中有关成本约 1,253,251.21 万

元，无关成本约 423,072.00 万元。具体测算如下：

(1) 有关成本

有关成本是指与行车量有关的支出，包括动车组牵引能耗、动车组修理养护费、乘务人员工资以及分摊的管理费等。根据目前最新的标准，原中国铁路总公司计划统计部 2014 年发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》规定，本线为速度目标值 350km/h 的高速铁路，开行最高时速 350km/h 的动车组，其客运有关成本取 1,500 元/万人公里。

各年度客运有关成本支出为成本指标与年度旅客周转量的乘积，即：

年客运有关成本支出=年旅客周转量*有关成本指标（1500 元/万人公里）=（年总客流量*运营里程）*成本指标=（年客运密度*2*运营里程）*成本指标。

(2) 无关成本

无关成本是指与运量无关的支出，包括铁路固定设施（即正线、站线、车站、区间通信信号与电力牵引供电设备）的维修养护费用、大修费用（含维修人员工资）及分摊的管理费。同理根据《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》规定，无关成本取 200 万元/正线公里。

年度无关成本支出为无关成本指标与铁路运营里程（108.48km）的乘积，即：

年客运无关成本支出=运营里程（108.48km）*无关成本指标（200 万元）。

2.债券利息及发行费用

债券存续期内，债券存续期内，专项债券利息为 21,951.35 万元，其中计入专项债券建设期利息 5,999.44 万元，计入财务费用 15,951.91 万元。

3.市场化融资

本项目已获取银行贷款授信，2023 年获得融资 145,500.00 万元，2024 年获得融资 774,714.85 万元，贷款年限为 30 年，融资利率为 3%，于 2027 年开始还款，每年支付当期利息。本金还款方式为第 5-30 年，按照贷款合同约定每半年偿还贷款金额的 0.01%-6.50%不等。

经测算，本项目市场化融资利息共计 606,156.66 万元，其中在项目债券存续期内，市场化融资利息为 564,772.55 万元，包括计入建设期利息84,945.60万元,计入财务费用479,826.95万元。

4.税费

债券存续期内增值税及附加税费合计约146,606.62万元,其中增值税130,898.76万元，附加税15,707.86万元。

5.折旧摊销

本项目房屋及建筑物工程原值为1,368,740.73万元，机器、机械和其他生产设备原值为88,495.58万元，无形资产土地原值为132,530.00万元。折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

折旧年限：房屋建筑物折旧年限为30年，设备折旧年限为30年，本项目固定资产残值率均暂定为5%。

无形资产摊销年限为50年，不计残值。

正常年份每年折旧摊销金额合计48,796.42万元。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约951,530.19万元。

（三）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为项目铁路运营收入。项目预期收入总额为4,718,954.65万元,扣除运营成本及相关税费2,150,762.37万元后预计用于资金平衡相关收益为2,568,192.28万元,相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.23。

如项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目

资本金比例或发行新一期专项债券保障项目还本付息。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司审计通过。

表 4-3 项目收益与融资平衡测算表（债券存续期内）

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目专项债券预计融资本金	其中：项目专项债券预计融资利息	其中：项目市场化融资预计融资本金（债券存续期内还本金额）	其中：项目市场化融资预计融资利息（债券存续期内利息合计）	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
新建宜昌至郑万高铁联络线项目	2,568,192.28	1,149,375.27	42,200.00	21,951.35	920,214.85	564,772.55	2.23

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定新建宜昌至郑万高铁联络线项目的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，投向领域为交通基础设施-铁路-高速铁路领域。债券资金未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单；

（三）项目取得可研、初设、建设用地规划及选址、环评等批复，已取得全部审批手续，项目合法合规，具备开工条件，项目已开工建设，形成部分实物资产；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属于实施主体湖北宜兴铁路有限责任公司，将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》《鄂政办函〔2023〕20 号》所列负面清单，对本年度债券发行不构成实质性法律障碍。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）工期

风险描述：本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

（2）工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；

通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险

（1）经营管理风险

风险描述：湖北宜兴铁路有限责任公司拥有较为成熟的经营、管理和适应市场经验，但并不排除会有一些弊病。因此，加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，降低管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

（2）利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.影响社会稳定的风险

风险描述：对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥

护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

4.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险描述：影响项目融资平衡最大的风险在于对铁路运营收入、土地综合开发收益的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，

发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

风险描述：本项目专项债券发行期限为中长期债券，已发行债券在存续期内每半年付息一次，第 11-20 年开始每年偿还本金 10%；2026 年新发行债券在存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据压力测试结果显示，该项目的项目收益、债券利率两个单因素能够对覆盖本息资金产生一定的影响程度，其中，项目收益对变动覆盖本息资金产生正方向影响，债券利率变动对覆盖本息资金产生负方向影响。

因此，在项目实施过程中，要加大营销力度，保障项目有充足的营业收入，还要在运营期还要加强运营管理，控制经营成本，在项目建设过程中，要注意控制工程造价，以保证项目的盈利能力保持较高的水平。

八、主管部门责任

宜昌市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

中国铁路总公司是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

(1)项目建设的必要性

长江经济带是我国新一轮改革开放转型实施新区域开放开发战略区域。

本项目位于长江经济带中游，可连接东中西部地区的沿江地区。随着本项目及武汉以东沿江高铁的建设，在兴山衔接郑万高铁并向西延伸，将形成一条贯穿长江经济带的东西向快速铁路通道，形成长三角、长江中游城市群核心城市与成渝城市群核心城市间直接连接的交通要道，可大力促进华东、华中与西南地区间的合作与联系，支撑川渝工业经济产业带和城市带建设，增强长三角地区对外辐射力。本项目的建设将促进长江经济带沿线城市群人口、资源、资金、技术的交流，对落实“东中西互动合作的协调发展带”战略定位有重要意义。

长江经济带发展理念应“坚持生态优先、绿色发展，共抓大保护,不搞大开发”。长江经济带串联起了中国东部最先进发达之地、中部正逐步崛起之地以及西部相对落后欠发达之地。同在一江之畔，但所处发展阶段差异不小，综合经济实力有着明显的强、中、弱之别;而长江流域内的生态环境,有相当多的生态脆弱地区,“大保护”的迫切性较高。各种运输方式中，铁路具有大能力、低成本和节能环保等明显的技术经济比较优势。在满足运输需求和旅游

产业发展的同时，长江经济带迫切需要建设节能环保铁路运输方式，构建资源节约型和环境友好型的交通运输体系。本项目的建设对于实现以最小的资源和环境代价满足经济社会的运输需求，实现交通运输的可持续发展具有重要意义和作用，是响应长江经济带“共抓打保护，不搞大开发”发展理念的绿色交通基础设施。

本项目地处鄂西山区，旅游资源非常丰富，主要有举世瞩目的宜昌三峡大坝景区、三峡大老岭省级自然保护区、兴山县昭君故里、神农架国家自然保护区等。2015 年宜昌市接待旅游人数 4732 万人次，神农架景区接待旅游人数 878 万人次，近年来旅游人数年增速高于 20%。沿线地区人均 GDP 约为湖北省的 97%，约为长江经济带所辖省市的 94%。基础设施薄弱，出行不便是限制沿线地区经济发展的重要因素之一。交通基础设施的优化与完善是区域经济发展的重要支撑，本项目建成后，将改善沿线交通条件，将沿线的旅游景点串联起来，形成一条黄金旅游线路，吸引长江沿线地区旅游客流，进一步扩大鄂西生态文化旅游圈及湖北省“一江两山”的辐射范围，对沿线旅游资源开发及旅游品牌建设有重要的意义和作用。

综上所述，本项目建设是十分必要及迫切的。

(2)项目建设的公益性

宜昌至郑万高铁联络线是国家“十三五”规划项目，国家规划的沿江高铁新通道“三步走”计划的一部分。项目的建设是落实“东

中西互动合作的协调发展带”战略定位的重大举措，在满足经济社会的运输需求，实现交通运输的可持续发展的同时，也将有效激活鄂西地区丰富的生态、文化等资源优势，进一步扩大鄂西生态文化旅游圈及湖北省“一江两山”的辐射范围，促进沿线旅游资源深度整合开发及旅游品牌建设。

(3)项目建设的收益性

本项目建成投入运营后，可通过收取铁路运营收入来获得盈利。本项目发债期为 20 年，项目建成投入运营后，预计可产生用于资金平衡的项目收益为 2,568,192.28 万元。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

(1)项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目已取得初步设计的批复及开工备案证。

(2)项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

项目先后办理并取得可研批复、环评批复、《建设项目用地

预审与选址意见书》、初步设计批复、开工备案等前期手续，前期工作扎实完备，项目成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性

(1)项目资金来源

本项目调整后总投资：1,713,063.24 万元。

项目资金来源：项目资本金 750,648.39 万元，占调整后总投资的比例为 43.82%；专项债券 42,200.00 万元，占调整后总投资的比例为 2.46%；市场融资 920,214.85 万元，占调整后总投资的比例为 53.72%。

(2)资金到位可行性

项目资本金由湖北宜兴铁路有限责任公司自有资金解决，剩余资金拟申请专项债券资金和银行贷款，专项债券资金符合投向相关要求，额度测算合理。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

5.债券资金需求合理性

本项目为新建宜昌至郑万高铁联络线项目建设项目，属于铁路项目范畴，符合《2024 年新增专项债券资金投向领域》要求，债券资金需求额度论证充分。因此，本项目的债券资金需求具有合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

7.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

宜昌城市发展投资集团有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（神农架林区）
神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21'42"～116°07'50"、北纬29°01'53"～33°6'47"。全省国土总面积18.59万km²，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,816.88	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.06	4,134.00
其中：税收收入	2,672.62	2,652.27	未披露
非税收入	1,019.64	1,284.79	未披露
4.2 政府性基金收入	2,537.70	2879.82	2,847.00
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	2,430.99	未披露
5.地方财政总支出	11,833.49	14,460.90	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,485.98	3,872.00

（二）神农架林区概况

神农架林区位于鄂西北边陲，东接保康，西邻重庆巫山，南依兴山、巴东而濒三峡，北倚房县、竹山且近武当。1970年经国务院批准建制，直属湖北省管辖，是中国唯一以“林区”命名的行政区划。神农架是中国首个获得联合国教科文组织人与生物圈自然保护区、世界地质公园、世界遗产三大保护制度共同录入的“三

冠王”名录遗产地。2016 年 7 月 17 日，正在土耳其伊斯坦布尔举行的第 40 届世界遗产大会上，中国湖北神农架被列入世界遗产名录，成为湖北省第 1 处、中国第 11 处世界自然遗产。

神农架林区党委十一届五次全体会议上通过的《中共神农架林区委员会关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，全面分析了“十三五”时期“四期叠加”的形势，提出了建设国家公园、世界著名生态旅游目的地、全国生态文明示范区“一园一地一区”的发展定位，明确了小康赶超、转型跨越、绿色示范、惠民共享的“四大”发展目标，聚焦“五个全面”的发展路径（坚持保护第一原则，全面彰显生态保护价值；围绕绿色崛起战略，全面构建产业发展的多点支撑；强化旅游裂变式发展，全面推进世界著名生态旅游目的地体系建设；加快瓶颈突破，全面加强基础设施支撑力建设；坚持惠民共享，全面提升幸福指数和社会治理能力），强化党的领导、改革创新、发展环境、市场主体、人才战略和项目支撑“六大保障”。

神农架林区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	40.8035	48.6234	52.28
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,865.00	39,383.00	41,369.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,661.00	15,588.00	16,614.00
4.地方财政总收入	10.74	7.71	8.51
4.1 地方公共预算收入	5.81	6.57	7.48
其中：税收收入	4.91	5.93	6.40
非税收入	0.90	0.63	1.08
4.2 政府性基金收入	1.63	1.06	0.79
其中：国有土地使用权出让收益	1.16	0.35	0.18
5.地方财政总支出	35.27	30.43	26.73
5.1 一般公共预算支出	22.91	28.01	24.24
5.2 政府性基金支出	3.45	2.39	2.49
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.89	0.13	0.15

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
神农架林区	17.2905	15.0521

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	0.81
2年期	0.2274
3年期	
5年期	1.4018
6年期	
7年期	2.519
8年期	
9年期	
10年期	3.8572
11年期	
12年期	
13年期	
14年期	
15年期	2.5561
16年期	
17年期	
18年期	
19年期	
20年期	3.6806
30年期	

二、债券情况

债券名称：神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目。

发行规模：2026 年申请发行地方政府专项债 10,000.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：项目建设地址位于神农架林区松柏镇。

建设规模及内容：该项目位于神农架林区松柏镇，对松柏镇内清阳河片区及周边街区城市基础设施进行改造，改造总面积约 134060 ㎡，其中道路提升改造面积约 61445 ㎡，公共活动空间改造面积约 17145 ㎡，绿化及岸线改造面积约 55470 ㎡，建筑立面改造面积约 20780 ㎡，改造配套服务用房面积约 8400.77 ㎡，生态停车场改造面积约 17000 ㎡，新增充电 185 个，同步完成街区照明、环卫设施、标识标线、公厕、围墙、地下管网等设施的拆改及新建、中心花园南岸电力迁改等内容。

建设期限：本项目建设期为 2026 年 6 月-2028 年 9 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措				
资本金	1,000.00	5,000.00	3,046.25	9,046.25
专项债券资金	10,000.00			10,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	11,000.00	5,000.00	3,046.25	19,046.25
资金使用				
静态投资	10,990.00	4,735.00	2,913.75	18,638.75
建设期利息		265.00	132.50	397.50

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
发行费用	10.00			10.00
合计	11,000.00	5,000.00	3,046.25	19,046.25
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-			-

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	本项目建成后，能够改善居住环境，重构社区纽带；进一步完善城市路网布局；有利于当地重塑城市绿色公共生活，提升当地宜居性，激活低效用地重塑城市风貌，优化城市空间，补足民生短板，培育新兴经济场景，促进社会公平与凝聚力，对全市稳定发展发挥重要促进作用；改善城市生态环境和投资环境，加快自然资源和旅游资源的开发，增强松柏区的经济实力和发展后劲。
年度绩效目标（2026 年）	完成工程量的 30%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2027 年）	完成工程量的 70%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2028 年）	完成工程量的 100%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	工程量	100%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
		时效指标	项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，（决算数-预算数）/预算数

年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效	产出指标	数量指标	工程量	0	30%	计划数据

目标（2026年）		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据
年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2027年）	产出指标	数量指标	工程量	30%	70%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据
年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2028年）	产出指标	数量指标	工程量	70%	100%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、社会效益

本项目建成后，能够改善居住环境，重构社区纽带；进一步完善城市路网布局；有利于当地重塑城市绿色公共生活，提升当地宜居性，激活低效用地重塑城市风貌，优化城市空间，补足民生短板，培育新兴经济场景，促进社会公平与凝聚力，对全市稳定发展发挥重要促进作用；改善城市生态环境和投资环境，加快自然资源和旅游资源的开发，增强松柏区的经济实力和发展后劲。

2、经济效益

本项目在建设期间可为当地毕业生和剩余劳动力提供就业岗位，直接和间接的为当地提供一定的就业机会。项目在建设过程中将会给设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。同时项目建设需要大量用工，这样可以激活建材业的一些企业。

3、生态效益

项目不在环境敏感区，也不属于高耗能、高排放的项目，水资源、能源等均在可承载能力范围内。项目将注重环境保护和资源利用的可持续发展，采取绿色建筑、节能减排等措施，降低对环境的影响。这将有助于推动地区的可持续发展战略的实施。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目

1、2026 年 2 月 27 日，神农架林区发展和改革委员会出具《关于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（神发改审批【2026】26 号）；

2、2026 年 4 月 7 日，神农架林区发展和改革委员会出具《关于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（神发改审批【2026】48 号）；

3、2026 年 7 月 17 日，神农架林区自然资源和城乡建设局出具《关于神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目无需办理规划许可等审批手续的说明》，本次建设仅利用现状进行改造不涉及新增建设用地，用地类型和权属性质未发生改变，无需办理用地及规划预审意见、建设用地规划许可证、工程规划许可证。

4、其他相关手续正在办理中。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 19,046.25 万元，其中项目资本金金额为 9,046.25 万元，占比 47.50%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求，剩余的 10,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段;采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计10,000.00万元，占总投资比例的52.50%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.25，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债10,000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年6月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.65%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
期初专项债券余额		-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
本期发行金额	**10,000.00**	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**14,107.50**	-	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
其中：付息	**4,107.50**	-	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
还本	**10,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
期初专项债券余额	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	1,265.00	1,238.50	1,212.00	1,185.50	1,159.00	1,132.50	1,106.00	1,079.50	1,053.00	1,026.50
其中：付息	265.00	238.50	212.00	185.50	159.00	132.50	106.00	79.50	53.00	26.50
还本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
期末专项债券余额	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目	27,389.25	9,685.91	19,046.25	14,107.50	-	1.25

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 3,993.34 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.81，对债券本息的资金覆盖率为 1.28，本息资金覆盖倍数为 1.25 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施:成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析:一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施:建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析:施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施:建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工

程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行神农架林区松柏镇城市更新及配套基础设施建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

九、主管部门责任

神农架林区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

神农架林区人民政府国有资产监督管理委员会是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（随州市）

随县2026年老旧小区改造项目

专项债券信息披露文件

一、区域概况

1.随州市概况及财政经济情况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1330.85	1442.35	1502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37684	39459	41172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23012	24257	25740

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.地方财政总收入	263.71	277.41	273.06
4.1 地方公共预算收入	61.09	66.90	75.28
其中：税收收入	39.16	40.66	44.12
非税收入	21.93	26.24	31.16
4.2 政府性基金收入	81.15	107.41	140.63
其中：国有土地使用权出让收益	26.90	20.53	16.40
5.地方财政总支出	242.96	263.31	256.38
5.1 一般公共预算支出	215.95	238.37	226.12
5.2 政府性基金支出	66.27	83.59	106.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.53	19.00	12.89

2.随县概况及财政经济情况

随县，隶属随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。区域优势独特，交通便捷，气候宜人，基础设施齐全，开发条件优越。

2023-2025 年，随县分别实现政府性基金收入分别为 20.17 亿元、24.41 亿元和 25.18 亿元。2023-2025 年，随县政府性基金支出分别为 14.98 亿元、18.34 亿元和 25.18 亿元。

随县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	299.16	324.59	331.6

项目	2023 年	2024 年	2025 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34624	36216	37866
3.农村居民人均可支配收入（元）	23330	24650	26120
4.地方财政总收入	66.48	67.46	70.16
4.1 地方公共预算收入	12.50	13.81	15.06
其中：税收收入	6.87	7.01	7.9
非税收入	5.63	6.8	7.16
4.2 政府性基金收入	20.17	24.41	25.18
其中：国有土地使用权出出让金	8.04	6.47	5.92
5.地方财政总支出	62.07	65.07	70.16
5.1 一般公共预算支出	55.59	59.17	62.59
5.2 政府性基金支出	14.98	18.34	25.18
其中：国有土地使用权出让金	4.82	4.55	8.19

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	3,989,024.00	3,615,021.00
随县	812,848.00	762,563.43

二、债券情况

（一）债券名称

随县 2026 年老旧小区改造项目专项债券

（二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 13,500.00 万元，计划于 2026 年发行 3,500.00 万元，2027 年发行 10,000.00 万元，发行期限为 20 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2026	3,500.00	20 年
2	2027	10,000.00	20 年
合计		13,500.00	

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次随县 2026 年老旧小区改造项目专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的随县 2026 年老旧小区改造项目已经通过湖北今天律师事务所合法性审核。

1.项目名称

随县 2026 年老旧小区改造项目

2.项目实施方

随县住房和城乡建设局

3.建设地点

随县城区。

4. 建设规模及内容

项目改造涉及 12 个小区，7352 户，68 栋，总建筑面积 21.75 万 m²。主要改造内容如下：新建混凝土路面 67656m²，铺设沥青路面 51147m²，人行道 10767m²，机动车停车位 320 个，新能源汽车充电

桩 179 座，弱电管道 9626m，安装监控摄像头 105 套，智慧停车系统 12 套，加装电梯 62 座，垃圾分类亭 55 座，设置居民健身点 26 处，电动车充电车棚 12 处；改造供水管道 16447m，消防管线 29641m，排水管道 24675m；弱电线路规范整治 27000m，更新消火栓 161 个，消防水泵接合器 82 个，更新室外路灯共 395 盏，房屋主体修缮等基础设施建设。

5.建设期限

项目建设工期约为 16 个月，从 2026 年 9 月至 2027 年 12 月。

6.项目总投资

根据项目《随县发展和改革局关于随县 2026 年老旧小区改造项目初步设计及概算核定的批复》（随县发改审批服务〔2026〕134 号），本项目总投资 18,984.36 万元。重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 18,586.93 万元，其中工程费用 16,065.54 万元，占比 86.43%，工程建设其他费用 1,370.61 万元，占比 7.37%，基本预备费 871.81 万元，占比 4.69%，静态总投资 18,307.96 万元，建设期利息 265.48 万元，占比 1.43%，发行费用 13.50 万元，占比 0.07%。投资估算如下：

表 3-1 估算结构表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	16,065.54	86.43%
2	工程建设其他费用	1,370.61	7.37%
3	预备费	871.81	4.69%
4	建设期利息及发行费用	278.98	1.50%

5	项目总投资	18,586.93	100.00%

（二）项目建设期资金平衡情况

该项目总投资 18,586.93 万元，项目资金来源申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为 13,500.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	合计
1	**资本金**	**2041.50**	**3045.72**	**5086.93**
1.1	财政安排资金	2041.50	3045.72	5086.93
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**3500.00**	**10000.00**	**13500.00**
2.1	专项债券资金	3500.00	10000.00	13500.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	**其他资金**			
合计		**5541.50**	**13045.72**	**18586.93**

四、项目资金平衡情况

（一）融资还本付息情况

本项目共发行专项债券 13,500.00 万元，2026 年发行 3,500.00 万元，2027 年发行 10,000.00 万元。专项债利率按照中债网最新地方政府 20 年债券利率 2.34%上浮 25BP 计算，即债券发行利率以 2.59%计算，每半年支付一次利息，债券存续期第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。则全部计算期内，本项目利息支出 5,419.58 万元，

其中建设期利息为 265.48 万元，运营期利息 5,154.10 万元。

本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0	3500	-	3500	45.33	45.33
2027 年	3500	10000		13500	220.15	220.15
2028 年	13500			13500	349.65	349.65
2029 年	13500			13500	349.65	349.65
2030 年	13500			13500	349.65	349.65
2031 年	13500			13500	349.65	349.65
2032 年	13500			13500	349.65	349.65
2033 年	13500			13500	349.65	349.65
2034 年	13500			13500	349.65	349.65
2035 年	13500			13500	349.65	349.65
2036 年	13500			13500	349.65	349.65
2037 年	13500		350	13150	345.12	695.12
2038 年	13500		1350	11800	323.10	1673.10
2039 年	13500		1350	10450	288.14	1638.14
2040 年	13500		1350	9100	253.17	1603.17
2041 年	13500		1350	7750	218.21	1568.21
2042 年	13500		1350	6400	183.24	1533.24
2043 年	13500		1350	5050	148.28	1498.28
2044 年	13500		1350	3700	113.31	1463.31
2045 年	13500		1350	2350	78.35	1428.35
2046 年	13500		1350	1000	43.38	1393.38
2047 年	10000		1000	0	12.95	1012.95
合计	-		13500		5,419.58	18,919.58

（二）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目收入（万元）	运营成本、税负（万元）	可用于资金平衡的项目收益（万元）	专项债融资本息（万元）	其他融资本息（万元）	本息资金覆盖倍数
31,138.10	6,855.77	24,282.33	18,919.58	0	1.28

结论：综上所述，随县2026年老旧小区改造项目本息资金覆盖倍数为1.28，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北今天律师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，随县2026年老旧小区改造项目专项债券发行信用级别为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式

的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

投资测算不准确风险：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算

偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、主管部门责任

随县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（随县住房和城乡建设局）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县住房和城乡建设局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收

入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①项目的建设符合国家城市更新与城镇老旧小区改造政策要求

党的二十大报告提出：实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。党中央、国务院先后印发《关于持续推进城市更新行动的意见》《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，明确要求加快补齐居住社区短板，完善市政基础设施，优化人居环境，提升便民服务能力，推动城市高质量发展。项目的实施是贯彻落实国家、省、市、县关于城市更新、老旧小区改造、民生保障等一系列政策部署的具体行动，是把宏观政策转化为民生实效的关键抓手，对推动政策落地、提升治理效能、改善群众生活具有重要意义。

②是解决老旧小区突出问题、保障居民居住安全的迫切需要

随县本次改造的12个老旧小区均普遍存在基础设施老化、管网漏损、路面破损、消防设施缺失、监控覆盖不足、停车秩序混乱、适老化设施短缺等问题，安全隐患突出、居住环境较差、服务功能不全，

已严重影响居民正常生活与生命财产安全。随着群众对居住品质、安全保障、生活便利度的要求不断提高，加快实施系统化改造，彻底解决功能缺失、设施老化、环境脏乱、隐患突出等群众急难愁盼问题，已成为当前最现实、最紧迫的民生需求。

③是完善县城功能品质、推进“曾随同城化”与精品县城建设的需要

随县正全力推进“曾随同城化”发展，加快打造精品县城，老旧小区作为县城建成区的重要组成部分，其面貌与品质直接关系城市整体形象与综合承载力。当前部分老旧小区设施落后、环境杂乱，与省级园林县城、文明城市定位不相匹配，与城市高质量发展要求不相适应。通过全面推进老旧小区改造，补齐基础设施短板、完善公共服务配套、提升环境风貌品质，能够有效优化城市空间格局、增强县城服务功能、提升宜居宜业水平，为精品县城建设和同城化发展提供坚实支撑。

④是夯实基层治理、增进民生福祉、建设和谐社会的需要

老旧小区多为“三无小区”，管理缺位、矛盾易发、诉求集中，是基层治理的重点和难点。实施老旧小区改造，不仅是硬件设施的更新提升，更是治理体系的完善升级。通过改造理顺管理机制、健全服务功能、畅通民意渠道、凝聚共建共识，能够有效化解社区矛盾、消除风险隐患、提升治理能力，切实增强居民获得感、幸福感、安全感，进一步密切党群干群关系，夯实社会和谐稳定基础，对建设“宜居随县、幸福家园” 具有重要作用。

综上所述，该项目符合国家政策导向、顺应城市发展趋势、贴合群众迫切需求，项目建成后将全面改善老旧小区居住条件，补齐县城民生短板，提升城市功能品质，因此，本项目的实施是必要的。

（2）公益性

①老旧小区改造是典型公益性民生工程，惠及面广、普惠性强

本项目直接服务于随县城区12个老旧小区、7352户居民，覆盖机关单位、学校、医院、社区等各类群体，受益人数多、覆盖面广、民生关联度高。项目不以盈利为目的，聚焦安全保障、居住改善、便民服务等公共需求，所有改造内容、设施配套、环境提升均由居民无偿共享，是面向最广泛群众的普惠性公共服务供给，充分体现公共财政保障民生、服务群众的本质属性。

②项目以公共安全和基础保障为核心，维护社会公共利益

改造重点聚焦消防设施完善、管网更新、道路修复、安防监控、房屋修缮、照明提升等底线民生工程，优先解决漏水漏电、内涝积水、消防通道堵塞、电梯缺失等公共安全问题，直接守护居民生命财产安全。同时完善无障碍设施、垃圾分类、健身休闲、停车充电等公共服务，提升公共空间品质，扩大公共福利供给，切实维护最广大居民的共同利益。

③项目完善城市公共配套，提升公共服务水平与社会整体效益

通过雨污分流、弱电规整、环境整治、智慧化改造，系统提升小区基础设施水平与公共服务能力，推动公共资源向基层延伸、向老旧小区覆盖。项目实施有利于优化人居环境、降低安全风险、减少维修

支出、促进邻里和谐，兼具环境效益、社会效益与治理效益，对提升城市公共服务水平、增进社会整体福祉具有重要作用。

（3）收益性

①直接与间接经济效益

项目总投资规模大，可直接带动建筑、建材、施工、设备、物业服务等相关产业发展，创造大量本地就业岗位，拉动固定资产投资增长。同时，居住环境改善将激活家电更新、家装消费、社区服务等内需潜力，带动周边商业活力提升，促进地方经济发展。此外，改造可大幅降低小区后期维修成本与财政重复投入，提高公共资金使用效益，实现节约增效。

②社会效益与长远收益

项目全面改善老旧小区居住条件，消除安全隐患、完善便民服务、提升环境品质，居民满意度、幸福感显著提升，社会效益突出。通过改造推动基层治理提质增效，健全长效管理机制，促进社区和谐稳定，形成可复制、可推广的县域老旧小区改造模式，为后续城市更新提供示范经验。项目设施使用寿命长、可持续发挥作用，长期民生收益与社会价值显著。

③生态与可持续收益

项目通过节能照明、雨污分流、管线规整、绿色改造、充电桩普及，有效降低能耗、减少排放、提升资源利用效率，助力绿色低碳发展与生态宜居城市建设。改造坚持集约用地、存量提升，不新增建设用地、不大拆大建，符合城市有机更新和可持续发展要求，生态效益

与长远效益明显。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

县发改局已批复项目初步设计，前期工作已开展。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 18,586.93 万元，其中项目资本金 5,086.93 万元，占项目总投资的 27.37%；剩余约 72.63%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 13,500.00 万元，计划于 2026 年发行 3,500.00 万元，2027 年发行 10,000.00 万元，发行期限 20 年。项目资本金来源于地方政府配套资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入（不含税）主要为停车场收入、充电桩收入，预计约为 31,138.10 万元。运营成本（不含税）主要构成为职工薪酬、外购燃料及动力费、修理费用、其他费用等，预计约为 4,614.38 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计 18,919.58 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 24,282.33 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.28，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，债券存续期第

11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2028 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省黄冈市武穴市
武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程
专项债券信息披露文件

一、区域财政情况

1、黄冈市概况

黄冈市位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连，是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道(长江)，紧邻两座机场(武汉天河机场、九江机场)，贯通六条铁路(京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路)，飞架六座长江大桥(鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、九江二桥)，纵横八条高速公路(沪渝高速、福银高速、大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速)，具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

表 1-1 黄冈市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区国内生产总值	2,747.90	2,884.68	3,216.65
2.居民人均可支配收入(元)	城镇居民：36,312 农村居民：17,855	城镇居民：3,8473 农村居民：1,9436	城镇居民：4,0324 农村居民：2,0553
3.地方财政总收入	140.85	279.23	188.03
3.1一般公共预算收入	157.41	177.76	164.4
其中：税收收入	116.06	119.11	109.31
非税收入	41.35	58.65	55.09
4.地方财政总支出	880.29	973.26	1078.23
4.1一般公共预算支出	559.67	646.14	620.48

2、武穴市概况

武穴市位于长江中游北岸，大别山南麓，鄂东边缘，地扼吴头楚尾，历来是鄂、皖、赣毗连地段的“三省七县通衢”，是武汉城市圈重要组成部分，是长江中游港口城市。全市版图面积1,246.00平方千米。武穴市拥有长江十大深水良港之一的武穴港，同时中国最长的铁路京九铁路和中国最长的高速沪渝高速出入口在此交汇。武穴市拥有中国园林绿化模范县市、中国油菜之乡、湖北省工业城市、湖北省文明城市，中国武术之乡、中国科技先进市、中华诗词之乡等荣誉称号。

表 1-2 武穴市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区国内生产总值	378.35	401.05	467.49
2.居民人均可支配收入(元)	城镇：39,789	城镇42,017	城镇44,033
	农村：21,201	农村22,982	农村24,498
3.地方财政总收入	26.1	32.73	34.85
3.1 地方一般公共预算收入	18.11	21.9	35.5
3.2 政府性基金收入	7.82	8.12	35.5
其中：国有土地使用权出让收入	6.43	7.39	8.63
4.地方财政总支出	67.36	65.96	/
4.1一般公共预算支出	48.67	59.04	92.97
4.2政府性基金支出	13.28	9.16	35.5
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.11	3.74	8.63

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
黄冈市		
其中：市本级		

武穴市	86.76	82.35

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4,000.00
5 年期	65,333.00
6 年期	12,130.00
7 年期	36,800.00
8 年期	12,130.00
9 年期	12,130.00
10 年期	56,060.00
11 年期	27,510.00
12 年期	27,510.00
13 年期	27,510.00
14 年期	27,510.00
15 年期	50,417.00
16 年期	15,660.00
17 年期	15,660.00
18 年期	15,660.00
19 年期	15,660.00
20 年期	42,870.00

二、债券情况

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程共发行专项债券 25,000.00 万元，其中 2024 年已发行 15,000.00 万元，2025 年已发行 6,000.00 万元，2026 年拟发行 4,000.00 万元。具体如下：

图表 4：债券情况表

债券名称	武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程
债券发行规模	25,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	本项目共发行专项债券 25,000.00 万元，2024 年和 2025 年分别已发

	行 15,000.00 万元和 6,000.00 万元，2026 年拟发行 4,000.00 万元。2024 年已发行专项债券 15.000.00 万元，发行利率为 2.61%，发行期限 20 年。2025 年已发行专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 2.36%，发行期限 20 年。2026 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，利率参考 2026 年第十八期发行的同期政府专项债券利率 2.36%上浮 28 个 bp 即 2.64%测算,发行期限 20 年。
偿还方式	第 11 年至第 20 年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北交平律师事务所合法性审核。

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程概况如下：

图表 5：武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程概况表

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程	本项目位于正街片区，项目范围西起民主路，东至青林路，北起永宁大道，南至沿江大道。	本项目涉及东菜园老干宿舍、房产公寓、后坝街国税宿舍、正街新华书店等 71 个小区、5962 户居民，128 栋房屋。 改造内容包括排水设施工程(含污水、雨水管网)、供电设施工程(含强弱电杆线入地、线路规整、电气照明设施、充电桩设施)、通行设施工程(道路工程、无障碍设施、适老设施)、停车设施工程(停车设施改造、智慧停车系统)、消防设施工程(消防设施设备及管道)、安防设施工程(视频监控设备设施)、公共环境工程(公共场地环境及设施)、服务设施工程(环卫设施、文体设施)、建筑修缮工程(建筑外立面及屋面)、功能提升工程(管理用房、便民服务中心)、智能服务工程(智能便民服务设施、设备及系统)等。	39,560.46	武穴市住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

图表 6：武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2023.12-2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12	2026.1-2026.12
1	**总投资使用计划**	**39,560.46**	**1,034.90**	**17,129.55**	**12,317.10**	**9,078.91**
1.1	建设投资	38,291.51	1,034.90	16,918.80	11,848.80	8,489.01
1.2	建设期利息	1,243.95	0.00	195.75	462.30	585.90
1.3	债券发行费用	25.00	0.00	15.00	6.00	4.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**39,560.46**	**1,034.90**	**17,129.55**	**12,317.10**	**9,078.91**
2.1	**自有资金**	**14,560.46**	**1,034.90**	**2,129.55**	**6,317.10**	**5,078.91**
2.1.1	用于建设投资	13,291.51	1,034.90	1,918.80	5,848.80	4,489.01
2.1.2	用于建设期利息	1,243.95	0.00	195.75	462.30	585.90
2.1.3	用于债券发行费用	25.00	0.00	15.00	6.00	4.00
2.2	**专项债券资金**	**25,000.00**	**0.00**	**15,000.00**	**6,000.00**	**4,000.00**
2.2.1	用于建设投资	25,000.00	0.00	15,000.00	6,000.00	4,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

图表 7：武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源		预计项目融资到期本息
			自筹资金	专项债券	
武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程	2026 年 12 月	39,560.46	14,560.46	25,000.00	34,970.65

四、资金平衡

图表 8：武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024 年		15,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	195.75	195.75		15,000.00
2025 年	15,000.00	6,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	462.30	462.30		21,000.00
2026 年	21,000.00	4,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	585.90	585.90		25,000.00
2027 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2028 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2029 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2030 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2031 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2032 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2033 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2034 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	638.70	638.70		25,000.00
2035 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,119.13	619.13	1,500.00	23,500.00
2036 年	23,500.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,679.98	579.98	2,100.00	21,400.00
2037 年	21,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	3,021.39	521.39	2,500.00	18,900.00
2038 年	18,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,957.52	457.52	2,500.00	16,400.00
2039 年	16,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,893.65	393.65	2,500.00	13,900.00
2040 年	13,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,829.78	329.78	2,500.00	11,400.00
2041 年	11,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,765.91	265.91	2,500.00	8,900.00
2042 年	8,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,702.04	202.04	2,500.00	6,400.00

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2043 年	6,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,638.17	138.17	2,500.00	3,900.00
2044 年	3,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	2,574.30	74.30	2,500.00	1,400.00
2045 年	1,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,030.00	30.00	1,000.00	400.00
2046 年	400.00		2.61%/2.36%/2.64%	405.28	5.28	400.00	0.00
合计		25,000.00		34,970.65	9,970.65	25,000.00	

图表 9：武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程专项债券项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程	41,970.63	34,970.65	25,000.00	1.20

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.20，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1、工期

风险描述：拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术

及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：要用科学办法来编制工程进度计划，要建立高效的组织管理机构，委托监理公司进行施工阶段的监理，围绕进度计划和工期目标，解决不利于工程施工的各种问题。同时，办理工程保险以转移不可预见因素带来的风险。

2、工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

3、利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，

加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4、施工扰民风险

风险描述：项目施工过程中，会产生噪音、道路改道等扰民风险。

风险控制措施：施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。同时，深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

5、现金流测算不准确风险

风险描述：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险应对措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基

金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于项目自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金

额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理,以确保按期兑付本次债券的本息,保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将主要来源于日常经营收入,发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（二）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施,为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、主管部门责任

武穴市住房和城乡建设局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发

行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武穴市住房和城乡建设局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

九、资产管理措施

资产权属单位为武穴市住房和城乡建设局，单位性质为行政单位。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围。本项目需通过合法合规的方式开展运营工作，需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。同时，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

实施必要性：

（1）项目建设是推进武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程建设，是发展民生促进社会和谐的必然要求，是深入贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的必然要求，是维护群众利益的重要工作，是全面建设小康社会的重要内容。

（2）项目建设是推进新型城镇化建设的需要

本项目建设是武穴市城市建设的需要,是推进城镇化建设的重要工程。为保证整个地区的和谐发展，切实落实好以人为本，科学发展，构建和谐社会的发展理念，加快本项目建设已经成为非常迫切的任务。

因此，本项目的建设是十分必要和紧迫的。

项目的公益性：本项目投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目收益性：主要来源于房屋租赁收入、5G综合杆租赁收

入、LED 广告屏租赁收入、停车位租赁收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目取得的立项批复、可研批复、初设批复等相关证件或批复文件，项目建设必须的技术准备等情况，根据《产业结构调整指导目录（2019 年本)》的规定，本项目属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划且本项目不属于专项债券项目“负面清单”。

项目资本金 14,560.46 万元，占项目总投资 36.81%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定,资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的相关方法，结合国家相关规定，并参考同类型

项目经验及现行市场行情对本项目债券存续期内的收入及成本进行了合理估算，收入及成本估算过程依据较为充分，分析结果较高的合理性。具体详见“四、项目预期收入、成本及融资平衡情况”。

5、债券资金需求合理性分析

本项目投向领域为保障性安居工程—城镇老旧小区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目债券资金拟全部用于本项目建设，符合文件要求。根据本项目总投资（39,560.46 万元）及本项目总共发债额度（25,000.00 万元），本项目专项债券资金占项目总投资 63.19%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险点

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用半年付息，分

年还本的方式。如果债券资金挪作他用，收益等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

7、绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设、质量指标：项目竣工验收合格、时效指标:项目建设进度符合计划、成本指标:控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标、社会效益指标：项目具有公益性，将有效促进经济快速发展，改善当地居民生活环境、可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。

通过对项目前期基本情况进行摸排，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设条件、建设方案、工艺路线等进行可行性论证，综合认为本项目绩效目标综合认为本项目绩效目标制定清晰合理，与相关规划和计划相符、与现实需求相匹配，绩效指标设置细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目已组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债

发行要求。

图表 10：绩效目标表

项目绩效总目标				
名称	目标说明			
长期绩效目标	通过本项目的实施，促进武穴市总体规划建设发展；提升城市发展水平；提高公共基础设施建设；促进区域经济增长；响应国务院意见及国家城镇化建设政策。			
年度绩效目标	尽快实施武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程，完成项目建设。			
目标名称	**一级指标**	**二级指标**	**三级指标**	**指标值**
长期绩效目标	产出指标	数量指标	涉及到的小区数量	71 个小区
			涉及到的居民户数	5962 户居民
			涉及到的房屋栋数	128 栋房屋
			管理用房、活动中心	8,299.17 ㎡
			5G 综合杆	45 套
			LED 广告屏	750 ㎡
			停车位	525 个
			慢充充电桩	100 个
			快充充电桩	110 个
		质量指标	资金使用合格率	100%
			竣工验收合格率	≥95%
		时效指标	项目（工程）完成及时率	100%
		成本指标	控制项目投资	≤39,560.46 万元
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目收益	≥42,007.42 万元
			债券本息覆盖倍数	1.20
		社会效益指标	改善民生，促进经济社会发展。	人民生活水平显著提高
		可持续影响指标	工程设计使用年限	≥20 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益人口满意度	≥97%
年度绩效目标	决策情况	立项审批手续	立项手续齐全	100%
		与专项债券资金投向领域符合性	符合专项债券资金投向领域	100%
		施工许可证等的办理情况	施工前的各项手续齐全	100%

	过程管理	资金到位率	本工程项目总投资39,560.46万元，建设期按2023年12月至2027年3月考虑，资金来源建设单位自筹、政府专项债券及争取上级补助资金等，其中，本项目拟发行专项债券25,000.00万元，2024年和2025年分别已发行15,000.00万元和6,000.00万元，2026年拟发行4,000.00万元。项目自有资金为14,560.46万元。	资金到位率≥90%
		资金使用合规性	资金拨付手续	齐全
			资金支付审批程序	合规
		还本付息	积极落实还本付息资金	依据债券还本付息计划，2026年度仅支付当年债券发行费用及利息，建设期利息已计入总投资金额，由资本金支出。
	项目实施	建设组织管理	建立健全、合规、完整的项目建设管理制度。相关管理制度有效执行。	执行率≥95%
		安全事故	数量（次）	0
		工程质量	严格按照设计标准施工	100%

2026年湖北省（黄石市）
西塞山区沿山片完整社区项目信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024 年	2025年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.9
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.5	21,573.76	21,865.9
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990	46,987	49,164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293	22,580	23,921
居民消费价格指数（上年=100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年=100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

表1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支

项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3,692	178	3,950	159.4	7,465.4
一般公共预算支出	1,458	9,296	15,23	9,854	1,320.2	7,465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6,380	-	5,702	-	7,306	-
转移性支出	5,088	-	4,347	-	6,145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4,443.3
政府性基金支出	162	3,968	199	4,138	-	4,443.3
地方政府专项债券收入	2,268	2,268	1,924	1,924	1,722	1,722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况						
截至 2025 年底地方政府债务余额			21,385.9			
2023 年地方政府债务限额			16,398			
2024 年地方政府债务限额			21,373			
2025 年地方政府债务限额			23,514			

（二）黄石市概况

黄石，湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。2017 年 6 月，黄石市被命名国家卫生城市。

黄石市国土总面积 4,583 平方公里，截至 2025 年末，下辖 4 个市辖区（黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区）、1 个县（阳新县），代管 1 个县级市（大冶市），设有 1 个国家级开发区（黄石经济开发区）。全市常住人口 246.91 万人。

2023-2025 年，黄石市经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

表 1-3 黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2108.96	2305.8	2430.28
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,794	48,993	51,385
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,757	23,041	24,399
4.地方财政总收入	274.95	303.74	348.70
4.1 地方公共预算收入	169.37	190.03	213.50
4.2 政府性基金收入	105.58	113.71	135.20
其中：国有土地使用权出让收益	32.20	42.02	40.72
5.地方财政总支出	427.58	447.77	487.21
5.1 一般公共预算支出	322	334.06	352.00
5.2 政府性基金支出	105.58	113.71	135.21
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	30.77

（三）西塞山区概况

西塞山区，隶属于湖北省黄石市，位于长江中游南岸、黄石市东部。因唐代诗人张志和“西塞山前白鹭飞”而得名，原名石灰窑区，2001 年正式更名西塞山区。地理位置方面，东与阳新县韦源口镇交界，西与下陆区为邻，南依黄荆山，北与浠水、蕲春隔江相望。全境东西长 22.9 公里，南北宽 9.945 公里，总面积约 112.47 平方公里。截至 2024 年末，全区常住人口为 19.72 万人。现辖 5 个街道、1 个镇，区政府驻八泉街道。

西塞山区是黄石重要的工业基地，以特钢产业为支柱，构建了“1+3+N”特色产业体系。2024 年全区地区生产总值完成 251 亿元，同比增长 5.5%。

区内有西塞山风景名胜区，“西塞神舟会”被列入世界非物质文化遗产。先后荣获“全国科技进步城区”、“全国社区建设示范区”等称号。2019 年，被列入《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》。

2023-2025 年，西塞山区经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

表 1-4 西塞山区财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）(亿元)	236.68	246.07	262
4.地方财政总收入	107,454	148,551	207,589
4.1 地方公共预算收入	76,000	82,325	99,613
4.2 政府性基金收入	31,454	66,226	107,976
5.地方财政总支出	108,925	219,540	269,976
5.1 一般公共预算支出	78,221	153,314	162,000
5.2 政府性基金支出	30,704	66,226	107,976

表 1-5 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄石市	633.84	579.90
其中：西塞山区	19.50	17.93

表 1-6 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

区划	2025 年
2 年	474.00
5 年	2,600.00
6 年	2,860.00
7 年	19,360.00
8 年	2,860.00
9 年	2,860.00
10 年	23,687.00
11 年	9,690.00
12 年	9,690.00
13 年	9,690.00
14 年	9,690.00

区划	2025 年
15 年	25,590.00
16 年	6,350.00
17 年	6,350.00
18 年	6,350.00
19 年	6,350.00
20 年	33,871.00
21 年	100.00
22 年	100.00
23 年	100.00
24 年	100.00
25 年	100.00
26 年	100.00
27 年	100.00
28 年	100.00
29 年	100.00
30 年	100.00
总计	179,322.00

二、债券情况

债券名称：西塞山区沿山片完整社区项目。

发行规模：本项目计划发债 4,700.00 万元，其中 2026 年申请发行地方政府专项债 4,700.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：西塞山区胡家湾至马家嘴片沿山区域。

项目建设规模与内容：项目位于西塞山区胡家湾至马家嘴片沿山区域，覆盖面积约 4802329 平方米，惠及居民约 7630 户，153 栋。引入符合居民需求的社区卫生服务站、社区综合服务站、养老服务中心、物业管理用房、社区活动室、社

区便民点及垃圾中转站等经济业态。改建500个停车位(其中400个普通停车位，100个新能源汽车停车位并配备充电桩)；250套电瓶车充电桩，改建1500平方米社区卫生服务站、1200平方米社区综合服务站、3600平方米养老服务中心，350平方米物业管理用房、600平方米社区活动室、1000平方米垃圾中转站，改造5330平方米社区便民点。配套建设无障碍通道工程，对已有社区活动中心和老年服务中心进行维护修。在辖区范围内配套建设供水、排水、供电、道路、通信等工程，新增20个小区快递柜、消防等配套设施。

建设期限：本项目建设期为2026年8月-2028年8月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
资本金	**1,260.00**	**3,750.47**	**732.49**	**5,742.96**
财政安排资金	**1,260.00**	**3,750.47**	**732.49**	**5,742.96**
项目单位自筹资金				
专项债券资金				
融资资金	**4,700.00**	**0.00**	**0.00**	**4,700.00**
专项债券资金	4,700.00	0.00	0.00	**4,700.00**
项目单位市场化融资				
其他资金				
合计	**5,960.00**	**3,750.47**	**732.49**	**10,442.96**

（三）项目绩效目标情况

项目绩效目标表			
项目名称	西塞山区沿山片完整社区项目		
项目单位	黄石市西塞山区城乡建设局	主管部门	黄石市西塞山区城乡建设局
项目建设期限	2026年-2028年	项目领域	城市更新-其他城市更新基础设施建设
项目总投资(万元)	10,442.96		
项目债券资金总需求	4,700.00	本年度债券资金需求	4,700.00
总体目标	总目标（2026年-2046年）		
	目标1：项目按计划实施		

本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=80%	工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	=100%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	=100%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 5 分

	效益指标	经济效益	项目收益完成度	>=80%	考核项目收益情况	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于80%不得分，此项分值最高10分
		社会效益	城市形象	城市形象提升	考核本项目对城市形象的提升情况	定性指标，项目对城市形象的提升情况，此项分值最高10分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高10分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高10分
	满意度指标	服务对象	群众、企业满意度	>=70%	考核群众和企业对项目实施的满意度	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10分
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
2026年绩效目标	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=40%	工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于40%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高5分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得5分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得2分，不规范不得分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高8分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高5分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著4-5分；B：成本控制效果

						一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 5 分
	效益指标满意度指标	社会效益	城市形象	城市形象提升	考核本项目对城市形象的提升情况	定性指标，项目对城市形象的提升情况，此项分值最高 10 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分
		服务对象	群众、企业满意度	>=70%	考核群众和企业对项目实施的满意度	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

项目编制了可行性研究报告，对项目实施的背景及必要性进行了论证分析。西塞山区沿山片完整社区项目是党关心人民的民心工程，意义重大，项目以社区改造提升为突破口，大力开展美丽社区创建，抓好社区物业管理和环境提升，加强安全保卫、卫生治理，有利于改善区域环境质量，促进生态环境与人居环境共生共处，创造良好的生活环境，提升城市形象和品位。

2、项目公益性

本项目为西塞山区沿山片完整社区项目，项目建设能够改善道路交通服务功能，还能优化区域格局，完善区域交通网络、简化交通格局，优化了居民出行条件。项目的建设有利于改善区域环境质量，提升便民服务点公共环境，促进生态环境与人居环境共生共处，创造良好的生活环境，提升城市形象和品位，项目具有公益性。

3、项目收益性

项目实施后能够取得停车位收入、汽车充电桩收入、电瓶车充电桩收入、社区便民点商铺出租收入、养老服务中心收入，由项目主体西塞山区城乡建设局代收后，全额上缴市级国库，纳入地方政府性基金预算管理，部分用于偿还本次专项债券本息，项目具有一定的收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《产业结构调整指导目录（2022年本）》、《湖北省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等政策文件要求。

本项目预计于2026年8月开工，投资合规，项目成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为地方政府财政资金 5,742.96 万元和申请政府专项债券4,700.00 万元。由黄石市西塞山区财政出资和申请政府专项债券资金获得，该资金随工程进度及发债情况逐步落实到位。项目资金来源可靠，到位可行性较高。

(四)项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源主要为停车位收入、汽车充电桩收入、电瓶车充电桩收入、社区便民点商铺出租收入、养老服务中心收入，收费标准系根据市场价格水平预测，考虑合理增长率，取值较为谨慎。成本估算包括经营成本、折旧和财务费用；经营成本包括职工薪酬、燃料动力费、修理费、管理费用。经测算，项目计算期内净收益为7,458.74万元，对债券本息的覆盖倍数为1.13。因此，本项目收入、成本、收益预测基本合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目为西塞山区沿山片完整社区项目，符合专项债券资金中基础设施建设投向，本项目总投资10,442.96万元，地方政府财政资金5,742.96万元，占比54.99%。实施方案对资本金和债券筹资的测算合理，资本金和债券资金的比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）文件要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目符合国家、省、市的发展规划和产业政策，项目实施的政策可行，本项目社会效益明显，政府支持力度大。本项目收益来源较稳定，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与

融资平衡，偿债计划可行。

项目收益对出租价格和出租率较为敏感，如果前述指标达不到预期，将会对项目的收益带来一定风险。项目建成后的运营管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常效益。

应对措施：按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（七）绩效目标合理性

1、目标明确性

本项目以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力，增强西塞山区范围内人民群众获得感、幸福感、安全感。

2、目标合理性

项目位于西塞山区胡家湾至马家嘴片沿山区域，覆盖面积约4802329平方米，惠及居民约7630户，153栋。引入符合居民需求的社区卫生服务站、社区综合服务站、养老服务中心、物业管理用房、社区活动室、社区便民点及垃圾中转站等经济业态。建设500个停车位（其中400个普通停车位，100个新能源汽车停车位并配备充电桩）；250套电瓶车充电桩，建设1500平方米社区卫生服务站、1200平方米社区综合服务站、3600平方米养老服务中心，350平方米物业管理用房、600平方米社区活动室、1000平方米垃圾中转站，改造5330平方米社区便民点。配套建设无障碍通道工程，对已有社区活动中心和老年服务中心进行维护修。在辖区范围内配套建设供水、排水、供电、道路、通信等工程，新增20个小区快递柜、消防等配套设施。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）评估结论

评估组根据西塞山区城建局提供的立项依据文件、可行性研究报告及初步设计等资料，从项目立项必要性、实施可行性、绩效目标合理性、投入经济性、预算绩效可持续性五个方面对西塞山区沿山片完整社区项目申请专项债券进行综合分析后，结论如下：

本项目立项必要性高、实施方案完善、绩效目标符合实际需要、资金投入科学性、财政投入风险较小、实施方案可行性高，筹资偿债风险可控。该项目绩效评估得分98分，评价等级为“优”。资金投入建议“支持”。

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
立项必要性（20分）	政策相关性	①是否与国家、湖北省、相关行业宏观政策相关；②是否与国家法律法规、国民经济和社会发展总体规划、国家行业规划及湖北省经济和社会发展规划、湖北省行业发展规划等相符；③是否与其他政策存在交叉、重复。	5	5	
	职能相关性	是否与项目单位、主管部门职责、规划及当年重点工作相关。	5	5	
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切；②是否有可替代性；③是否有确定的服务对象或收益对象。	5	5	
	投入相关性	①是否具有公益性；②项目能否产生对应的政府性基金收入或专项收入；③是否属于专项债支持的九大范围；④是否属于财政部规定的负面清单范围。	5	5	
投入产出合理性（10分）	成本合理性	①成本费用测算依据是否充分、测算标准是否合理；②投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配；③其他渠道是否有充分投入。	5	5	
	收入合理性	①项目预期收入与项目建设内容密切匹配；②收入预测类型合理，收入实现具有可行性；③收入预测取值有依据。	5	5	
绩效目标合理性（10分）	目标明确性	①绩效目标设置是否明确；②与长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。	5	5	

	目标合理性	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是够匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化、可衡量，指标值是否合理、可考核。	5	3	没有设置具体可量化的绩效指标
实施方案可行性（20分）	实施内容明确性	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5	
	实施方案有效性	①项目技术路线是否完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标是否匹配；②项目组织、进度安排是否合理；③与项目有关的基础设施条件能够得到有效保障。	5	5	
	过程控制有效性	①项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范；②项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件是否与项目有关并得以有效保障；③业务管理制度、技术规程、标准是否健全、完善，以前年度业务制度执行是否出现过问题，相关业务方面问题是否得到有效解决并匹配有相应的保障措施；④项目执行过程是否设立管控措施、机制等，相关措施、机制是否能够保证项目顺利实施。	10	10	
筹资偿债合规性（40分）	筹资合规性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，事权与支出责任是否匹配。（是否属于本级部门的事）	10	10	
	财政投入能力	①市县财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；②发债需求是否与市县还债能力匹配，是否存在债务超限的情况	10	10	
	筹资风险可控性	①对筹资风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效。	10	10	
	偿债风险可控性	①项目偿债计划与项目收益是否匹配；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效；④债券存续期内项目收益覆盖融资本息倍数是否符合要求。	10	10	
合计			**100**	**96**	

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目计划发行专项债券4,700.00万元，期限20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%。利率假设按照2026年6月13日中国债券信息网公布地方政府债券收益率曲线中同期（20年）债券票面利，以2.59%作为本次发行债券测算利率，本项目债券还本付息表如下:

表3: 债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
期初专项债券余额	**-**	-	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00
本期发行金额	**4,700.00**	4,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**6,586.79**	60.87	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73
其中：付息	**1,886.79**	60.87	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73	121.73
还本	**4,700.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	**-**	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00

（续）

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
期初专项债券余额	4,700.00	4,230.00	3,760.00	3,290.00	2,820.00	2,350.00	1,880.00	1,410.00	940.00	470.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	585.64	573.47	561.29	549.12	536.95	524.78	512.60	500.43	488.26	476.08
其中：付息	115.64	103.47	91.29	79.12	66.95	54.78	42.60	30.43	18.26	6.08
还本	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
期末专项债券余额	4,230.00	3,760.00	3,290.00	2,820.00	2,350.00	1,880.00	1,410.00	940.00	470.00	-

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
西塞山区沿山片完整社区项目	7,458.74	6,586.79	4,700.00	1.13

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，债券存续期内本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.64，对债券本息的资金覆盖率为 1.17，对债券本息的资金覆盖倍数为 1.13，项目偿债能力较强。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行西塞山区沿山片完整社区项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所(普通合伙)评估。

六、合法性审查

湖北复礼律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定西塞山区沿山片完整社区项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

六、潜在风险评估及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等;

④监理到位工作不到位，影响工期;

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施;

②施工工棚搭建满足防震要求;

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案;

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工;

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工;

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误;

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任;

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周强;

②施工技术力量达不到要求;

③施工材料组织能力差;

④对施工图纸的领会能力差;

⑤施工应急预案差;

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误;

⑦施工过程中出现质量施工;

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍;

②进行事前控制。

a、审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案;

b、审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划;

c、按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场;

d、落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

a、审批施工计划及施工修改计划;

b、审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收;

c、做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

a、要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施;

b、要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工;

c、计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更;

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍;

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4、材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员;

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力;

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护;

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施;

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

（1）风险因素

①停车位收费、社区便民点租金、养老服务中心收入下滑风险;

②停车位、汽车数量和期限风险;

③停车位、充电桩损毁风险;

④停车位被后续规划安排风险;

（2）应对措施

①密切关注停车位收费相关政策文件及收费标准变化，社区便民点租金浮动变化;

②及时跟踪停车位、养老服务市场需求，合理布局，确保按时还本付息;

③做好停车位、充电桩维护工作，安排专人定时检查维护，并在附近明显位置留下工作维修人员联系方式，以便有损坏能及时被发现修整;

④与后续总体规划、详细规划等相衔接，将停车位纳入后续规划中，不轻易拆除重新规划。

2.市场风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）应对措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

（1）风险因素

①资金周转风险：本项目投入资金巨大，自有建设资金投入大，部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，居民生活水平下降，车辆持有人数减少，企业收益下滑，导致停车位、社区便民点出租率下滑，使得相关收入不能按计划实现，则项目可能出现资金周转困难。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确、停车位及充电桩收费、社区便民点租金的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

（2）应对措施

充分考虑项目建设的特点，对项目建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商工作和宣传工作，促进现金回流。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

九、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织

债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市西塞山区城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（黄石市）
西塞山区源建里片城市更新项目信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024 年	2025年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.9
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第二产业（亿元）	20,215.5	21,573.76	21,865.9
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6,449.7	7,058.4	8,340.1
出口额（亿元）	2,116.4	4,863	5,818.6
进口额（亿元）	4,333.3	2,195.4	2,521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24,041.89	25,276.7	27,938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44,990	46,987	49,164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21,293	22,580	23,921
居民消费价格指数（上年=100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年=100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87,127.22	94,021.76	101,824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81,368.01	87,113.01	93,844.52

表1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支

项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3,692	178	3,950	159.4	7,465.4
一般公共预算支出	1,458	9,296	15,23	9,854	1,320.2	7,465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6,380	-	5,702	-	7,306	-
转移性支出	5,088	-	4,347	-	6,145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4,443.3
政府性基金支出	162	3,968	199	4,138	-	4,443.3
地方政府专项债券收入	2,268	2,268	1,924	1,924	1,722	1,722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况						
截至 2025 年底地方政府债务余额			21,385.9			
2023 年地方政府债务限额			16,398			
2024 年地方政府债务限额			21,373			
2025 年地方政府债务限额			23,514			

（二）黄石市概况

黄石，湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。2017 年 6 月，黄石市被命名国家卫生城市。

黄石市国土总面积 4,583 平方公里，截至 2025 年末，下辖 4 个市辖区（黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区）、1 个县（阳新县），代管 1 个县级市（大冶市），设有 1 个国家级开发区（黄石经济开发区）。全市常住人口 246.91 万人。

2023-2025 年，黄石市经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

表 1-3 黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2108.96	2305.8	2430.28
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,794	48,993	51,385
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,757	23,041	24,399
4.地方财政总收入	274.95	303.74	348.70
4.1 地方公共预算收入	169.37	190.03	213.50
4.2 政府性基金收入	105.58	113.71	135.20
其中：国有土地使用权出让收益	32.20	42.02	40.72
5.地方财政总支出	427.58	447.77	487.21
5.1 一般公共预算支出	322	334.06	352.00
5.2 政府性基金支出	105.58	113.71	135.21
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	30.77

（三）西塞山区概况

西塞山区，隶属于湖北省黄石市，位于长江中游南岸、黄石市东部。因唐代诗人张志和“西塞山前白鹭飞”而得名，原名石灰窑区，2001 年正式更名西塞山区。地理位置方面，东与阳新县韦源口镇交界，西与下陆区为邻，南依黄荆山，北与浠水、蕲春隔江相望。全境东西长 22.9 公里，南北宽 9.945 公里，总面积约 112.47 平方公里。截至 2024 年末，全区常住人口为 19.72 万人。现辖 5 个街道、1 个镇，区政府驻八泉街道。

西塞山区是黄石重要的工业基地，以特钢产业为支柱，构建了“1+3+N”特色产业体系。2024 年全区地区生产总值完成 251 亿元，同比增长 5.5%。

区内有西塞山风景名胜区，“西塞神舟会”被列入世界非物质文化遗产。先后荣获“全国科技进步城区”、“全国社区建设示范区”等称号。2019 年，被列入《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》。

2023-2025 年，西塞山区经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

表 1-4 西塞山区财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）(亿元)	236.68	246.07	262
4.地方财政总收入	107,454	148,551	207,589
4.1 地方公共预算收入	76,000	82,325	99,613
4.2 政府性基金收入	31,454	66,226	107,976
5.地方财政总支出	108,925	219,540	269,976
5.1 一般公共预算支出	78,221	153,314	162,000
5.2 政府性基金支出	30,704	66,226	107,976

表 1-5 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄石市	633.84	579.90
其中：西塞山区	19.50	17.93

表 1-6 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

区划	2025 年
2 年	474.00
5 年	2,600.00
6 年	2,860.00
7 年	19,360.00
8 年	2,860.00
9 年	2,860.00
10 年	23,687.00
11 年	9,690.00
12 年	9,690.00
13 年	9,690.00
14 年	9,690.00

区划	2025 年
15 年	25,590.00
16 年	6,350.00
17 年	6,350.00
18 年	6,350.00
19 年	6,350.00
20 年	33,871.00
21 年	100.00
22 年	100.00
23 年	100.00
24 年	100.00
25 年	100.00
26 年	100.00
27 年	100.00
28 年	100.00
29 年	100.00
30 年	100.00
总计	179,322.00

二、债券情况

债券名称：西塞山区源建里片城市更新项目。

发行规模：本项目计划发债 8,800.00 万元，其中 2026 年申请发行地方政府专项债 5,000.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：西塞山区源建里。

项目建设规模与内容：本项目对西塞山区源建里片进行城市更新改造，更新改造具体内容包括：道路改造 15020 平方米；配套停车场 7320 平方米（规划机动车停车位 288 个）；新增给水管线 1515 米、雨水管线 1910 米、污水管线 762 米；

改造给水管线 14545 米、雨水管线 18149 米、污水管线 8384 米；新增电力线 95650 米，电信管线 91831 米；改造电力线 5832 米，电信管线 5728 米；改造文化街区 14400 平方米，改造社区卫生服务站 2 处，便民服务点 4 处，改造闲置老旧厂房 2000 平方米；建设智慧小区及智慧交通等，安装监控安防 30 处，智能快递柜 40 套，汽车充电桩 94 个，电瓶车充电桩 304 个；立面改造 12000 平方米及其他配套基础设施。

建设期限：本项目建设期为 2026 年 8 月-2028 年 8 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资本金	**2,000.00**	**8,958.14**	**500.00**	**11,458.14**
财政安排资金	2,000.00	8,958.14	500.00	**11,458.14**
项目单位自筹资金				
专项债券资金				
融资资金	**5,000.00**	**3,800.00**	**-**	**8,800.00**
专项债券资金	5,000.00	3,800.00	-	**8,800.00**
项目单位市场化融资				
其他资金				
合计	**7,000.00**	**12,758.14**	**500.00**	**20,258.14**

（三）项目绩效目标情况

项目绩效目标表
（2026 年度）

项目名称	西塞山区源建里片城市更新项目		
项目单位	黄石市西塞山区城乡建设局	主管部门	黄石市西塞山区城乡建设局
项目建设期限	2026 年-2028 年	项目领域	城市更新-其他城市更新基础设施建设
项目总投资（万元）	20,258.14		
项目债券资金总需求	8,800.00	本年度债券资金需求	5,000.00
总体目标	总目标（2026 年-2046 年）		
	目标 1：项目按计划实施		

本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=80%	工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	>=80%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 5 分

	效益指标	经济效益	项目收益完成度	>=80%	考核项目收益情况	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于80%不得分，此项分值最高10分
		社会效益	城市形象	城市形象提升	考核本项目对城市形象的提升情况	定性指标，项目对城市形象的提升情况，此项分值最高10分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高10分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高10分
	满意度指标	服务对象	群众、企业满意度	>=70%	考核群众和企业对项目实施的满意度	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10分

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

本项目的建设是提高城市各项功能和管理效率的重要措施;是黄石市坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径；是推动城市开发建设方式转型、促进经济发展方式转变的有效途径；是推动解决城市发展中的突出问题和短板、提升人民群众获得感幸福感安全感的重大举措，因此是十分必要的。

2、项目公益性

本项目为西塞山区源建里片城市更新项目,项目建设能够改善道路交通服务功能，还能优化区域格局，完善区域交通网络、简化交通格局，优化了居民出行条件。项目的建设有利于改善区域环境质量,提升智能快递柜与便民服务点公共环境，促进生态环境与人居环境共生共处，创造良好的生活环境，提升城市形象和品位，项目具有公益性。

3、项目收益性

项目实施后能够取得停车场收入、汽车充电站收入、便民服务点出租收入、智能快递柜收入，由项目主体西塞山区城乡建设局代收后，全额上缴市级国库，

纳入地方政府性基金预算管理，部分用于偿还本次专项债券本息，项目具有一定的收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知》、《产业结构调整指导目录（2024年本）》、《湖北省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《黄石市城市更新三年行动方案》等政策要求；符合国家新型城镇化规划（2014-2020）、《住房城乡建设部关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等规划要求。

本项目预计于2026年8月开工，投资合规。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为地方政府财政资金 11,458.14 万元和申请政府专项债券8,800.00 万元。由黄石市西塞山区财政出资和申请政府专项债券资金获得，该资金随工程进度及发债情况逐步落实到位。项目资金来源可靠，到位可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源主要为停车位收入、汽车充电站充电收入、便民服务点出租收入、智能快递柜收入，收费标准系根据市场价格水平预测，考虑合理增长率，取值较为谨慎。成本估算包括经营成本、折旧和财务费用；经营成本包括职工薪酬、燃料动力费、修理费、管理费用。经测算，项目计算期内净收益为 13,676.33 万元，对债券本息的覆盖倍数为1.11。因此，本项目收入、成本、收益预测基本合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目为西塞山区源建里片城市更新项目，符合专项债券资金中基础设施建设投向，本项目总投资 20,258.14 万元，地方政府财政资金 11,458.14 万元，占比56.56%。实施方案对资本金和债券筹资的测算合理，资本金和债券资金的比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕

51号）文件要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目符合国家、省、市的发展规划和产业政策，项目实施的政策可行，本项目社会效益明显，政府支持力度大。本项目收益来源较稳定，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡，偿债计划可行。

项目收益对出租价格和出租率较为敏感，如果前述指标达不到预期，将会对项目的收益带来一定风险。项目建成后的运营管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常效益。

应对措施：按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（七）绩效目标合理性

1、目标明确性

本项目旨在通过对西塞山区源建里片实施系统性城市更新，全面提升区域人居环境与功能活力。项目将重点推进道路、管网等基础设施现代化改造，活化利用存量资产以植入公共服务与便民功能，并深度融合智慧化设施，致力于打造一个设施完善、管理高效、富有韧性与活力的城市片区。

2、目标合理性

本项目对西塞山区源建里片进行城市更新改造，更新改造具体内容包括：道路改造15020平方米；配套停车场7320平方米（规划机动车停车位288个）；新增给水管线1515米、雨水管线1910米、污水管线762米；改造给水管线14545米、雨水管线18149米、污水管线8384米；新增电力线95650米，电信管线91831米；改造电力线5832米，电信管线5728米；改造文化街区14400平方米，改造社区卫生服务站2处，便民服务点4处，改造闲置老旧厂房2000平方米；建设智慧小区及智慧交通等，安装监控安防30处，智能快递柜40套，汽车充电桩94个，电瓶车充电桩304个；立面改造12000平方米及其他配套基础设施。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）评估结论

评估组根据西塞山区城乡建设局提供的立项依据文件、可行性研究报告及初步设计等资料，从项目立项必要性、实施可行性、绩效目标合理性、投入经济性、预算绩效可持续性五个方面对西塞山区源建里片城市更新项目申请专项债券进行综合分析后，结论如下:

本项目立项必要性高、实施方案完善、绩效目标符合实际需要、资金投入科学性、财政投入风险较小、实施方案可行性高，筹资偿债风险可控。该项目绩效评估得分96分，评价等级为“优”。资金投入建议“支持”。

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
立项必要性（20分）	政策相关性	①是否与国家、湖北省、相关行业宏观政策相关；②是否与国家法律法规、国民经济和社会发展总体规划、国家行业规划及湖北省经济和社会发展规划、湖北省行业发展规划等相符；③是否与其他政策存在交叉、重复。	5	5	
	职能相关性	是否与项目单位、主管部门职责、规划及当年重点工作相关。	5	5	
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切；②是否有可替代性；③是否有确定的服务对象或收益对象。	5	5	
	投入相关性	①是否具有公益性；②项目能否产生对应的政府性基金收入或专项收入；③是否属于专项债支持的九大范围；④是否属于财政部规定的负面清单范围。	5	5	
投入产出合理性（10分）	成本合理性	①成本费用测算依据是否充分、测算标准是否合理；②投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配；③其他渠道是否有充分投入。	5	5	
	收入合理性	①项目预期收入与项目建设内容密切匹配；②收入预测类型合理，收入实现具有可行性；③收入预测取值有依据。	5	5	

绩效目标合理性（10分）	目标明确性	①绩效目标设置是否明确；②与长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是够匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化、可衡量，指标值是否合理、可考核。	5	3	没有设置具体可量化的绩效指标
实施方案可行性（20分）	实施内容明确性	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5	
	实施方案有效性	①项目技术路线是否完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标是否匹配；②项目组织、进度安排是否合理；③与项目有关的基础设施条件能够得到有效保障。	5	5	
	过程控制有效性	①项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范；②项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件是否与项目有关并得以有效保障；③业务管理制度、技术规程、标准是否健全、完善，以前年度业务制度执行是否出现过问题，相关业务方面问题是否得到有效解决并匹配有相应的保障措施；④项目执行过程是否设立管控措施、机制等，相关措施、机制是否能够保证项目顺利实施。	10	10	
筹资偿债合规性（40分）	筹资合规性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，事权与支出责任是否匹配。（是否属于本级部门的事）	10	10	
	财政投入能力	①市县财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；②发债需求是否与市县还债能力匹配，是否存在债务超限的情况	10	10	
	筹资风险可控性	①对筹资风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效。	10	10	
	偿债风险可控性	①项目偿债计划与项目收益是否匹配；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效；④债券存续期内项目收益覆盖融资本息倍数是否符合要求。	10	10	

合计			**100**	**96**	

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目计划发行专项债券8,800.00万元，期限20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%。利率假设按照2026年6月13日中国债券信息网公布地方政府债券收益率曲线中同期（20年）债券票面利率，以2.59%作为本次发行债券测算利率，本项目债券还本付息表如下:

表3: 债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
期初专项债券余额	**-**	-	5,000.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00
本期发行金额	**8,800.00**	5,000.00	3,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**12,332.72**	64.75	178.71	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92
其中：付息	**3,532.72**	64.75	178.71	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92	227.92
还本	**8,800.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	**-**	5,000.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00

（续）

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
期初专项债券余额	8,800.00	8,300.00	7,420.00	6,540.00	5,660.00	4,780.00	3,900.00	3,020.00	2,140.00	1,260.00	380.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	721.44	1,083.57	1,060.78	1,037.99	1,015.19	992.40	969.61	946.82	924.03	901.23	384.92
其中：付息	221.44	203.57	180.78	157.99	135.19	112.40	89.61	66.82	44.03	21.23	4.92
还本	500.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	380.00
期末专项债券余额	8,300.00	7,420.00	6,540.00	5,660.00	4,780.00	3,900.00	3,020.00	2,140.00	1,260.00	380.00	-

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
西塞山区源建里片城市更新项目	13,676.33	12,332.72	8,800.00	1.11

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，债券存续期内本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.58，对债券本息的资金覆盖率为 1.13，对债券本息的资金覆盖倍数为 1.11，项目偿债能力较强。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行西塞山区源建里片城市更新项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所(普通合伙)评估。

六、合法性审查

湖北复礼律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定西塞山区源建里片城市更新项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

六、潜在风险评估及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等;

④监理到位工作不到位，影响工期;

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施;

②施工工棚搭建满足防震要求;

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案;

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工;

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工;

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误;

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任;

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周强;

②施工技术力量达不到要求;

③施工材料组织能力差;

④对施工图纸的领会能力差;

⑤施工应急预案差;

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误;

⑦施工过程中出现质量施工;

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍;

②进行事前控制。

a、审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案;

b、审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划;

c、按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场;

d、落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

a、审批施工计划及施工修改计划;

b、审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收;

c、做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

a、要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施;

b、要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工;

c、计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更;

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍;

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当;

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位;

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审;

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件;

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4、材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期;

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商;

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场;

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期;

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期;

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设;

②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响;

②设备损毁对施工工期的影响;

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员;

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力;

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护;

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施;

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

（1）风险因素

①停车位收费、社区便民点租金、养老服务中心收入下滑风险;

②停车位、汽车数量和期限风险;

③停车位、充电桩损毁风险;

④停车位被后续规划安排风险;

（2）应对措施

①密切关注停车位收费相关政策文件及收费标准变化，社区便民点租金浮动变化;

②及时跟踪停车位、养老服务市场需求，合理布局，确保按时还本付息;

③做好停车位、充电桩维护工作，安排专人定时检查维护，并在附近明显位置留下工作维修人员联系方式，以便有损坏能及时被发现修整;

④与后续总体规划、详细规划等相衔接，将停车位纳入后续规划中，不轻易拆除重新规划。

2.市场风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）应对措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

（1）风险因素

①资金周转风险：本项目投入资金巨大，自有建设资金投入大，部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，居民生活水平下降，车辆持有人数减少，企业收益下滑，导致停车位、社区便民点出租率下滑，使得相关收入不能按计划实现，则项目可能出现资金周转困难。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确、停车位及充电桩收费、社区便民点租金的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

（2）应对措施

充分考虑项目建设的特点，对项目建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商工作和宣传工作，促进现金回流。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

九、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织

债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市西塞山区城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2025年湖北省黄石市
阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠黄石市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。黄石市工业文化底蕴深厚，工业基础较好，有“青铜故里”、“钢铁摇篮”、“水泥故乡”和“服装新城”之称。黄石市已形成冶金、建材、纺织等14个主导产业，拥有湖北地市首家保税区一黄石(棋盘洲)保税物流中心。

2025年，黄石市地区生产总值为2430.28亿元，城镇居民人均可支配收入51385元，农村居民人均可支配收入24399元。2025年黄石市地方公共预算收入完成213.50亿元;政府性基金收入135.21亿元，其中国有土地使用权出让收益40.73亿元;一般公共预算支出完成352.00亿元;政府性基金支出135.21亿元。

2024年，黄石市地区生产总值为2305.8亿元，城镇居民人均可

支配收入 48993 元，农村居民人均可支配收入 23041 元。2024 年黄石市地方公共预算收入完成 190.03 亿元;政府性基金收入 113.71 亿元，其中国有土地使用权出让收益 42.02 亿元;一般公共预算支出完成 334.06 亿元;政府性基金支出 113.71 亿元。

2023 年，黄石市地区生产总值为 2108.96 亿元，城镇居民人均可支配收入 46794 元，农村居民人均可支配收入 21757 元。2023 年黄石市地方公共预算收入完成 169.37 亿元;政府性基金收入 111.00 亿元，其中国有土地使用权出让收益 32.20 亿元;一般公共预算支出完成 322.00 亿元;政府性基金支出 231.58 亿元。

具体数据见下表：

表 1-1 黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2108.96	2305.8	2430.28
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46794.00	48993.00	51385.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21757.00	23041.00	24399.00
4.地方财政总收入（亿元）	/	/	/
4.1 全市地方公共预算收入（亿元）	169.37	190.03	213.5
市直一般公共预算收入（亿元）	47.29	52.79	60.90
其中：税收收入（亿元）	23.99	30.28	36.25
非税收入（亿元）	23.3	22.51	24.65
4.2 政府性基金收入（亿元）	111.00	113.71	135.21
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	32.20	42.02	40.73
5.地方财政总支出（亿元）	/	/	
5.1 一般公共预算支出（亿元）	322.00	334.06	352.00
231.58	113.71	135.21	55.59

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	/	42.67	30.78

2.阳新县概况

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积 2,780.00 平方公里，辖 22 个镇场区，总人口 110 万。近年来，阳新先后获评“中国民间文化艺术之乡”、全国电子商务进农村综合示范县、全国青少年普法教育示范县、国家农村职业教育和成人教育示范县、国家第三批支持农民工返乡创业试点，荣获全省县域经济先进县、最佳金融信用县、造林绿化模范县、省级园林城市、省级平安县、省级文明县城等称号，入选中国最具投资潜力特色魅力示范县 200 强。

2025 年，阳新全县地区生产总值为 570 亿元，城镇居民人均可支配收入 41700 元，农村居民人均可支配收入 19880 元。2025 年阳新县地方公共预算收入完成 45.96 亿元，其中税收收入 17.50 亿元、非税收入 28.26 亿元;政府性基金收入 21.19 亿元，其中国有土地使用权出让收益 20.45 亿元;一般公共预算支出完成 97 亿元;政府性基金支出 31.61 亿元。

2024 年，阳新全县地区生产总值为 536.54 亿元，城镇居民人均可支配收入 39415 元，农村居民人均可支配收入 18772 元。2024 年阳新县地方公共预算收入完成 44.31 亿元，其中税收收入 16.77 亿元、非税收入 27.26 亿元;政府性基金收入 19.87 亿元，其中国有土地使用权出让收益 19.57 亿元;一般公共预算支出完成 92.76 亿元;政府性基金支出 30.27 亿元。

2023 年，阳新全县地区生产总值为 472.3 亿元，城镇居民人均可支配收入 37592 元，农村居民人均可支配收入 17735 元。2023 年阳新县地方公共预算收入完成 41.04 亿元，其中税收收入 19.63 亿元、非税收入 21.41 亿元;政府性基金收入 22.27 亿元，其中国有土地使用权出让收益 21.9 亿元;一般公共预算支出完成 88.5 亿元;政府性基金支出 39.46 亿元。

具体数据见下表：

表 1-2 阳新县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	472.3	536.54	570
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37592	39415	41700
3.农村居民人均可支配收入（元）	17735	18772	19880
4.地方财政总收入	63.31	64.18	67.15
4.1 全市地方公共预算收入	41.04	44.31	45.96
市直一般公共预算收入	19.63	16.77	17.5
其中：税收收入	19.63	16.77	17.5
非税收入	21.41	27.26	28.46
4.2 政府性基金收入	22.27	19.87	21.19
其中：国有土地使用权出让收益	21.9	19.57	20.45
5.地方财政总支出	127.96	123.03	128.61
5.1 一般公共预算支出	88.5	92.76	97.00
5.2 政府性基金支出	39.46	30.27	31.61
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.08	17.09	17.98

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄石市	633.84	579.9
其中：阳新县	166.99	125.91

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	5324.00
5 年期	79620.00
7 年期	36885.00
10 年期	404229.00
15 年期	222914.00
20 年期	175786.00
30 年期	5000.00

二、债券情况

本项目总投资 19,604.38 万元，建设资金来源为项目资本金 12,104.38 万元、专项债券资金 7,500.00 万元。其中，专项债券资金已发行 5,000.00 万元，本年拟发行 2,500.00 万元，本次拟发行 2,500.00 万元；项目单位市场化融资 0 万元，其他资金 0 万元。

本期债券基本情况表

债券名称	阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目
债券发行规模	2,500.00 万元
债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年付息一次；自债券存续期第 11 年起至第 20 年，每年等额偿还债券发行本金的 10%，到期利息随本金一并支付。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称

阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目。

2.项目性质

改造。

3.项目建设工期

整个项目建设工期约为42个月，于2024年1月开工，2027年6月完工。

4.项目建设地点

本项目建设地点位于阳新县城区。

5.项目建设规模和内容

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目	阳新县城区	依据每个小区现有情况进行改造，改造内容分为室外与室内改造，室外改造包含道路（消防道路，人行道路）硬化、刷黑，雨水、污水、给水管网改造以实现雨污分流，室外广场铺贴、绿化、机动车停车位、非机动车停车棚、休闲石凳、健身器材、化粪池疏通、路灯照明、围墙挡土墙等。室内改造包含楼梯间铺贴，墙面刷白，更换陈旧扶手，屋顶防水、保温（铲除原有老旧防水层）更换陈旧雨水管，燃气管网改造，配备监控探头等。	本项目涉及城区改造小区13个，分别为：株树垴小区、杏林小区、富川街小区、龙港路10-38号小区、胜利小区、万松园小区、一招小区、兴国大道沿街29-43号小区、卢徐小区、光电家属楼、梅园小区、宏发小区、莲花池新村小区，涉及老旧小区房屋总建筑面积55.23万平方米、栋数217栋、户数4,734户。

7.实施单位

阳新县住房和城乡建设局。

（二）投资计划

根据项目建设进度和资金筹措安排，本项目建设期为2024年1月至2027年6月，项目总投资19,604.38万元，其中项目资本金12,104.38万元，专项债券资金7,500.00万元。专项债券资金中，2023

年已发行 5,000.00 万元，2026 年拟发行 2,500.00 万元。

（三）项目资金来源

1、项目资金来源

本项目总投资 19,604.38 万元，其中 7500.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由阳新县财政资金及申请中央预算内资金解决。

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 12,104.38 万元，已到位资本金 8,569.20 万元，已根据项目建设进度投入使用。

3、中央预算内投资申请及到位情况

本项目积极申请中央预算内投资支持，截至目前已申报中央预算内投资 7,500.00 万元，其中已到位中央预算内投资 4,258.00 万元。已到位资金已按照项目建设进度统筹用于项目建设，并严格执行中央预算内投资资金管理有关规定。剩余中央预算内投资将根据国家资金下达计划及时落实并按规定使用。

4、项目融资计划

（1）专项债券融资情况

依据项目实施计划，本项目 2023 年计划申请发行金额为 5,000.00 万元，已发行 5,000.00 万元，2026 年计划申请发行金额为 2,500.00 万元，

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2023 年	5000.00	5000.00	20	3.07%	每半年付息	分期还本，第 11 年-第 20 年，

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
					一次	每年等额偿还发行金额10%。
2026年	2500.00		20	2.50%	每半年付息一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。
合计	7,500.00	5000				

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券5,000.00万元，已使用专项债券资金5,000.00万元，使用进度占比100%。形成实物工作量5,000.00万元，

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目偿债资金来源为停车位收入、供水收入、广告牌收入和垃圾处理费收入。经测算，债券存续期内项目预期收入总额为19,379.50万元，预计经营成本为4,498.18万元，增值税为0.00万元，税金及附加为0.00万元，所得税为1,467.33万元，可用于资金平衡的项目收益为13,279.05万元，项目专项债券本息资金覆盖率为1.23，

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目	13076.52	10832.38	7500.00	1.21

（二）债券还本付息情况

本项目计划通过发行地方政府专项债券筹集资金7,500.00万元，

其中，2023 年已发行专项债券 5,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 2,500.00 万元，本次拟发行 2,500.00 万元。除上述专项债券资金外，项目资本金为 12,104.38 万元，项目总投资为 19,604.38 万元。

本次拟发行专项债券期限为 20 年，采用固定利率形式，具体债券名称、债券代码、发行日期、起息日期及票面利率以实际发行结果为准。债券存续期内每半年支付一次利息，自债券存续期第 11 年至第 20 年，每年等额偿还本次发行债券本金的 10%，当期利息随本金一并支付。

经测算，债券存续期内本项目预计实现停车位收入、供水收入、广告牌收入和垃圾处理费收入合计 19,379.50 万元，预计经营成本 4,498.18 万元，所得税 1,467.33 万元，可用于资金平衡的项目收益为 13,279.05 万元，项目专项债券本息资金覆盖率为 1.23，项目预期收益能够覆盖专项债券还本付息需求。本次拟发行 2,500.00 万元专项债券的还本付息资金由项目对应的停车位收入、供水收入、广告牌收入和垃圾处理费收入统筹安排。债券利息按半年支付，具体付息日期、还本日期及各期应偿还金额以债券实际发行文件和还本付息计划为准。



专项债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	26年6月之前	2026年7-12月	2027年1-6月	2027年7-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	期初本金余额			5000.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
	一期期初本金余额			5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	二期期初本金余额			0.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
2	本期新增本金	7500.00	5000.00	2500.00									
	一期新增本金		5000.00										
	二期新增本金			2500.00									
3	本期偿还本金	7500.00											500.00
	一期还本	5000.00											500.00
	二期还本	2500.00											
4	期末本金余额			7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7000.00
	一期期末本金余额		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	4500.00
	二期期末本金余额		0.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
5	当年偿还利息	3332.38	460.50	92.38	108.00	108.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	208.33
	一期偿还利息	2379.25	460.50	76.75	76.75	76.75	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50	145.83
	二期偿还利息	953.13		15.63	31.25	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
6	当年还本付息合计	10832.38	460.50	92.38	108.00	108.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	708.33
	一期当年还本付息合计		460.50	76.75	76.75	76.75	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50	645.83
	二期当年还本付息合计		0.00	15.63	31.25	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50

续表：

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
1	期初本金余额		7000.00	6500.00	6000.00	5250.00	4500.00	3750.00	3000.00	2250.00	1500.00	750.00	500.00	250.00
	一期期初本金余额		4500.00	4000.00	3500.00	3000.00	2500.00	2000.00	1500.00	1000.00	500.00	0.00	0.00	0.00
	二期期初本金余额		2500.00	2500.00	2500.00	2250.00	2000.00	1750.00	1500.00	1250.00	1000.00	750.00	500.00	250.00
2	本期新增本金	7500.00												
	一期新增本金													
	二期新增本金													
3	本期偿还本金	7500.00	500.00	500.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	250.00	250.00	250.00
	一期还本	5000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00			
	二期还本	2500.00			250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
4	期末本金余额		6500.00	6000.00	5250.00	4500.00	3750.00	3000.00	2250.00	1500.00	750.00	500.00	250.00	0.00
	一期期末本金余额		4000.00	3500.00	3000.00	2500.00	2000.00	1500.00	1000.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	二期期末本金余额		2500.00	2500.00	2250.00	2000.00	1750.00	1500.00	1250.00	1000.00	750.00	500.00	250.00	0.00
5	当年偿还利息	3332.38	192.98	177.63	159.15	137.55	115.95	94.35	72.75	51.15	29.55	15.63	9.38	3.13
	一期偿还利息	2379.25	130.48	115.13	99.78	84.43	69.08	53.73	38.38	23.03	7.68	0.00	0.00	0.00
	二期偿还利息	953.13	62.50	62.50	59.38	53.13	46.88	40.63	34.38	28.13	21.88	15.63	9.38	3.13
6	当年还本付息合计	10832.38	692.98	677.63	909.15	887.55	865.95	844.35	822.75	801.15	779.55	265.63	259.38	253.13
	一期当年还本付息合计		630.48	615.13	599.78	584.43	569.08	553.73	538.38	523.03	507.68	0.00	0.00	0.00
	二期当年还本付息合计		62.50	62.50	309.38	303.13	296.88	290.63	284.38	278.13	271.88	265.63	259.38	253.13

结论：经上述测算，在债券存续期内，本次评价债券本息覆盖倍数为 1.23 。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目融资平衡情况已经通过武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定阳新县 2023 年度城镇老旧小区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

在本次债券募集资金不用于项目资本金且本项目被确认为公益性项目的情况下，本次发行符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、国发〔2014〕45 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2018〕34 号文、财预〔2020〕94 号文等法律、法规及规范性文件的有关规定。在履行必要的审批程序的情况下，本项目不属于负面清单内容，符合鄂财债发〔2019〕12 号文、武财债〔2020〕453 号文的相关规定。本次发行专项债券虽然存在一定风险，但不存在违反法律、法规强制性规定的其他实质性的法律障碍。本次发行需严格按照《实施方案》和相关法律法规规定进行实施，以保证本次发行的合法合规性与公益性。本项目已通过湖北惊天律师事务所合法性审查。

七、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济

发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计 方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）成本上升风险

项目建设期间可能发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升的风险，项目实施方将继续完善资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行准确预测和严格控制。

（3）实际水价达不到预期水平或水费收缴率低的风险

项目建成后,实际水价达不到预期的可能性相对较大,也存在水厂无力负担而出现费用收缴率低的可能性,则项目难以按收入高于总成本的常规方式正常运营。

风险控制措施：通过协议方式约定水价格，将风险降到最低。

3.影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间征地拆迁、环境影响、人群健康、社会治安等方面的问题。风险控制措施：

（1）地方政府根据审批的建设征地移民安置规划，搬迁前积极宣传移民政策，在实施过程中，做到积极耐心、公开、公平、公正，补偿资金及时到位。

（2）及时解决协调有关部门，保持利益相关方诉求渠道的畅通，并及时与当地政府部门密切配合负责相关协调工作。

（3）建设前与当地政府相关部门、居民积极沟通和交流，取得当地居民理解和支持。

（4）按照设计的环保措施进行处理，出现的环境污染，施工单位应及时处理，出现问题及时反馈建设管理单位，通过政府协调解决。

（5）一次防护性灭螺、加强宣传，提高防护和防控意识、加强日常监测、做好施工人员健康保护、杜绝传染源。

（6）与当地有关部门配合，加强居民和施工人员法制教育，加强社会治安管理工作，打击违法犯罪活动。

4.影响项目现金流按期还本付息的风险及控制措施

（1）现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致

投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠(与项目实施方确认)。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，进而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（3）资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、主管部门责任

阳新县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、管、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

阳新县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、绩效评价

根据《湖北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（鄂财债发〔2023〕46号），对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性分析

①项目建设符合政策要求

党的十九大报告指出，要加强社区治理体系建设，推动社会治理重心向基层下移，要加强基层组织建设。2019 年国务院召开常务会议，部署推进城镇老旧小区改造相关工作。同年 7 月，国常会再次提出，鼓励把社区医疗、养老、家政等生活设施纳入老旧小区改造范围，给予财税支持，打造便民消费圈。2020 年 4 月 16 日，国务院召开常务会议，会议提出，当年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户。《关于进一步规范中央补助支持城镇老旧小区改造计划申报工作的通知》（湖北省住房和城乡建设厅、湖北省发展和改革委员会、湖北省财政厅〔2022〕433 号），对老旧小区改造项目提供了强有力的政策和资金支持。

在市委的领导下，以党的十九大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，将老旧小区改造作为转变城市发展方式、改善人居环境的重大民心工程，以建设宜居城市、改善人居环境、提高生活品质为目标，加强社区治理体系建设，打造共建共治共享的社区管理格局。全市上下正在围绕推动社会全面进步、提高人民美好生活质量，打造共建共治共享的社会治理格局，建设美丽黄石，持续提升群众获得感、幸福感、安全感而努力奋斗。

近年来，随着城市发展和人民生活标准的提升，老旧小区无法满足时代需求，影响居民生活质量，成为城市建设和管理的重大制约。实施城镇老旧小区改造，不仅是完善城市功能、提升城市形象的民生工程，还是改善市民人居环境、提高市民生活品质的民心工程。

旧住宅区改造可改变原本脏、乱、差的规划布局，可以显著改善旧住宅区的生态环境，实现对资源的集约利用，对于构建资源节约型和环境友好型社会有积极意义。

②项目建设是实现城市健康集约、和谐发展的需要

2019 年 6 月 19 日召开的国务院常务会议，部署当年开展城镇老旧小区改造试点，为进一步全面推进积累经验。会议提出了“推动建立小区后续长效管理机制”。国务院常务会议认为，加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸查，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。以党的十九大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，将老旧小区改造作为转变城市发展方式、改善人居环境的重大民心工程，以建设宜居城市、改善人居环境、提高生活品质为目标，加强社区治理体系建设，打造共建共治共享的社区管理格局。老旧小区改造,一方面能够补齐幼儿园、小超市等短缺的服务设施,进而消除居民扩大消费的障碍；另一方面也能开拓银发消费、幼儿消费、绿色消费等新消费模式,持续有效地为国民经济创造新动能。特别指出的是,老旧小区改造投资周期短,通常在半年左右,它的边际效益明显,资金周转很快,能迅速转化为消费能力。

此外,从城市化发展的角度看,老旧小区改造也能促进城市更新和功能提升，改善过去外观上楼宇林立,但内部功能不健全的状况。从国际经验看,城市更新也是城市发展到一定阶段的结果。一套合格的城市规划体系,并不是追求最大规模、或是完全理想的状态,但一定是

综合考量城市里每一个个体的利益后,得出的“平衡之解”。被改造的小区作为城市最小的社会单元,亦需如此。老旧小区改造这一新的万亿级投资领域,将使绿色建筑发展大有作为,并由此催生众多的新产业,但更重要的是,“以人民为中心来提升城市的居住质量和投资环境。需要指出的是,城市作为一个有机体,始终存在新生与衰亡、保留与淘汰、保护与发展的双重挑战。今后,城市建设管理的重点更多地会落在存量上,即城市的更新、完善、保护。随着城市的发展,小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现出大批量,给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受,已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下,那些旧小区就黯然失色。所以老旧小区改造的工程要重视。

本项目的实施一是老旧小区改造避免了城市大拆大建,修补了城市原有肌理结构和文脉,为城市修补提供支撑,促进集约发展。二是通过老旧小区改造,提升居民生活环境质量,满足居民生活需要,为居家养老提供保障,促进社会和谐。

③项目建设是拉动地区经济增长的需要

2019年7月1日,国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会,住房和城乡建设部副部长表示城镇老旧小区改造是一项非常重要的民生工程。加快改造城镇老旧小区,不仅是一个群众愿望特别强烈的民生工程,同时也是一个发展工程。6月19日国务院常务会议明确提出,目前要做好“六稳”的工作,其中一个“稳”就是稳投资。在稳投资方面,要抓准切入点,抓住既能够满足群众的期盼,又有利于

拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目,来扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。经过初步摸查，目前全国需要改造的城镇老旧小区涉及到的居民上亿人，面广、大，每个地方的情况也非常不一样，但是这项工作非常有意义。

城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。老旧小区改造这项工作上升到国家层面，既是一项民生工程,也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自己家的室内设施，这是一个一举多得的工作。城镇老旧小区改造上升为国家的重要工作，既保民生又稳投资同时拉内需，希望通过这项工作获得综合效益。

本项目的实施一是扩大内需，化解过剩产能，可以增加对钢铁、水泥、管道、玻璃等产能过剩行业的需求。二是拉动投资，促进节能环保产业发展，扩大天然气和电力行业生产、安装、维修等投资，推动供水、供暖、供气和地下管道等行业的投资需求。三是促进就业，通过后续物业的配备组建管理、社区增设各类居家等服务，会带动一大批下岗失业人员重新走上就业岗位。

④项目建设是顺应民意，改善城市面貌的需要

老旧小区改造是一个长期的、渐进的过程，采用微改造的方式更符合社区的实际情况，对建筑物的一部分进行更新改造、质量提升、功能完善和景观重塑，可以大大提升居民生活环境和生活便利，这也是一种节约资金、资源的方式。然而，我市的老旧小区普遍存在着房

屋老化损坏、墙体剥落、供水排污系统残旧、管线裸露凌乱等常见问题。对旧建筑进行修缮装饰，小区道路翻修重建，消防设施改造，修整下水道等，深受居民赞誉。微改造着力于关注小微空间的品质提升和功能创造，改善社区空间环境。老旧街区承载着城市的记忆，老旧小区改造让老旧街区追赶上城市发展的步伐。提升城市品质，让生活在城市里的人更幸福，是城市更新工作的出发点和落脚点。微改造不仅让各小区的外部环境焕然一新，也让老建筑内部大变样。目前，我市部分老旧小区的改造已成果初现，居民们纷纷点赞，老旧小区改造是党和政府为老百姓做了件大好事、大实事。推进城镇老旧社区的改造，将有力地改善民生，解决居民的居住安全问题，改善居住环境。因此，项目的建设将有力地推动黄石市阳新县城市环境及居民居住条件的改善，是重大的民生工程和发展工程，是黄石市政府为改造城镇老旧社区、改善居住环境而推出的一项民心工程。

城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，道路破损严重，排水管网老化，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在旧住宅区的群众，多数是居民及其后代。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是旧住宅区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，旧住宅区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。

实施旧住宅区改造，有利于提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

综上所述，本项目的建设，与民生福祉相连,与城市文明相系。它是一项民生工程,也是一项发展工程,更是一项社会基层治理工程。改善人居环境,促进产业投资,弥补城市发展裂痕。通过本项目老旧小区改造,城市将更加宜居、更具包容性和人文关怀,不断焕发新的活力。本项目建设是非常有必要的。

（2）公益性分析

本项目属保障性安居工程的公益性社会事业项目。

本项目的建设实施，能够改善阳新县基础设施条件，改善小区大环境，完善供排水、供电、道路、供气、照明、绿化等基础设施，提升老旧小区居民生活品质。随着本项目的实施，能够完善阳新县城区基础配套设施，提升居民生活品质，将推进社区文明、城区文明和社会文明的进步。有利于建设集约型城镇，有利于加快阳新县城镇化速度和增加阳新县城镇承载能力。

（3）收益性分析

本项目建成运营后，可形成停车位收入、供水收入、广告牌收入和垃圾处理费收入。经测算，债券存续期内项目预计实现收入总额19,379.50万元，预计经营成本4,498.18万元，所得税1,467.33万元，可用于资金平衡的项目收益为13,279.05万元，项目专项债券本息资金覆盖率为1.23，项目预期收益能够覆盖专项债券还本付息需求。

2.项目建设投资合规性与成熟度分析

本项目目前已完成项目立项手续，取得项目可研批复、初步设计批复，后期相关项目建设手续有待进一步完善。本项目建设期为2024

年1月至2027年6月，已于2024年1月开工建设。目前，项目已进入施工实施阶段，已在阳新县邮政小区、一招小区等改造片区开展外立面改造、外墙维修、脚手架搭设及高空作业等施工内容，后续将继续推进道路、排水、照明及其他配套基础设施改造，项目建设手续较为完备，实施条件较为成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

（1）资金来源

本项目总投资19,604.38万元，资金来源包括项目资本金和政府专项债券资金。其中，项目资本金12,104.38万元，占项目总投资的61.74%；政府专项债券资金7,500.00万元，占项目总投资的38.26%。政府专项债券资金中，2023年已发行5,000.00万元，2026年拟发行2,500.00万元，本次拟发行2,500.00万元。项目无市场化融资及其他债务性融资安排。

（2）资金到位可行

本项目属于保障性安居工程中的城镇老旧小区改造项目，属于政府投资范围，具备较强的公益属性，符合地方政府专项债券支持领域及相关政策要求。项目未投向地方政府专项债券禁止类项目清单及湖北省政府投资负面清单规定的领域，资金用途符合专项债券管理要求。

目前，项目已完成主要审批、招标及施工许可等前期程序并进入施工阶段，项目资本金和专项债券资金来源明确。其中，已有5,000.00万元专项债券资金发行到位，本次拟续发2,500.00万元，与项目剩余

建设任务及资金需求相匹配。

项目单位将根据建设进度合理安排项目资本金和专项债券资金，专项债券收支、项目运营收入及还本付息资金将按规定纳入政府性基金预算管理，由财政部门对项目收入和资金使用情况实施监管。因此，本项目资金筹措渠道明确，资金到位具有可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）项目收入

本项目建成运营后，预期收入主要包括停车位收入、供水收入、广告牌收入和垃圾处理费收入。项目收入预测结合 13 个老旧小区的改造范围、4,734 户居民规模、可形成的经营性资源数量、相关收费标准、项目建设进度及运营期限等因素进行测算。各项收入按照项目实际运营能力和审慎原则确定，未对收费标准及运营规模作过度增长假设。经测算，债券存续期内本项目预计实现收入总额 19,379.50 万元。项目收入来源与老旧小区改造形成的停车、供水、广告及环境卫生服务等运营资源相对应，具有一定的持续性和可实现性。

（2）项目成本

本项目成本主要为停车位、供水、广告牌及垃圾处理等经营活动所发生的运营维护成本，以及按照有关税收政策测算的相关税费。

运营成本根据项目运营内容、设施设备维护需求、管理需要和运营周期等因素进行测算。经测算，债券存续期内项目预计经营成本为 4,498.18 万元。本项目预计增值税为 0.00 万元、税金及附加为 0.00 万元、所得税为 1,467.33 万元。有关成本及税费均结合项目实际情况

和适用政策进行测算，测算口径具有相应依据。

（3）项目收益预测合理性

经测算，债券存续期内本项目预计实现收入总额 19,379.50 万元，预计经营成本 4,498.18 万元，所得税 1,467.33 万元，可用于资金平衡的项目收益为 13,279.05 万元，项目专项债券本息资金覆盖率为 1.23。

项目收入与成本均参考了行业规范，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行了保守取值后进行测算得出，符合行业实际规模、市场规律及效益水平。同时相关税费分别依据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》、《中华人民共和国企业所得税法》及有关税法规定确定税率及计税方式测算，项目收入来源合理有保障，运营成本按规定计算，因此项目收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目投向领域为保障性安居工程—城镇老旧小区改造，主要建设内容包括小区道路、雨污水管网、给水管网、停车设施、照明、绿化、建筑屋面及楼梯间等公共基础设施改造，项目具有明显的公益性和社会效益，符合地方政府专项债券重点支持方向。

本项目总投资 19,604.38 万元，计划发行政府专项债券 7,500.00 万元，占项目总投资的 38.26%；其余 12,104.38 万元由项目资本金解决。专项债券资金占项目总投资的比例适中，未全部依赖债券融资，项目资金结构相对合理。

项目专项债券资金中，2023 年已发行 5,000.00 万元，本年拟发行 2,500.00 万元，本次拟发行 2,500.00 万元。本次债券资金主要用于

保障项目后续道路、排水、照明及其他配套基础设施改造工程建设，与项目建设进度和剩余资金需求相匹配。

根据实施方案披露的2025年数据，阳新县政府专项债务限额为166.99亿元，专项债务余额为125.91亿元，限额与余额之间尚有41.08亿元空间。本次拟发行专项债券0.25亿元，约占上述空间的0.61%，债券发行规模相对较小。同时，债券存续期内项目预计可用于资金平衡的收益为13,279.05万元，项目专项债券本息资金覆盖率为1.23，预计项目收益能够覆盖债券还本付息需求。综合项目总投资、建设进度、资金缺口、当地专项债务空间及项目偿债能力分析，本项目债券资金需求具有合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）偿债计划可行性

本项目计划发行政府专项债券7,500.00万元，其中2023年已发行5,000.00万元，2026年拟发行2,500.00万元，本次拟发行2,500.00万元。项目专项债券期限为20年，采用固定利率形式，具体票面利率以实际发行结果为准。债券存续期内每半年支付一次利息，自债券存续期第11年至第20年，每年等额偿还债券发行本金的10%，当期利息随本金一并支付。经测算，债券存续期内本项目预计实现收入总额19,379.50万元，预计经营成本4,498.18万元，所得税1,467.33万元，可用于资金平衡的项目收益为13,279.05万元，项目专项债券本息资金覆盖率为1.23。项目预期收益能够覆盖专项债券还本付息需求，偿债资金来源较为明确，偿债计划总体可行。

（2）偿债风险点

本项目还本付息资金主要来源于停车位收入、供水收入、广告牌收入和垃圾处理费收入。上述收入的实现情况可能受到项目建设进度、设施实际投运时间、停车位使用率、居民用水量、广告位出租率、收费标准、费用收缴率及运营管理水平等因素影响，存在实际收入低于预测收入的风险。其中，停车位收入可能受到车位实际使用率及收费政策调整的影响；供水收入可能受到居民实际用水量、供水价格及水费收缴率的影响；广告牌收入可能受到市场需求、出租率及广告租赁价格变化的影响；垃圾处理费收入可能受到收费政策、服务覆盖范围及费用收缴情况的影响。此外，设施设备维护、人工管理等运营成本上升，也可能压缩项目可用于偿债的净收益。

项目单位应加强项目建设进度和运营管理，建立各项经营收入的收费、归集和动态监测机制，及时掌握收入实现及成本支出情况；合理控制运营维护成本，提高停车位、广告位等经营性资源的利用效率和费用收缴率；按照专项债券管理要求，将项目收入优先用于债券还本付息。当项目实际收入低于预测收入时，应及时采取调整运营方案、加强收入征缴、压减非必要支出以及依法合规统筹其他资金等措施，降低专项债券偿付风险。。

7.绩效目标合理性分析

本项目总体目标是通过对阳新县城区13个老旧小区实施综合改造，完善小区道路、给排水、照明、停车、绿化、消防及环卫等配套基础设施，改善建筑公共部位和小区公共环境，补齐老旧小区基础设

施及公共服务短板，提升小区居住品质、安全保障能力和综合承载能力，切实改善4,734户居民的居住条件，增强居民的获得感、幸福感和安全感。

本项目绩效指标从成本指标、产出指标、效益指标和满意度指标等方面进行设置。其中，产出指标主要反映13个老旧小区、217栋住宅及相关配套基础设施改造任务的完成情况、工程质量和建设进度；效益指标主要反映项目实施后在改善居民居住环境、完善基础设施功能、提升城市形象和促进社区治理等方面形成的社会效益与可持续影响；满意度指标主要反映改造小区居民及相关服务对象对项目实施效果的满意程度。项目绩效目标与阳新县城市更新、城镇老旧小区改造及民生保障等相关规划相衔接，目标内容完整、指向明确，绩效指标能够围绕项目建设内容进行细化和量化。项目总投资19,604.38万元，建设规模、资金投入与绩效目标总体匹配；在既定投资规模和建设期限内，相关绩效目标具有可实现性，资金安排能够满足项目建设需要。

根据本项目项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复、自然资源部门关于相关用地及规划手续的回复意见、建筑工程施工许可证等前期审批和建设文件，项目建设内容、建设规模、投资估算、资金筹措及实施计划已经过论证和审查。本项目属于既有老旧小区改扩建工程，不涉及新增建设用地，相关部门已根据项目实际情况对无需办理的用地、规划及环境影响评价等手续作出明确说明。

目前，项目已完成主要前期审批、招标及施工许可程序，并已进

入施工实施阶段。项目建设方案明确，资金来源较为落实，组织实施和监督管理机制较为健全，所采取的建设及保障措施具有可操作性，能够为项目绩效目标按期实现提供有效保障。

表债券项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="8">阳新县2023年度城镇老旧小区改造项目</td></tr>
<tr><td>项目单位</td><td colspan="2">阳新县住房和城乡建设局</td><td>主管部门</td><td colspan="4">阳新县人民政府</td></tr>
<tr><td>项目建设期限</td><td colspan="2">2024年1月-2027年6月</td><td>项目领域</td><td colspan="4">保障性安居工程-城镇老旧小区改造</td></tr>
<tr><td>项目总投资</td><td colspan="8">19,604.38 万元</td></tr>
<tr><td>项目债券资金总需求</td><td colspan="2">7,500.00 万元</td><td>本年度债券资金需求</td><td colspan="4">2,500.00 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="8">总目标（2024-2027年）</td></tr>
<tr><td colspan="8">项目按计划实施</td></tr>
<tr><td>本年度目标</td><td colspan="8">1、建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期；2、项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值</td><td colspan="2">指标解释</td><td>备注（评扣分办法）</td></tr>
<tr><td rowspan="7">产出指标</td><td>数量指标</td><td colspan="2">基础设施工程实际完成率</td><td>≥80%</td><td colspan="2">基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。</td><td>定量指标，工程实际完成率小于80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高10分</td></tr>
<tr><td rowspan="6">质量指标</td><td colspan="2">可行性研究规范性</td><td>是/否</td><td colspan="2">用以反映项目前期的可行性研究情况</td><td>定性指标，规范得10分，不规范不得分。</td></tr>
<tr><td colspan="2">招投标规范性</td><td>是/否</td><td colspan="2">反映建设工程履行公开招投标程序情况</td><td>定性指标，规范得5分，不规范不得分</td></tr>
<tr><td colspan="2">设计功能实现率</td><td>≥80%</td><td colspan="2">反映项目初始设计功能实现程度</td><td>定量指标，设计功能实现率小于80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高5分</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目设</td><td>≤10%</td><td colspan="2">反映项目设计变更情</td><td>定量指标，设计变更率大</td></tr>
</table>

			计变更率		况	于10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高8分
			竣工后验收合格率	≥80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高10分
		时效指标	项目按计划开工率	≥80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高10分
			工程进度达标率	≥80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
			项目按计划完工率	≥80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著4-5分；B：成本控制效果一般3-3.9分；C：成本控制效果不佳0-2.9分。此项分值最高10分
	效益指标	社会效益	居住环境	居民居住环境	考核本项目对居民居住条件的改善情况	定性指标，对居民居住环境的改善情况，此项分值最高5分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高5分
		可持续影	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最

		响			展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	高 5 分
	满意度指标	居民满意度	考核居民对项目实施的满意度	≥70%	考察项目建成后周边居民满意度情况	周边居民满意度加权平均值×分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高 7 分

8.其他需要纳入其他绩效评估的事项

（1）实施方案可行性

本项目严格按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》（鄂财债发〔2023〕46 号）的相关规定，开展了全面的事前绩效评估工作。该办法为项目的实施提供了明确的政策指导和评估标准，确保了项目实施的可行性。

（2）筹资合规性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目筹资风险可控。

2026年湖北省（鄂州市）鄂州花湖机场铁路联络线专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.5	21573.76	21865.9
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863	5818.6
进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年=100）	100.1	100.4	100.1

工业生产者出厂价格指数（上年 = 100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年 = 100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支						
项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况（亿元）						
截至 2025 年底地方政府债务余额			21385.9			
2025 年地方政府债务限额			23514			

2.鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在1,000千米左右，地处经纬介于东经114°32′~115°05′、北纬30°00′~30°06′之间，辖区地域总面积1,594平方。截至2019年末，全市常住总人口105.97万人。下辖3个市辖区、2个经济开发区、1个新区。

表1-3鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,266.03	1,341.30	1,416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,996.00	50,778.00	46,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,926.00	26,574.00	28,047.00
4.地方财政总收入	118.74	129.49	138.88
4.1 地方公共预算收入	82.7	101.52	107.14
其中：税收收入	55.9	52.93	55.68
非税收入	26.8	48.59	51.47
5.政府性基金收入	79.78	113.06	134.68
其中:国有土地使用权出让收益	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	174.47	218.13	238.91
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	48.16	-	-

3.鄂州市专项债务情况

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额	2025 年限额	2025 年余额
鄂州市	495.13	484.13	578.60	576.88
其中：市本级	187.95	176.96	218.97	217.27

二、债券情况

本项目在初设批复的基础上，根据项目融资实际情况对费用进行了调整。本项目调整后总投资为224,013.20万元，建设资金来源为项目单位自筹资金183,013.20万元、专项债券资金41,000.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。资本金比例为81.70%，另18.30%的资金通过发行专项债券筹集。

本项目拟发行专项债券41,000.00万元，其中于2026年发行41,000.00万元，债券期限为20年期。债券发行利率参考《2026年湖北省政府专项债券（十八期）发行结果公告》的20年期债券上浮28BP暂按2.64%测算，债券采用按每半年付息一次，分期还本，第11年－第20年每年等额偿还发行金额10%的方式还款。

三、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目建设的必要性

1）是发挥武汉-鄂州区位优势，打造国际性重要的现代综合交通枢纽和物流中心的需要

武汉有九省通衢之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，全国首个综合交通枢纽研究试点城市，铁路网辐射大半个中国，拥有40多条国际直达航线，是华中地区唯一可直航全球四大洲的城市。鄂州花湖机场是亚洲首个专业货运机场，作为内陆“空中出海口”，链接全国，辐射全球，在湖北加快建设全国构建新发展格局先行区中担当着重要使命。自2022年7月正式投用以来，花湖机场已开通51条国内货运航线，24条国际货运航线、27个国际货运航点，16条客运航线、20个客运航点。随州花湖机场的建设，武汉都市圈内形成航空客货双枢纽的格局，使武汉成为继北京、上海、成都之后全国第四个拥有两个大型运输机场的城市。《武汉都市圈发展三年行动方案（2023—2025年）》明确提出，统筹推进铁路、公路、港航、机场等基础设施建设，构建设施互

联互通、管理协同合作、服务共享共赢的现代化综合交通体系，加快建设武鄂黄黄国际综合交通枢纽。

由于核心枢纽机场的带动，将进一步凸显鄂州及武汉周边的多式联运优势，实现机场与高速公路、京九铁路、武黄城际铁路、长江黄金水道等运输方式的无缝衔接，形成全国罕见的空铁公水多式联运系统。因此，本项目的实施，将有效实现空铁联运，对武汉打造成为全国重要的现代综合交通枢纽和物流中心具有重要意义。

2）是带动鄂州临空经济区发展，加快发展新质生产力，增强全球航空物流竞争实力的需要

本项目位于鄂州临空经济区内，临空经济区着重围绕正在建设中的湖北国际物流核心枢纽开展工作，并探索创新空港城市的产业发展模式，争创国家级临空经济示范区。临空经济区以鄂州花湖机场这一国内首个专业性货运枢纽机场为牵引，着力建设大通道、打造大平台、促进大开放，建设国际航空新港，为湖北打造国内大循环重要节点和国内国际双循环战略链接提供重要支撑。同时，聚焦发展航空物流、智能制造、医疗健康、光电子等四大主导产业，着力培育临空经济区产业链核心产业。

临空经济区除了为各航空公司提供硬件支持外，还需提供交通工具规划及住宿上的配合，参照里昂机场的成功经验，其航站楼与行包行邮列车直接对接,形成了真正意义上的“空铁联运”。本项目的建设，可打造铁路、机场、临空经济区产

业无缝对接的“空铁、公铁联运”模式，能够节约人、物、信息流的时间和经济成本，对于培育空港经济圈，打造临空产业集群，加快建设先进制造业基地与培育高端现代服务业，增强临空经济区在中部地区和国内的综合竞争力具有重大的意义。

3）是降低社会物流成本，实现可持续发展的需要

我国物流成本较高已成为制约我国经济发展的一个主要问题。2021 年我国物流总费用 16.7 万亿元，占 GDP 比重约 14.6%左右，而同期的美国、欧盟和日本的物流费用只占 GDP 的 6%～10%。高昂的物流成本是导致社会生产成本、国民生活成本增高的重要推力。降低中间物流成本，已经成为转变经济发展方式，实现可持续发展必须解决的关键问题之一。促进物流业降本增效，也是降低企业运行成本、保持我国经济竞争优势的迫切需要。空铁联运将提升货物在航空、铁路之间的换装转运效率和运输链综合效率，以更小的经济和时间成本更大限度地满足运输需求。因此，实现空铁联运是降低社会物流成本，实现可持续发展的需要。

4）是完善花湖机场货物集疏运设施，扩大机场辐射范围，构建空铁联运综合交通运输体系的需要

2020 年，国家发展改革委印发《关于促进枢纽机场联通轨道交通的意见》（发改基础〔2020〕576 号），要求围绕航空枢纽高时效、集疏运、广覆盖的特点，紧密结合当地机场和轨道交通规划建设情况，做好机场与干线铁路、城际铁

路、市域（郊）铁路、城市轨道交通等方式有效衔接，充分挖掘机场在综合交通运输体系中的潜力。本项目起于花湖机场，衔接武九铁路，将有力促进铁路进机场，为花湖机场提供更加灵活高效的集疏运模式，有利于构建以花湖机场为核心的综合交通运输体系。

5）是保障国家安全，提升国家应急救援能力的需要

花湖机场是亚洲首座专业货运枢纽机场，围绕产业链、供应链安全，我省在花湖机场布局构建多元化应急物资储备体系，即重点打造“一港三中心”，即：花湖国际应急物流港、国际应急物资集散中心、全国应急装备会展中心、国际应急物资捐赠管理中心。铁路引入花湖机场后，重要战略物资、人员可以快速投运到花湖机场进行集结，有利于保障国家安全和应急能力。

（2）项目建设的公益性

本项目的建设旨在是提升花湖机场国际货运枢纽地位，加快发展新质生产力的重要支撑；是扩大机场辐射范围，构建空铁货物联运中心的示范工程；是有效降低全社会物流成本，构建高效顺畅物流体系的重要抓手；是发挥铁路网路优势，承担花湖机场和临空港经济区空铁、公铁联运的铁路。因此，本项目具有公益性，社会效益显著。

（3）项目建设的收益性

本项目建成投入运营后，通过运价收入来获得盈利。本项目发债期为 20 年，项目建成投入运营后，预计可产生用

于资金平衡的项目收益为 64,514.93 万元。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目的前期手续均已到位，已开工建设。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

5.债券资金需求合理性

本项目属于交通基础设施建设范畴，符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》要求，债券资金需求额度论证充分。因此，本项目的债券资金需求具有合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

7.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

四、项目基本信息

（一）项目概况

1. 项目名称

鄂州花湖机场铁路联络线

2. 项目建设地点与内容

鄂州花湖机场铁路联络线位于湖北省鄂州市境内，西端利用武九铁路衔接国铁路网，线路自武九铁路鄂州站向南引出后，沿武鄂高速北侧走行，途经鄂城区、花湖机场临空经济区，东端于花湖机场南侧新设机场货运站。新建线路正线全长 22.022 公里，设机场货运站 1 座。

主要建设内容包括线路、轨道、站场、路基、桥隧和配套的房建、车辆、给排水、通信、信号、电力等工程。

主要技术标准

铁路等级：专用线；

正线数目：单线；

最大坡度：20%；

设计速度：120 公里/小时；

最小曲线半径：一般 1000 米，困难 800 米：

牵引种类：内燃、预留电气化条件；

机车类型：近期 DF_{11}，远期 HXD_{ID}、HXD_{3D}；

到发线有效长度：650 米；

闭塞类型：自动闭塞；

牵引质量：1000 吨；

研究年度：近期 2035 年，远期 2045 年。

（二）投资估算

1.项目投资估算依据

本项目在初设批复的基础上，根据项目融资实际情况对费用进行了调整。本项目调整后总投资为 224,013.20 万元，其中：建设工程费用 103,672.00 万元；用地、拆迁及征地费用 92,491.00 万元；机车车辆（动车组）购置费 4,800.00 万元；工程建设其他费用 12,578.00 万元；工程预备费 8,438.00 万元；静态总投资 222,078.00 万元；建设期利息 1,894.20 万元；债券发行兑付费用 41.00 万元；铺底流动资金为 99.00 万元。

表 4-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	拆迁及征地费用	52,507.00	52,507.00				
二	路基	32,405.00	18,905.00		13,500.00		
三	桥涵	27,880.00	16,680.00		11,200.00		
四	隧道及明洞	14,931.00	8,931.00		6,000.00		
五	轨道	5,664.00	3,364.00		2,300.00		
六	通信、信号、信息及灾害监测	4,846.00	2,946.00		1,900.00		
	1.通信	1,368.00	868.00		500.00		
	2.信号	2,843.00	1,743.00		1,100.00		
	3.信息	624.00	324.00		300.00		
	4.灾害监测	11.00	11.00		0.00		

七	电力及电力牵引供电	2,892.00	1,692.00		1,200.00		
	1.电力	2,761.00	1,661.00		1,100.00		
	2.电力牵引供电	131.00	31.00		100.00		
八	房屋	2,108.00	1,308.00		800.00		
	1.其他房屋	2,108.00	1,308.00		800.00		
九	其他运营生产设备及建筑物	10,353.00	6,253.00		4,100.00		
	1.给排水	711.00	411.00		300.00		
	2.机务	35.00	35.00		0.00		
	3.车辆	119.00	119.00		0.00		
	4.站场	4,833.00	2,933.00		1,900.00		
	5.工务	874.00	574.00		300.00		
	6.其他建筑及设备	3,781.00	2,181.00		1,600.00		
十	大型临时设施和过渡工程	2,593.00	2,593.00				
十一	其他费用	12,578.00	12,578.00				
	l. 建设项目管理费	1,061.00	1,061.00				
	2. 建设单位印花税及其他税费	74.00	74.00				
	3. 建设项目前期费	868.00	868.00				
	4. 施工监理费	1,367.00	1,367.00				
	5. 勘察设计费	2,080.00	2,080.00				
	6. 设计文件审查费	167.00	167.00				
	7.其他咨询服务费	528.00	528.00				
	8. 营业线施工配合费	74.00	74.00				
	9.安全生产费	2,952.00	2,952.00				
	10. 研究试验费	800.00	800.00				
	11. 联调联试等有关费用	66.00	66.00				
	12.生产准备费	56.00	56.00				
	13.其他	2,485.00	2,485.00				
十二	基本预备费	8,438.00	8,438.00				
十三	机车车辆（动车组）购置费	4,800.00	4,800.00				

十四	铺底流动资金	99.00	99.00				
十五	综合开发用地	39,984.00	39,984.00				
十六	静态投资	222,078.00	181,078.00		41,000.00		
十七	建设期利息	1,894.20	1,894.20				
十八	债券发行费	41.00	41.00				
十九	项目总投资	224,013.20	183,013.20		41,000.00		

（三）分年度投资计划

本项目总投资224,013.20万元，建设资金来源为项目单位自筹资金183,013.20万元、专项债券资金41,000.00万元。项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。目前已到位50,000.00万元，其中湖北铁路集团有限公司出资10,000.00万元，鄂州临空集团有限公司出资40,000.00万元。专项债券资金已到位0万元。

表4-2项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025.9	2026	2027.00	2028.90
1	总投资使用计划	224,013.20	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05
1.1	建设投资	221,979.00	22,197.90	88,791.60	77,692.65	33,296.85
1.2	债券建设期利息	1,894.20	-	270.60	1,082.40	541.20
1.3	债券发行费用	41.00	-	41.00	-	-
1.4	流动资金	99.00				99.00
2	资金筹措及使用	224,013.20	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05
2.1	自有资金	183,013.20	22,197.90	48,103.20	78,775.05	33,937.05
2.1.1	用于建设投资	180,979.00	22,197.90	47,791.60	77,692.65	33,296.85
2.1.2	用于建设期利息	1,894.20	-	270.60	1,082.40	541.20
2.1.3	用于债券发行费用	41.00	-	41.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	99.00	-	-	-	99.00
2.2	债券资金	41,000.00	-	41,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	41,000.00	-	41,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-				
2.2.3	用于债券发行费用	-				

2.2.4	用于流动资金	-	-			

（四）项目资本金来源

项目单位自筹资金为183,013.20万元，主要用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。目前已到位50,000.00万元，其中湖北铁路集团有限公司出资10,000.00万元，鄂州临空集团有限公司出资40,000.00万元。

项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合规性审核。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2028 年 9 月至 2046 年 6 月。债券存续期内项目总收入为 93,263.91 万元，主要为铁路运营的运价收入及装卸收入。具体测算如下:

1.运价收入

（1）货流密度

根据批复，设计年度机场货运站总运输量分别为 5.52 万吨、26.35 万吨、45.89 万吨。

则项目运营初期初步按 5.52 万吨计算，后面按线性增长至近期（2035）26.35 万吨，而后按线性增长至远期（2045）年后保持不变。

（2）运价率

本项目主要经由京广线、武九线、襄渝线、汉丹线、汉宜线、宜万线等路网相邻铁路，开行鄂州机场与目的城市间的行包行邮专列。

依据《快运包裹运输规则》（CRE06-C701）第九章包干费、附件八《快运包裹综合包干费费率表》（中铁快运统一执行一口价包干标准，在区段 201-500km 时，收费标准为 1.3 元/kg。

本项目保守估计，按照收费标准约为 1.0 元/kg 计。

3）货运的运价收入预测

货运的运价收入=年货运量*运价率*运营里程

本项目运营里程为 22.02km。

经测算，债券存续期内，运价收入共计 53,924.41 万元。

2.装卸收入

根据《铁路客运运价规则》铁运〔1997〕102 号，附表 3《客运杂费收费项目及收费标准表》第 8 项，行李、包裹装卸费 2 月/件次（50kg 内），从行李房收货地点至装上行李车，或从行李车卸下至交付地点，各为一次装卸作业，则本项目涉及 2 次作业，其单价=4/（50/1000）=80 元/吨。

经测算，债券存续期内，装卸收入共计 39,339.50 万元。

表 5-1 项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期																	
			2028.9	2029.0	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营收入（含税）	93,263.91	331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
1	铁路运营收入	93,263.91	331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
1.1	运价收入	53,924.41	191.68	885.50	1,195.95	1,506.39	1,816.84	2,127.29	2,437.73	2,745.05	2,948.20	3,151.34	3,354.49	3,557.63	3,760.78	3,963.92	4,167.06	4,370.21	4,573.35	4,780.67	2,390.33
	货物数量（万吨/年）		5.52	8.50	11.48	14.46	17.44	20.42	23.40	26.35	28.30	30.25	32.20	34.15	36.10	38.05	40.00	41.95	43.90	45.89	45.89
	运输费率（元/吨公里）		4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98	4.98
	公里数	22.022	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
	负荷系数		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	装卸收入	39,339.50	139.84	646.00	872.48	1,098.96	1,325.44	1,551.92	1,778.40	2,002.60	2,150.80	2,299.00	2,447.20	2,595.40	2,743.60	2,891.80	3,040.00	3,188.20	3,336.40	3,487.64	1,743.82
	货物数量（万吨/年）		5.52	8.50	11.48	14.46	17.44	20.42	23.40	26.35	28.30	30.25	32.20	34.15	36.10	38.05	40.00	41.95	43.90	45.89	45.89
	装卸单价（元/吨）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
二	销项税	4,452.48	15.83	73.11	98.75	124.38	150.01	175.65	201.28	226.66	243.43	260.20	276.98	293.75	310.52	327.30	344.07	360.84	377.62	394.73	197.37
三	经营收入（不含税）	88,811.43	315.69	1,458.39	1,969.68	2,480.97	2,992.27	3,503.56	4,014.85	4,520.99	4,855.57	5,190.14	5,524.71	5,859.28	6,193.86	6,528.42	6,862.99	7,197.57	7,532.13	7,873.58	3,936.78

（二）项目经营成本预测

根据铁路运营特点，本项目运营成本主要包括有关成本和无关成本，运营成本分为有关成本和无关成本两类，有关成本是与行车量有关的支出，包括列车牵引能耗、机辆修理费、机车乘务人员工资以及分摊的管理费等；无关成本为铁路线路、通信、电力、房屋等固定设施的维修材料费、人员工资以及分摊的管理费等。

本项目人员工资水平按 8 万元/年左右测算，机车修理费、机车能耗费依据武汉局集团相关费用指标进行测算，固定设施维修费主要依据武汉局集团《武汉铁路局湖北省境内非路产专用线代维修服务收费标准（武铁价函［2011］858 号）》进行测算。结合本项目预测货运量、列车开行方案、运营管理方式、定员设置及工程投资进行测算，本项目运营期内的有关成本平均支出率按 0.305 元/吨公里，无关成本支出率按 64.8 万元/正线公里。

本项目债券存续期内项目总经营成本为 28,748.98 万元。

表 5-2 项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）		运营期																
			2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本（含税）	28,748.98	487.37	1,481.13	1,500.15	1,519.16	1,538.17	1,557.19	1,576.20	1,595.02	1,607.46	1,619.90	1,632.35	1,644.79	1,657.23	1,669.67	1,682.11	1,694.55	1,706.99	1,719.69	859.85
（一）	动车运营相关成本	28,748.98	487.37	1,481.13	1,500.15	1,519.16	1,538.17	1,557.19	1,576.20	1,595.02	1,607.46	1,619.90	1,632.35	1,644.79	1,657.23	1,669.67	1,682.11	1,694.55	1,706.99	1,719.69	859.85
1	有关成本	3,302.60	11.74	54.23	73.25	92.26	111.27	130.29	149.30	168.12	180.56	193.00	205.45	217.89	230.33	242.77	255.21	267.65	280.09	292.79	146.40
1.1	货物数量（万吨/年）		5.52	8.50	11.48	14.46	17.44	20.42	23.40	26.35	28.30	30.25	32.20	34.15	36.10	38.05	40.00	41.95	43.90	45.89	45.89
1.2	运输费率(元/吨公里）	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305	0.305
1.2.1	公里数		22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
1.2.2	负荷系数		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	无关成本	25,446.38	475.63	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	1,426.90	713.45
2.1	无关成本指标（万元/正线公里）	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
2.2	铁路运营里程（正线公里）	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
(二)	进项税	1,713.07	27.89	85.25	86.82	88.39	89.96	91.53	93.10	94.65	95.68	96.70	97.73	98.76	99.79	100.81	101.84	102.87	103.89	104.94	52.47
二	折旧摊销费	102,514.04	1,916.16	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	2,874.23
三	财务费用	15,153.60	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24
四	总成本费用（一+二+三）	146,416.62	2,944.73	8,311.98	8,331.00	8,350.01	8,369.02	8,388.04	8,407.05	8,425.87	8,438.31	8,450.75	8,354.96	8,259.16	8,163.36	8,067.56	7,971.76	7,875.96	7,780.16	7,684.62	3,842.32

（三）项目税费估算

债券存续期内税费合计预计 0.00 万元。

（1）增值税销项税

本项目运价收入均为含税价。

增值税销项计税公式为:

增值税销项=不含税收入×增值税税率。

运价收入增值税税率按 9%。

（2）增值税进项税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目动车组购置费用增值税税率按 13%测算，建筑工程类增值税税率按 9%测算，工程建设其他费用增值税税率按 6%测算。有关成本增值税税率按 9%测算，无关成本增值税税率按 6%测算。

（3）城建税及附加费

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加为增值税款的 2%。

（4）所得税

所得税率按利润总额的25%，且根据《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》企业从事港口码头、机场、铁路、公路、城市公共交通、电力、水利等项目投资经营所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，给予“三免三减半”的优惠。

（四）财务费用

本项目拟发行专项债券41,000.00万元，其中于2026年发行41,000.00万元，债券期限为20年期。债券发行利率参考《2026年湖北省政府专项债券（十八期）发行结果公告》的20年期债券上浮28BP暂按2.64%测算，债券采用按每半年付息一次，分期还本，第11年－第20年每年等额偿还发行金额10%的方式还款。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为17,047.80万元。债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算为41.00万元。本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表:

表 5-3 项目财务费用明细表

单位：万元

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	建设期				运营期																	
					2025.9	2026	2027	2028.8	2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
发债	41,000.00	2.64%	期初债券余额		-	-	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	36,900.00	32,800.00	28,700.00	24,600.00	20,500.00	16,400.00	12,300.00	8,200.00	4,100.00
			本年债券增加额	41,000.00	-	41,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			当期还本付息	58,047.80	-	270.60	1,082.40	541.20	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	5,182.40	5,074.16	4,965.92	4,857.68	4,749.44	4,641.20	4,532.96	4,424.72	4,316.48	4,208.24
			其中：偿还本金	41,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00	4,100.00
			支付利息	17,047.80	-	270.60	1,082.40	541.20	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24
			期末债券余额	-	-	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	41,000.00	36,900.00	32,800.00	28,700.00	24,600.00	20,500.00	16,400.00	12,300.00	8,200.00	4,100.00	-
			债券发行费	41.00	-	41.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			计入投资额	1,894.20	-	270.60	1,082.40	541.20																			
			计入当期财务费用	15,153.60	-	-	-		541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 88,811.43 万元，预测经营成本（不含税）合计 27,035.91 万元，税金及附加合计 0.00 万元。

表 5-5 利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																	
			2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营收入不含税	88,811.43	315.69	1,458.39	1,969.68	2,480.97	2,992.27	3,503.56	4,014.85	4,520.99	4,855.57	5,190.14	5,524.71	5,859.28	6,193.86	6,528.42	6,862.99	7,197.57	7,532.13	7,873.58	3,936.78
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	144,703.55	2,916.84	8,226.73	8,244.18	8,261.62	8,279.06	8,296.51	8,313.95	8,331.22	8,342.63	8,354.05	8,257.23	8,160.40	8,063.57	7,966.75	7,869.92	7,773.09	7,676.27	7,579.68	3,789.85
3.1	运营成本(不含税）	27,035.91	459.48	1,395.88	1,413.33	1,430.77	1,448.21	1,465.66	1,483.10	1,500.37	1,511.78	1,523.20	1,534.62	1,546.03	1,557.44	1,568.86	1,580.27	1,591.68	1,603.10	1,614.75	807.38
3.2	折旧摊销	102,514.04	1,916.16	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	5,748.45	2,874.23
3.3	财务费用	15,153.60	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	974.16	865.92	757.68	649.44	541.20	432.96	324.72	216.48	108.24
4	利润总额（1-2-3）	-55,892.12	-2,601.15	-6,768.34	-6,274.50	-5,780.65	-5,286.79	-4,792.95	-4,299.10	-3,810.23	-3,487.06	-3,163.91	-2,732.52	-2,301.12	-1,869.71	-1,438.33	-1,006.93	-575.52	-144.14	293.90	146.93
5	本年度弥补亏损额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	293.90	146.93
6	所得税(25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润（4-6）	-55,892.12	-2,601.15	-6,768.34	-6,274.50	-5,780.65	-5,286.79	-4,792.95	-4,299.10	-3,810.23	-3,487.06	-3,163.91	-2,732.52	-2,301.12	-1,869.71	-1,438.33	-1,006.93	-575.52	-144.14	293.90	146.93
8	息税前利润	-40,738.52	-2,059.95	-5,685.94	-5,192.10	-4,698.25	-4,204.39	-3,710.55	-3,216.70	-2,727.83	-2,404.66	-2,081.51	-1,758.36	-1,435.20	-1,112.03	-788.89	-465.73	-142.56	180.58	510.38	255.17
9	息税折旧摊销前利润	59,859.36	3,688.50	62.51	556.35	1,050.20	1,544.06	2,037.90	2,531.75	3,020.62	3,343.79	3,666.94	3,990.09	4,313.25	4,636.42	4,959.56	5,282.72	5,605.89	5,929.03	3,384.61	255.17

六、项目预期收益与融资平衡情况

（一）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

表 6-1 项目现金流量表

单元：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期																	
			2025.9	2026	2027	2028.8	2028.12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入总额	317,277.11	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05	331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
1.1	项目资本金投入	183,013.20	22,197.90	48,103.20	78,775.05	33,937.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2	专项债券投入	41,000.00	-	41,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.3	商业贷款投入	-	-	-	-	-	-																		
1.3	经营收入	93,263.91	-	-	-		331.52	1,531.50	2,068.43	2,605.35	3,142.28	3,679.21	4,216.13	4,747.65	5,099.00	5,450.34	5,801.69	6,153.03	6,504.38	6,855.72	7,207.06	7,558.41	7,909.75	8,268.31	4,134.15
二	现金流出	308,915.78	22,197.90	89,103.20	78,775.05	33,937.05	1,028.57	2,563.53	2,582.55	2,601.56	2,620.57	2,639.59	2,658.60	2,677.42	2,689.86	6,802.30	6,706.51	6,610.71	6,514.91	6,419.11	6,323.31	6,227.51	6,131.71	6,036.17	5,068.09
2.1	建设投资	221,979.00	22,197.90	88,791.60	77,692.65	33,296.85	-																		
2.2	经营成本	28,748.98	-	-	-		487.37	1,481.13	1,500.15	1,519.16	1,538.17	1,557.19	1,576.20	1,595.02	1,607.46	1,619.90	1,632.35	1,644.79	1,657.23	1,669.67	1,682.11	1,694.55	1,706.99	1,719.69	859.85
2.3	偿还债券本息	58,047.80	-	270.60	1,082.40	541.20	541.20	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	1,082.40	5,182.40	5,074.16	4,965.92	4,857.68	4,749.44	4,641.20	4,532.96	4,424.72	4,316.48	4,208.24
	偿还银行贷款本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4	债券发行费用	41.00	-	41.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.5	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	铺底流动资金	99.00	-	-	-	99.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三	净现金流量	-																							

3.1	当年净现金流量	8,361.33	-	-	-	-	-697.05	-1,032.03	-514.12	3.79	521.71	1,039.62	1,557.53	2,070.23	2,409.14	-1,351.96	-904.82	-457.68	-10.53	436.61	883.75	1,330.90	1,778.04	2,232.14	-933.94
3.2	累计盈余资金	8,361.33		-	-		-697.05	-1,729.08	-2,243.20	-2,239.41	-1,717.70	-678.08	879.45	2,949.68	5,358.82	4,006.86	3,102.04	2,644.36	2,633.83	3,070.44	3,954.19	5,285.09	7,063.13	9,295.27	8,361.33

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为铁路运营的运价收入。项目预期收入总额为 93,263.91 万元，扣除运营成本及相关税费 28,748.98 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 64,514.93 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11 倍。

表 6-1 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	2026 年计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
224,013.20	64,514.93	2.64%	20	41,000.00	17,047.80	1.11

（三）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

表 5-3 项目收益与融资平衡压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-6%	-3%	0%	3%	6%	10%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.20	1.21	1.22	1.22
债券本息资金覆盖率	1.13	1.14	1.14	1.14	1.15	1.15	1.16
债券本息资金覆盖倍数	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14	1.18	1.22
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.35	1.29	1.25	1.20	1.16	1.12	1.06
债券本息资金覆盖率	1.27	1.22	1.18	1.14	1.11	1.08	1.04
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.18	1.15	1.11	1.08	1.05	1.01

根据压力测试结果，当资金覆盖率起伏在-10%至 10%时，项目债券本息资金覆盖倍数皆大于 1，满足要求，项目有较好的偿债能力。如项目建设条件发生变化，本项目可由政府

按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障项目还本付息。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过**湖北隆兴会计师事务有限责任公司**审计通过。

七、信用评级

东方金诚国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定鄂州花湖机场铁路联络线的信用等级为 AAA。

八、主管部门责任

鄂州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督;负责专项债券资金支付审核;负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息;负责组织债券资金绩效管理;负责政府债券信息公开。

鄂州市临空经济区管委会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管;负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核;负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现;督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，

签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营管理风险

加强管理，按照规范化的制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划

和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施:

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理部规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

2026年湖北省（黄冈市）

黄州区完整社区试点建设项目

专项债券信息披露文件

一、 区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740.00公里，南北宽约470.00公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，省级一般公共预算收入总计7,491.6亿元，省级一般公共预算支出总计7,491.6亿元，省级政府性基金收入、支出（含政府性基金转移收入支出，专项债券转贷收入支出）总计均为2,537.7亿元。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,235.7亿元，省级一般公共预算支出总计7,235.7亿元，省级政府性基金收入、支出（含政府性基金转移收入支出，专项债券转贷收入支出）总计均为4,257.2亿元。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.4 亿元，省级一般公共预算支出总计 7,465.4 亿元，省级政府性基金收入、支出（含政府性基金转移收入支出，专项债券转贷收入支出）总计均为 4,443.3 亿元。

（二）黄冈市概况

黄冈市位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连，是以武鄂黄黄为核心的武汉都市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道(长江)，紧邻三座机场(武汉天河机场、鄂州花湖机场、九江机场)，贯通七条铁路(京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路、黄黄高铁)，飞架七座长江大桥(鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、燕矶大桥、九江二桥)，纵横八条高速公路(沪渝高速、福银高速、大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速)，具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

2023 年，全市一般公共预算收入为 177.76 亿元，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）为 646.14 亿元。

2024 年全市一般公共预算收入为 188.03 亿元，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）为 716.21 亿元。

2025 年，全市地方一般公共预算收入为 205.60 亿元。地方一般公共预算支出 694.36 亿元。

黄冈市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相

匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2025 年 12 月，黄冈市全市地方政府专项债券债务限额 749.58 亿元，地方政府专项债券债务余额 642.80 亿元。

表 1 黄冈市 2023-2025 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	3,017.44	3,200.08	3,303.59
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	3.85	4.03	4.22
3.农村居民人均可支配收入（万元）	1.93	2.06	2.17
4.地方财政总收入	256.80	264.44	327.34
4.1 地方公共预算收入	177.76	188.03	205.60
其中：税收收入	119.11	120.09	121.49
非税收入	58.65	67.94	84.11
4.2 政府性基金收入	79.04	76.41	121.74
其中：国有土地使用权出让收益	71.74	69.29	81.70
5.地方财政总支出	772.37	870.00	893.90
5.1 一般公共预算支出	646.14	716.21	694.36
5.2 政府性基金支出	126.23	153.79	199.54

表 2 黄冈市 2025 年专项债务情况表

单位：人民币亿元

区划	债务限额	债务余额
黄冈市	749.58	642.80

表 3 黄冈市 2025 年专项债务期限结构表

单位：人民币亿元

期限	2025 年
1 年期	1.00
2 年期	-
3 年期	-
5 年期	4.76
7 年期	27.81
10 年期	40.76
15 年期	43.89
20 年期	41.20
30 年期	2.40

二、 债券情况

债券名称：黄州区完整社区试点建设项目。

发行规模：本项目拟通过发行债券融资规模共10,000.00万元中，其中，2026年拟发行专项债券10,000.00万元。

发行期限：本次专项债券的发行期限为20年。

还本付息方式：每半年支付一次利息，分期还本，债券存续期的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于黄州区完整社区试点建设项目。

三、 项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称：黄州区完整社区试点建设项目。

2. 项目实施主体：黄冈国融投资控股有限公司。

3. 项目建设地点：本项目建设地点位于黄州区余家湾社区及铝业社区辖区内。

4. 项目建设内容：

建设内容：电子商务、健身、文化、旅游、家装、租赁等公共服务设施,拓展家政、教育、护理、养老等增值服务功能。

建设规模：主要包括两个社区试点建设，建设规模如下：

（1）余家湾社区：增设便民服务综合设施10,000平方米,改造排水箱涵100m,增设文化活动广场3,114平方米;增设康养及文娱活动保障设施12,480平方米,停车场850平方米,配套完

善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。

（2）铝业社区：增设便民服务综合设施6,908平方米,增设文化活动广场 1,053 平方米,停车场 522 平方米,配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北德铭律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表 4 资金使用计划表

单位:人民币万元

序号	资金来源	2026	2027.9	合计
1	**资本金**	**6,544.64**	**4,318.16**	**10,862.80**
1.1	财政安排资金	-		-
1.2	项目单位自筹资金	6,544.64	4,318.16	**10,862.80**
1.3	专项债券资金	-		-
1.4	其他资金	-		-
2	**融资资金**	**10,000.00**		**10,000.00**
2.1	专项债券资金	10,000.00		**10,000.00**
2.2	项目单位市场化融资金	-		-
2.3	其他资金	-		-
3	**其他资金**	-		-
4	**合计**	**16,544.64**	**4,318.16**	**20,862.80**

注：因项目工期为 2026 年 9 月底至 2027 年 9 月底，因此 2027 年建设期利息按 9 个月计算。

（三）项目资金来源

本项目调整后的总投资为 20,862.80 万元，其中：建设投资 20,668.30 万元，建设期利息 184.50 万元，债券发行费用 10.00 万元。本项目总投资的 52.07%以项目自筹资金形式注入，47.93%

的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为10,862.80万元，项目专项债券筹资10,000.00万元。

表5 黄州区完整社区试点建设项目概况表

单位：人民币万元

项目位置	建设内容	总投资	投资计划
本项目建设地点位于黄州区余家湾社区及铝业社区辖区内	建设规模：1、余家湾社区:增设便民服务综合设施 10,000 平方米,改造排水箱涵100m,增设文化活动广场 3,114 平方米;增设康养及文娱活动保障设施 12,480 平方米,停车场 850 平方米,配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。 2、铝业社区:增设便民服务综合设施6,908平方米,增设文化活动广场 1,053 平方米,停车场522平方米,配套完善雨污分流、道路、照明、无障碍等基础设施。	20,862.80	2026-2027.9

表6项目投资资金来源

单位：人民币万元

计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	项目专项债券	
2027.9	20,862.80	20,862.80	10,862.80	10,000.00	13,813.00

四、 资金平衡

本项目以停车费收入、文体与康养保障楼出租收入、便民市场出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入合计约20,665.83万元；运营成本包括工资及福利费、修理费、其他管理费用、外购原材料及动力费、充电桩更换成本等，运营成本及相关税费合计约4,638.70万元。

表 7 项目专项债券融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2027	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2028	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2029	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2030	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2031	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2032	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2033	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2034	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2035	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2036	10,000.00	-	-	10,000.00	246.00	246.00
2037	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	246.00	1,246.00
2038	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	221.40	1,221.40
2039	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	196.80	1,196.80
2040	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	172.20	1,172.20
2041	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	147.60	1,147.60
2042	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	123.00	1,123.00
2043	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	98.40	1,098.40
2044	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	73.80	1,073.80
2045	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	49.20	1,049.20
2046	1,000.00	-	1,000.00	-	24.60	1,024.60
合计	**-**	**10,000.00**	**10,000.00**	**-**	**3,813.00**	**13,813.00**

表 8 黄州区完整社区试点建设项目平衡情况

单位：万元

运营收入	运营成本及税费	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
20,665.83	4,638.70	20,862.80	10,000.00	13,813.00	1.16

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.16，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

五、 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄州区完整社区试点建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、 潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2.来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施

工管理不善、发包方、承包方、监理方未能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、

工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4.来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等,这些市场价格的变化,特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程,从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5.工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因,必须采取有针对性的控制

措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。

7.财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

8.投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

（二）敏感性分析

考虑到项目在实施过程中，一些不确定因素的变化可能会对项目偿债能力和资金平衡情况产生影响。为保障项目偿债能力和资金平衡结果的可靠性，本项目分别对债券利率、净收益作了提高和降低的单因素变化，对本息覆盖倍数和盈余资金影响进行敏感性分析。

各因素变化都不同程度的影响本息覆盖倍数及盈余资金。当各影响因子处于较不利的情况下，本息覆盖倍数仍大于 1.00 倍，盈余资金仍大于零。说明项目在财务上是可行的。

七、 主管部门责任

黄冈市黄州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄冈市住房和城市更新局是本项目的主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、 事前绩效评估

（一） 总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二） 项目事前绩效评估情况

1.实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

本项目建设的必要性体现在多个层面，首先，针对余家湾社区现有公共服务设施不足、功能布局零散、环境配套滞后等问题，通过新建便民市场、职业培训基地、社区服务用房及完善附属设施，可有效补齐社区服务短板，满足居民对农贸市场、职业技能培训、养老休闲等多元化生活需求，对提升社区人居环境质量、增强居民幸福感具有重要意义，同时配套建设活动广场、户外运动区及给排水、道路、照明、停车场等附属工程，可形成“一站式”社区服务体系。

帮助社区富余劳动力提升就业竞争力，拓宽增收渠道；规范化的农贸市场既能保障居民“菜篮子”供应。项目选址位于余家湾社区范围内，交通接驳、水电供应等基础条件可保障项目顺利实施，前期相关协调工作具备良好基础。

因此本项目的建设是必要的。

（2）公益性

当前余家湾社区公共服务设施与居民日益增长的美好生活需求存在一定差距，老年人群体缺乏专业的活动和照护场所，居民就业技能提升渠道有限，日常购物缺乏便捷、规范的农贸市场。项目建成后，一方面可完善社区公共服务网络，为居民提供便捷的生活配套和就业技能支撑，助力解决社区内弱势群体就业、老年人照护等民生问题；另一方面可改善社区整体环境面貌，提升区域空间品质，增强社区凝聚力，对推动黄州区基层治理体系建设和和谐社区构建具有积极作用。

因此本项目的建设具有公益性。

（3）收益性

间接经济收益。本项目具有良好的收益性，其收入来源多样化，主要包括以下几个经营板块：停车费收入、文体与康养保障楼出租收入、便民市场出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩收入。这些服务设施的建设旨在满足不同市民的需求，同时也为项目本身带来稳定的现金流。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 20,665.83 万元，扣除相关成本及税费，可用于偿债的项目收益为 16,027.13 万元，满足资金平衡需求。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

基于项目实施方提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2026 年 5 月 6 日	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区完整社区试点建设项目建议书的批复》	黄州发改审批〔2026〕82 号
可研批复	2026 年 5 月 8 日	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区完整社区试点建设项目可行性研究报告的批复》	黄州发改审批〔2026〕84 号
建设用地规划审查意见	2026 年 5 月 8 日	黄冈市黄州区自然资源和规划局	《黄冈市黄州区自然资源和规划局关于黄州区完整社区试点建设项目用地及规划审查意见》	/
环评批复	2026 年 6 月 15 日	黄冈市生态环境局黄州区分局	《关于申请批复黄州区完整社区试点建设项目环境审批手续的复函》	/
初步设计批复	2026 年 6 月 12 日	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区完整社区试点建设项目初步设计的批复》	黄州发改审批〔2026〕94 号
初步设计变更批复	2026 年 6 月 26 日	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区完整社区试点建设项目初步设计变更的批复》	黄州发改审批〔2026〕105 号

本项目工程规划许可证、用地规划许可证、土地证、施工许可证目前正在办理过程中。

综上，本项目建设有充分的必要性，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 10,862.80 万元，占总投资比例 52.07%，本项目共发行专项债券 10,000.00 万元,占总投资比例 47.93%，计划于 2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 20 年。项目资本金将根据债券发行

计划同步投入，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含主要来源于停车费收入、文体与康养保障楼出租收入、便民市场出租收入、室外移动摊位出租收入、充电桩收入，预计产生运营收入20,665.83万元。运营成本包括工资及福利费、修理费、其他管理费用、外购原材料及动力费、充电桩更换成本，预计产生运营成本及税费4,638.70万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

本项目资本金比例 52.07%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计13,813.00万元，项目收益预计为16,027.13万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.16，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为20年期债券，每半年支付一次利息，分年还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

②工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

③财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券

资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

④自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（黄石市）
黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）中长期经济规划情况

城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在，而城市更新是我国城镇化中的重要手段之一。

2021年全国两会，城市更新首次被写入政府工作报告。同年发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，要实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。城市更新已升级为国家战略。

城市更新是城镇化发展的必然过程，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。我国城市发展已经进入增量建设和存量更新并重阶段，今后一个时期，城市改造更新任务将越来越重。城市更新行动在推进城市基础设施改造提升、改善民生、提升城市风貌的同时，将充分释放我国新型城镇化的巨大潜力，形成新的经济增长点。

近些年，我国陆续发布和实施了一系列政策与指导意见，为城市更新行业提供了财政、技术等多方面的支持，促进国内城市更新行业的快速发展。2025年首场国务院常务会议对“研究推进城市更新工作”作出部署。会议指出，城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持问题导向和目

标导向相结合，统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市建设。要加快推进城镇老旧厂区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和传承城市历史文化。

（二）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值	2,108.96	2,305.81	2430.28
2	城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	49,007.00	51385.00
3	地方财政总收入	274.95	271.07	295.15
3.1	全市一般公共预算收入	169.37	190.03	213.49
3.1.1	市直一般公共预算收入	47.29	52.79	60.90
	其中：税收收入	23.99	30.28	36.25
	非税收入	23.3	22.51	24.65
3.2	政府性基金收入	105.58	113.71	114.48
	其中：国有土地使用权出让收益	32.2	42.02	108.10
4	地方财政总支出	449.41	530.77	534.79
4.1	全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	322	334.06	352.41
4.2	政府性基金支出	105.58	113.71	182.39
	其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	99.14

（三）专项债务情况

2025 年末黄石市政府债务限额 604.2 亿元。2025 年末全市政府债务余额 577.9 亿元，市直、各县（市、区）政府债务余额均未超过政府债务限额，政府债务风险整体可控。

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄石市	604.2	577.9
其中：市本级	277.8	275.8
市直	203.7	201.7

二、项目情况

（一）项目概况

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目	黄石市华新水泥旧厂区	项目针对石膏粉碎车间、小磨厂、东送风机房建筑占地面积分别为 697 ㎡、675 ㎡、200 ㎡，结合部分未活化利用的老旧厂房，打造核心工业遗迹保留区，改造新细磨车间老旧厂房 6920.9 ㎡为开放式创意工坊，6 个圆筒水泥库、新包装车间 6710 ㎡改造为文化创意孵化区，人防隧道、皮带运输廊道改造为工业遗址，新建停车场面积 16000 ㎡、	项目针对石膏粉碎车间、小磨厂、东送风机房建筑占地面积分别为 697 ㎡、675 ㎡、200 ㎡，结合部分未活化利用的老旧厂房，打造核心工业遗迹保留区，改造新细磨车间老旧厂房 6920.9 ㎡为开放式创意工坊，6 个圆筒水泥库、新包装车间 6710 ㎡改造为文化创意孵化区，

		设置停车位450个、充电桩20个及广告牌等，改造供电、给排水、道路等基础设施。	人防隧道、皮带运输廊道改造为工业遗址，新建停车场面积16000㎡、设置停车位450个、充电桩20个及广告牌等，改造供电、给排水、道路等基础设施。

（二）分年度投资计划

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	合计
1	**资本金**	**3647.33**	**1207.82**	**4855.15**
1.1	财政安排资金			0.00
1.2	项目单位自筹资金	3647.33	1207.82	4855.15
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金			0.00
2	**融资资金**	**6000.00**		6000.00
2.1	专项债券资金	6000.00		6000.00
2.2	项目单位市场化融资			0.00
2.3	其他资金			0.00
3	**其他资金**			0.00
	合计	**9647.33**	**1207.82**	**10855.15**

（三）项目资金来源

本项目总投资为10855.15万元，建设资金来源为专项债券资金6000.00万元，自筹资金4855.15万元。

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目

项目投资资金来源

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6000.00	0.00	20	2.41	半年付一次	第 10—20 年每年等额偿还发行金额 10%

三、资金平衡

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		6000.00		6000.00	72.30	72.30
2027	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2028	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2029	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2030	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2031	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2032	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2033	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2034	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2035	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2036	6000.00			6000.00	144.60	144.60
2037	6000.00		600.00	5400.00	144.60	744.60
2038	5400.00		600.00	4800.00	130.14	730.14
2039	4800.00		600.00	4200.00	115.68	715.68
2040	4200.00		600.00	3600.00	101.22	701.22
2041	3600.00		600.00	3000.00	86.76	686.76
2042	3000.00		600.00	2400.00	72.30	672.30
2043	2400.00		600.00	1800.00	57.84	657.84
2044	1800.00		600.00	1200.00	43.38	643.38
2045	1200.00		600.00	600.00	28.92	628.92
2046	600.00		600.00	0.00	7.23	607.23
合计		6000.00	6000.00		2306.37	8306.37

黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	其中：项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目	10089.02	6000.00	8306.37	1.21

结论：综上所述，黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目收益对融资本息覆盖倍数为1.21，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目融资平衡情况已经被北京政德会计师事务所（普通合伙）评估。

四、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目专项债券的信用等级为AAA。

五、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主

体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）运营管理风险

风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。

（三）资金管控风险

风险：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客观、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（四）投资收益风险

风险：本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对债权人的承诺。

（五）逾期还款风险

风险：逾期还款，大部分指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。

六、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（湖北壹玖零柒文化产业发展有限公司）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市住房和城市更新局是本项目的主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；

负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①项目的建设是落实国家政策的需要

21 世纪以来，我国将工业化、市场化、城市化和生态化发展确立为国家战略目标。快速城市化进程中，老旧厂区和城中村问题日益凸显，土地升值引发的拆迁安置难题制约了城市经济的协调发展。因此，推进老旧城区改造既是实现农村城市化的必由之路，也是提升城市现代化水平的必然要求。本项目通过构建政府引导、市场驱动、社会参与的协同机制，完善标准化管理体系，强化标准实施监督，加快先进标准体系建设，全面提升黄石市标准化水平，为促进经济社会持续健康发展、实现全面小康目标提供坚实支撑。

②项目的建设是推动黄石市建设的需要

升级改造老旧厂区和城中村是建设现代化城市、优化发展环境的必然要求。现代化城市不仅需要发达的物质文明和精神文明，更须具备完善的城市功能和优美的生态环境。当前，老旧厂区杂乱无章的建筑布局和脏乱差的生活环境严重影响了城市形象和品位，成为制约城市现代化进程的主要障碍。通过本项目的实施，不仅能有效提升城市基础设施水平，盘活闲置资产提升其价值，改善人居环境，还将有力促进环境资源保护，减少污染排放，为黄石市的建设注入绿色发展动能，最终实现城市品位和竞争力的全面提升。

③项目建设是创造宜居环境，提升社区品质形象的需要

目前，黄石市华新水泥旧厂区闲置及基础设施老化等问题，着力解决影响居民出行安全和制约区域发展的突出矛盾。项目通过系统性改造升级，在消除安全隐患、改善居民生活环境的同时，将有效盘活闲置资产、完善基础设施配套、优化市政服务功能，为城市空间拓展提供重要支撑。该项目的实施既契合黄石市城市总体规划要求，又能营造安全舒适的人居环境，对提升社区品质、促进社会和谐、增强区域综合竞争力具有重要战略意义，是推动城市高质量发展的重要抓手和示范工程。

（2）公益性

厂区长期闲置却无法拆除，既涉及固定资产处置难题，又造成土地资源严重浪费。“沉睡资产”不仅无法产生经济

效益，还阻碍了城市土地价值的充分释放，与当前推动资源集约利用、促进城市高质量发展的要求明显不符。通过本项目的改造更新，将彻底激活这片“价值洼地”，实现国有资产保值增值与土地资源高效利用的双赢，既避免了资源闲置浪费，又能为城市发展注入新的活力，完全符合国家关于盘活存量资产，提升土地利用效率的政策导向。

（3）收益性

项目建成后形成固定资产投资 10855.15 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目总收入 13085.60 万元；项目运营成本 1498.04 万元；累计利润总额 1712.03 万元，间接提供社会职位上百个。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中提到，专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源、农林水利和气象、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、城市更新、新型基础设施及特殊重大项目等十二大领域。本项目属于城市更新—老旧厂区改造领域，属于专项债券支持的领域。

（2）项目成熟度

项目已取得《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目可行性研究报告的批复》（黄发改审批〔2025〕77号）；《关于黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目用地预审选址的意见说明》《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目建设项目环境影响登记表》（备案号：2025420202000000029）；《黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目初步设计的批复》黄发改审批〔2025〕99号；《市自然资源和城乡建设局关于办理华新水泥旧厂区改造建设项目国有土地使用证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见》；《关于对“黄石市华新水泥旧厂区改造建设项目”申请施工许可证办理的复函》。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资10855.15万元，其中项目资本金4855.15万元，占总投资的比例约为44.73%；剩余约55.27%的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划2026年发行6000.00万元，发行期限为2026年—2046年；项目资本金来源于自筹资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内主要收入为厂区车间租赁收入、停车场租赁费用收入、充电桩充电服务收入、广告牌租赁收入。预计收入为13085.60万元。运营成本主要构成为燃料动力费用、人员工资及福利费、维修费、管理费及其

他费用，预计经营成本约为1498.04万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

本项目总投资为10855.15万元，项目资金来源由单位自筹和专项债券资金两部分构成，其中自筹资金4855.15万元，占比为44.73%；拟申请专项债券资金6000.00万元，占比55.27%。债券资金不高于80%，符合国家要求。

本项目拟申请专项债资金6000.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.21倍。既保证了风险可控，又在一定程度上运用了财务杠杆。

综上，本项目债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为20年期债券，利息按半年支付一次，第1—10年每年只偿还利息，第10—20年每年等额偿还发行金额10%及利息。其中建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地方政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目绩效总目标表

<table>
<tr><td colspan="6">项目绩效总目标</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">目标说明</td></tr>
<tr><td>长期目标</td><td colspan="5">项目针对石膏粉碎车间、小磨厂、东送风机房建筑占地面积分别为 697 ㎡、675 ㎡、200 ㎡，结合部分未活化利用的老旧厂房，打造核心工业遗迹保留区，改造新细磨车间老旧厂房 6920.9 ㎡为开放式创意工坊，6 个圆筒水泥库、新包装车间 6710 ㎡改造为文化创意孵化区，人防隧道、皮带运输廊道改造为工业遗址，新建停车场面积 16000 ㎡、设置停车位 450 个、充电桩 20 个及广告牌等，改造供电、给排水、道路等基础设施。项目建成后完善配套激活老旧厂区存量资产，在提升资源利用效率的同时，有效增强了区域投资水平，为黄石城市竞争力提升及可持续发展目标的实现提供有力支撑。</td></tr>
<tr><td>年度目标</td><td colspan="5">改造新细磨车间老旧厂房 6920.9 ㎡为开放式创意工坊，6 个圆筒水泥库、新包装车间 6710 ㎡改造为文化创意孵化区，人防隧道、皮带运输廊道改造为工业遗址，新建停车场面积 16000 ㎡。</td></tr>
<tr><td colspan="6">长期绩效目标表</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值（包含数字及文字描述）</td><td>指标值确定依据</td></tr>
<tr><td rowspan="10">长期绩效目标表</td><td rowspan="10">产出指标</td><td rowspan="6">数量指标</td><td>改造老旧厂房</td><td>6920.9 ㎡</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>改造车间</td><td>6710 ㎡</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>新建停车场</td><td>16000 ㎡</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>20 个</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>广告牌</td><td>1 项</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td>基础设施</td><td>1 项</td><td>项目可研报告</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>项目资本金到位率（%）</td><td>100</td><td>项目财务凭证</td></tr>
<tr><td>项目建成合格率（%）</td><td>100</td><td>验收记录及竣工验收报告</td></tr>
<tr><td>工程验收合格率（%）</td><td>100</td><td>竣工验收报告</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>是否按规定及时、规范披露信息</td><td>是</td><td>债券信息网</td></tr>
</table>

			债券资金使用百分比（%）	100	项目财务凭证
			项目完成及时率（%）	100	竣工验收报告
		成本指标	专款专用率（%）	100	财务凭证
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目净收益（万元）	10089.02	专项债券实施方案
			偿债覆盖倍数	1.21	专项债券实施方案
		社会效益指标	防止债务违约（%）	100	实施效果
			本项目带动就业人数	≥6	实施效果
		生态效益指标	对生态环境的不利影响（%）	0	项目可研报告
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限（年）	≥20	项目可研报告
	满意度指标	满意度指标	受益人满意度（≥%）	95%	问卷调查

根据项目申报材料和债券资金项目支出绩效目标申报表的内容，本项目总体目标制定科学合理。

绩效指标一级指标分为项目成本、产出、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理。

汉川市城北片区污水管网更新改造工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y101 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 7
（一） 项目投资估算 7
（二） 项目资金筹措 9
（三） 项目融资计划 10
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 12
（一） 项目收入预测 12
（二） 项目税费预测 23
（三） 项目成本费用预测 24
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 33
（五） 项目财务费用预测 34
（六） 项目模拟利润表 36
（七） 项目现金流量模拟测算 39
（八） 项目资金测算平衡表 41
（九） 项目资金的稳定性 41
（十） 项目压力测试 42
四　、项目风险控制 43
五　、评价结论 52

汉川市城北片区污水管网更新改造工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y101 号

汉川市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对汉川市城北片区污水管网更新改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	汉川市住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	王友华
地址：	汉川市仙女山街道办事处北桥街 36 号
统一社会信用代码：	11420984MB1579472N
单位性质：	行政单位
职能职责：	详见下文
行业主管部门：	汉川市人民政府
建设单位名称	汉川市住房和城乡建设局

汉川市住房和城乡建设局职能职责：

（一）贯彻执行住房和城乡建设方面法律法规，拟订全市住房

和城乡建设领域中长期发展规划并组织实施。

（二）实施建设项目可行性研究经济评价方法、经济参数、建设标准、建设工程定额和工程造价管理制度。监督指导各类工程建设标准定额的实施。负责管理城市建设档案。

（三）负责建立和完善住房保障体系及住房保障制度,组织拟订全市住房保障专项规划和保障性住房建设年度计划并组织实施。负责保障性住房准入、退出和运营管理工作。承担城镇住房制度改革和行政事业单位财政供养人员住房分配货币化管理工作。负责落实全市保障性住房配建政策。负责保障性住房资金的管理及资金使用的监督检查。会同有关部门拟订保障性住房的租金标准和销售价格。承担市住房保障工作领导小组办公室日常工作。

（四）负责房地产行业管理和房地产市场的监督管理。定期开展房地产市场预警预报、市场监测和市场分析,及时发布市场信息。负责房地产开发、中介行业监督管理，建立完善的诚信管理体系。参与对汉川城区房地产开发项目的用地规划、建设条件等进行审查。核准汉川市城市规划区内的商品房预（销）售许可。负责房屋交易和房屋买卖合同的备案登记、商品房预售资金监管等工作。

（五）监督管理物业服务活动，负责对物业服务企业、物业从业人员进行业务指导、培训和监督管理。监督管理住宅专项维修资金的交存、使用情况。

（六）负责房屋安全鉴定、房屋登记测绘成果和白蚁防治行业管理工作。

（七）综合管理和指导全市建筑活动。统一规范汉川城市规划区房地产和建筑市场。负责管理建筑市场、工程监理及工程质量监督、检测和施工安全工作。组织实施各类房屋建筑及其附属设施和市政工程项目招投标活动的监督执法。拟订建筑施工、建设监理和相关社会中介组织管理的规范性文件并监督执行。组织或参与全市建筑工程重大质量、安全事故的调查处理。组织协调开拓国内外建筑市场，指导全市建筑劳务工作。

（八）拟订城市市政公用事业的中长期规划并组织实施。负责拟订海绵城市和管廊城市建设规划并组织实施。负责城区供水、燃气、热力、市政道路、园林绿化等市政基础设施建设工作。

（九）承担规范和指导全市村镇建设的责任。指导建制镇、集镇和村庄的建设管理工作。指导农村住房建设和安全及危房改造。负责全市小城镇建设试点工作。

（十）指导全市勘察设计咨询业工作。负责全市勘察设计市场及质量的监督管理工作。负责全市住房和城市建设领域建设工程消防设计审查、施工图审查、标准设计和竣工验收的监督管理。监督管理房屋建筑和市政设施抗震设计规范的实施工作。

（十一）承担推进全市建筑节能、城镇减排的责任。会同有关

部门拟订全市建筑节能的规范性文件、规划并监督实施。组织实施全市重大建筑节能项目建设。承担新型墙体材料的推广应用。组织实施重大科技项目的研究开发。会同有关部门指导全市城市地下空间的开发利用。

（十二）制定全市住建行业人才培训规划并指导实施，负责全市建设行业科技人才队伍建设和执业资格管理工作。

（十三）组织实施全市人民防空工程的建设、管理和平时开发利用，拟定全市人民防空建设中长期发展规划和年度计划并组织实施，监督人民防空工程质量。指导和监督城市地下空间开发建设中落实人民防空要求的工作。依法对城市和重要经济目标的人民防空建设进行监督检查。

（十四）开展全市人民防空组织指挥工作，拟订人民防空演习方案，经批准后组织实施，制定人民防空专业队伍（群众防空防灾组织）训练计划并督导落实，指导疏散基地建设。

（十五）负责人民防空信息化建设。制定人民防空通信、警报建设规划及其保障方案并组织实施；承担全市人民防空信息化平台建设责任，组织实施全市人民防空通讯警报建设与管理，战时组织指挥城市群众进行防空疏散和隐蔽。配合军事部门做好城市防卫、要地防空作战。组织实施防空警报试鸣；建设人民防空信息系统和信息数据库，为防空防灾提供保障。会同主管部门实施全市人民防

空无线电管理。

（十六）组织开展防空防灾宣传教育。制定人民防空宣传教育规划。会同有关部门制定和组织实施全市人民防空教育培训计划，普及防空防灾知识，提高群众防护技能。

（十七）完成市委、市政府交办的其他任务。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于汉川市城北片区，包含西门桥社区、六合垸社区、北桥社区西、祥和花园社区、广场路社区、田家社区、城北台社区、七里村社区。

3.项目建设内容和规模：

对城北片区进行污水管改造，其中污水主管共31.72公里，污水支管共81.97公里及配套道路破除修复和改造。具体内容包括：

（1）改造仙女大道等共19条市政道路污水主管DN100-DN200管共6.48公里，DN300管共2.29公里，DN400管共5.279公里，DN500管共12.343公里，DN600管共3.602公里，DN800管共1.334公里，DN1000管共0.315公里DN1350管共0.074公里；

（2）改造霍城台等共8个社区的污水支管，DN100管共13.141公里，DN150管共22.1公里，DN200管共15.245公里DN300管共29.055公里，DN400管共2.43公里。

（3）市政道路破除修复和改造及社区道路破除修复。

4.项目建设期

本项目计划建设工期为17个月，于2026年8月开工，预计2027年12月竣工。

5.项目属性

本项目属于【公共基础设施】领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【生态环保-城镇生活污水（污泥）收集处理和资源化利用】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求，未投入《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的负面清单，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

依据本项目初设批复，本项目调整后总投资为34,901.42万元，其中：工程费用27,819.27万元，占比79.71%；工程建设其他费用5,261.97万元，占比15.08%；基本预备费1,654.06万元，占比4.74%，静态总投资34,735.30万元，占比99.52%；建设期利息160.52万元，占比0.46%；债券发行兑付费用5.60万元，占比0.02%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**第一部分建筑安装工程费**	**27,819.27**	**20,819.27**	**/**	**7,000.00**	**/**	**/**
1	市政污水管网完善	13,769.00	6,769.00	/	7,000.00	/	/
1.1	污水管道工程	918.17	918.17	/	/	/	/
1.2	土石方工程	2,334.96	1,334.96	/	1,000.00	/	/
1.3	支护工程	2,723.14	1,723.14	/	1,000.00	/	/
1.4	管道附属构筑物	704.96	704.96	/	/	/	/
1.5	路面破除修复	5,547.38	1,547.38	/	4,000.00	/	/
1.6	房屋保护	42.96	42.96	/	/	/	/
1.7	管线保护	32.71	32.71	/	/	/	/
1.8	管道非开挖修复	1,206.38	206.38	/	1,000.00	/	/
1.9	交通疏解	258.36	258.36	/	/	/	/
2	排水单元污水管网完善	13,790.00	13,790.00	/	/	/	/
2.1	污水管道工程	1,251.13	1,251.13	/	/	/	/
2.2	土石方工程	2,429.16	2,429.16	/	/	/	/

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
2.3	支护工程	1,364.22	1,364.22	/	/	/	/
2.4	立管工程	3,373.23	3,373.23	/	/	/	/
2.5	管道附属构筑物	1,317.33	1,317.33	/	/	/	/
2.6	雨水口	13.28	13.28	/	/	/	/
2.7	混凝土路面路面破除修复	3,113.91	3,113.91	/	/	/	/
2.8	房屋保护	53.59	53.59	/	/	/	/
2.9	管线保护	75.69	75.69	/	/	/	/
2.1	管道清淤	236.58	236.58	/	/	/	/
2.11	检查井修复	20.85	20.85	/	/	/	/
2.12	交通疏解	541.01	541.01	/	/	/	/
3	安全生产措施项目	260.27	260.27	/	/	/	/
二	**第二部分工程建设其他费**	**5,261.97**	**5,261.97**	/	/	/	/
1	建设单位管理费	383.53	383.53	/	/	/	/
2	工程建设监理费	725.94	725.94	/	/	/	/
3	建设项目前期工作咨询费	68.66	68.66	/	/	/	/
3.1	项目建议书编制费	22.72	22.72	/	/	/	/
3.2	可行性研究报告编制费	45.94	45.94	/	/	/	/
4	勘察设计费	1,973.68	1,973.68	/	/	/	/
4.1	工程勘察费	306.01	306.01	/	/	/	/
4.2	工程设计费	1,667.67	1,667.67	/	/	/	/
4.2.1	基本设计费	1,413.28	1,413.28	/	/	/	/
4.2.2	预算编制费	141.33	141.33	/	/	/	/
4.2.3	竣工图编制费	113.06	113.06	/	/	/	/
5	检验检测费	139.10	139.10	/	/	/	/
6	环境影响咨询服务费	16.29	16.29	/	/	/	/
7	水土保持咨询服务费	246.00	246.00	/	/	/	/
7.1	水土保持方案编制费	79.82	79.82	/	/	/	/
7.2	水土保持监测费	129.10	129.10	/	/	/	/
7.3	水土保持设施竣工验收技术评估报告	34.69	34.69	/	/	/	/
7.4	水土保持技术文件技术咨询服务费	2.39	2.39	/	/	/	/
8	场地准备及临时设施费	139.10	139.10	/	/	/	/
9	工程保险费	139.10	139.10	/	/	/	/

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
10	招标代理服务费	60.84	60.84	/	/	/	/
10.1	工程招标	39.46	39.46	/	/	/	/
10.2	勘察设计招标	9.38	9.38	/	/	/	/
10.3	监理招标	5.72	5.72	/	/	/	/
10.4	造价咨询招标	3.62	3.62	/	/	/	/
10.5	水土保持咨询招标	2.67	2.67	/	/	/	/
11	造价咨询服务费	364.48	364.48	/	/	/	/
11.1	预算编制费	44.17	44.17	/	/	/	/
11.2	工程量清单编制费	38.60	38.60	/	/	/	/
11.3	控制价编制费	32.77	32.77	/	/	/	/
11.4	施工全过程控制费	165.58	165.58	/	/	/	/
11.5	竣工决算编制费	83.36	83.36	/	/	/	/
12	工程勘察及施工图设计审查费	128.29	128.29	/	/	/	/
13	全面系统排查	750.00	750.00	/	/	/	/
14	管线迁改	30.00	30.00	/	/	/	/
15	劳动安全卫生评审费	55.65	55.65	/	/	/	/
16	社会稳定风险评估报告	19.89	19.89	/	/	/	/
17	水土流失补偿费	21.42	21.42	/	/	/	/
三	**预备费**	**1,654.06**	**1,654.06**	/	/	/	/
四	**静态总投资**	**34,735.30**	**27,735.30**	/	**7,000.00**	/	/
五	**建设期利息**	**160.52**	**160.52**	/	/	/	/
六	**债券发行兑付费用**	**5.60**	**5.60**	/	/	/	/
七	**合计**	**34,901.42**	**27,901.42**	/	**7,000.00**	/	/

（二）项目资金筹措

本项目总投资 34,901.42 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 27,901.42 万元、专项债券资金 7,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期（年）	
			2026 年 8-12 月	2027 年
1	**总投资使用计划**	34,901.42	17,371.89	17,529.53
1.1	建设投资	34,735.30	17,367.65	17,367.65
1.2	建设期利息	160.52	0.00	160.52
1.3	债券发行费用	5.60	4.24	1.36
2	**资金筹措及使用**	34,901.42	17,371.89	17,529.53
2.1	自有资金	27,901.42	12,071.89	15,829.53
2.1.1	用于建设投资	27,735.30	12,067.65	15,667.65
2.1.2	用于建设期利息	160.52	0.00	160.52
2.1.3	用于债券发行费用	5.60	4.24	1.36
2.2	债券资金	7,000.00	5,300.00	1,700.00
2.2.1	用于建设投资	7,000.00	5,300.00	1,700.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00
3	**资金余额（1-2）**	0.00	0.00	0.00

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 7,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	5,300.00	-	20	2.61	每半年付息一次	分期还本，第 11-20 年，每年偿还发债金额的 10%。
2027	1,700.00	-	20	2.61	每半年付息一次	分期还本，第 11-20 年，每年偿还发债金额的 10%。

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目建成后拟委托资产运营单位开展运营工作。本项目收益预测期间为2028年1月至2047年6月。本项目收入来源为污水处理收入。债券存续期内项目总收入为22,352.17万元。具体测算如下：

（1）污水量预测

根据本项目可研报告：

本次新建污水管道为城北片区，项目建设范围坐落于城北组团。本项目范围东至洪西渠，西至滨湖大道，南至涵闸河，北至川汉大道，规模计算如下所示：

1）分类污水排放系数法

汉川市是湖北省的县级市，根据《室外给水设计标准》GB50013-2018，城区居民的平均日综合生活用水量（含公建）标准，结合《汉川市城区雨水（排水防涝）、污水专项规划（2021-2035）》，本次设计城区综合生活用水量按280升/人·日，其污水定额按用水定额的90%计。

根据规划，2035年高铁组团和金鼓城组团人口10.02万人。考虑到人口增长率，城北组团人口9.01万人，老城组团人口10.55万人，华一组团人口0.62万人。

因土质、地下水、污水收集系统管道接口材料以及施工质量等因素的影响，应适当考虑地下水渗入量。根据当地提供的水文地质资料，参照近年当地相关项目的设计实施经验，地下水渗入量按生活和工业污水量之和的10%计。

分类法污水量测算表

项目	高铁组团金鼓城组团	城北组团	老城组团	华一组团
服务人口（万人）	10.02	9.01	10.55	0.62
最高日综合生活用水定额（L/p d）	280	280	280	280
综合生活用水量（万 m³/d）	2.81	2.52	2.95	0.17
工业用水量（万 m³/d）	1.12	1.01	1.18	1.24
未预见水量（万 m³/d）	0.39	0.35	0.41	0.14
管网漏损水量（万 m³/d）	0.43	0.39	0.45	0.16
总用水量	4.75	4.27	5.00	1.71
日变化系数	1.3	1.3	1.3	1.3
污水排放系数	0.9	0.9	0.9	0.9
地下水入渗系数	0.1	0.1	0.1	0.1
污水量（万 m³/d）	3.62	3.25	3.81	1.31

合计	11.99

2）城市综合用水量指标预测法

城市污水量=城市综合用水量指标×规划人口

城市综合用水指标取 500L/人·d，计算城市综合用水量指标法预测的污水量见下表。

城市综合用水量计算表

片区	总人口（万人）	综合生活用水定额（L/人.d）	平均污水量（万 m³/d）	合计
高铁组团金鼓城组团	10.02	500	5.01	15.11
城北组团	9.01	500	4.51	
老城组团	10.55	500	5.28	
华一组团	0.62	500	0.31	

3）单位分项建设用地指标法

单位分项建设用地指标法采用不同性质用地的用水量指标，计算城市用水量。城市污水量 Q=∑Fi×Pi；

其中：Fi——各类用地面积；

Pi——各类用地单位用水量指标。

用地指标法污水量计算表

项目	用水指标 m³/（ha/d）	高铁组团金鼓城组团		城北组团北桥组团		老城组团		华一组团	
用地类型		面积 ha	需水（万 m³/d）	面积 ha	需水量（万 m³/d）	面积 ha	需水量（万 m³/d）	面积 ha	需水量（万 m³/d）
居住用地	50	182.51	0.91	608.11	3.04	362.66	1.81	101.97	0.51
公共管理及公共服务设施用地	50	50.83	0.25	176.47	0.88	51.44	0.26	0.00	0.00
商业服务设施用地	50	73.23	0.37	76.47	0.38	10.91	0.05	14.33	0.07

项目	用水指标 m³/（ha/d）	高铁组团金鼓城组团		城北组团北桥组团		老城组团		华一组团	
用地类型		面积 ha	需水（万 m³/d）	面积 ha	需水量（万 m³/d）	面积 ha	需水量（万 m³/d）	面积 ha	需水量（万 m³/d）
工业用地	35	454.47	1.59	673.36	2.36	0.00	0.00	814.89	2.85
物流仓储	30	38.57	0.12		0.00		0.00		0.00
交通运输	30	487.65	1.46		0.00		0.00		0.00
公用设施	30	32.19	0.10		0.00		0.00		0.00
绿地广场用地	20	130.17	0.26		0.00		0.00		0.00
总需水量（万 m³/d）			5.06		6.66		2.13		3.43
未预见水量			0.56		0.74		0.24		0.38
总计（万 m³/d）			5.62		7.40		2.36		3.82
日变化系数			1.30		1.30		1.30		1.30
污水排放系数			0.90		0.90		0.90		0.90
地下水渗入量			0.10		0.10		0.10		0.10
污水量（万 m³/d）			4.28		5.64		1.80		2.91
合计	14.63								

4）最终设计规模确定

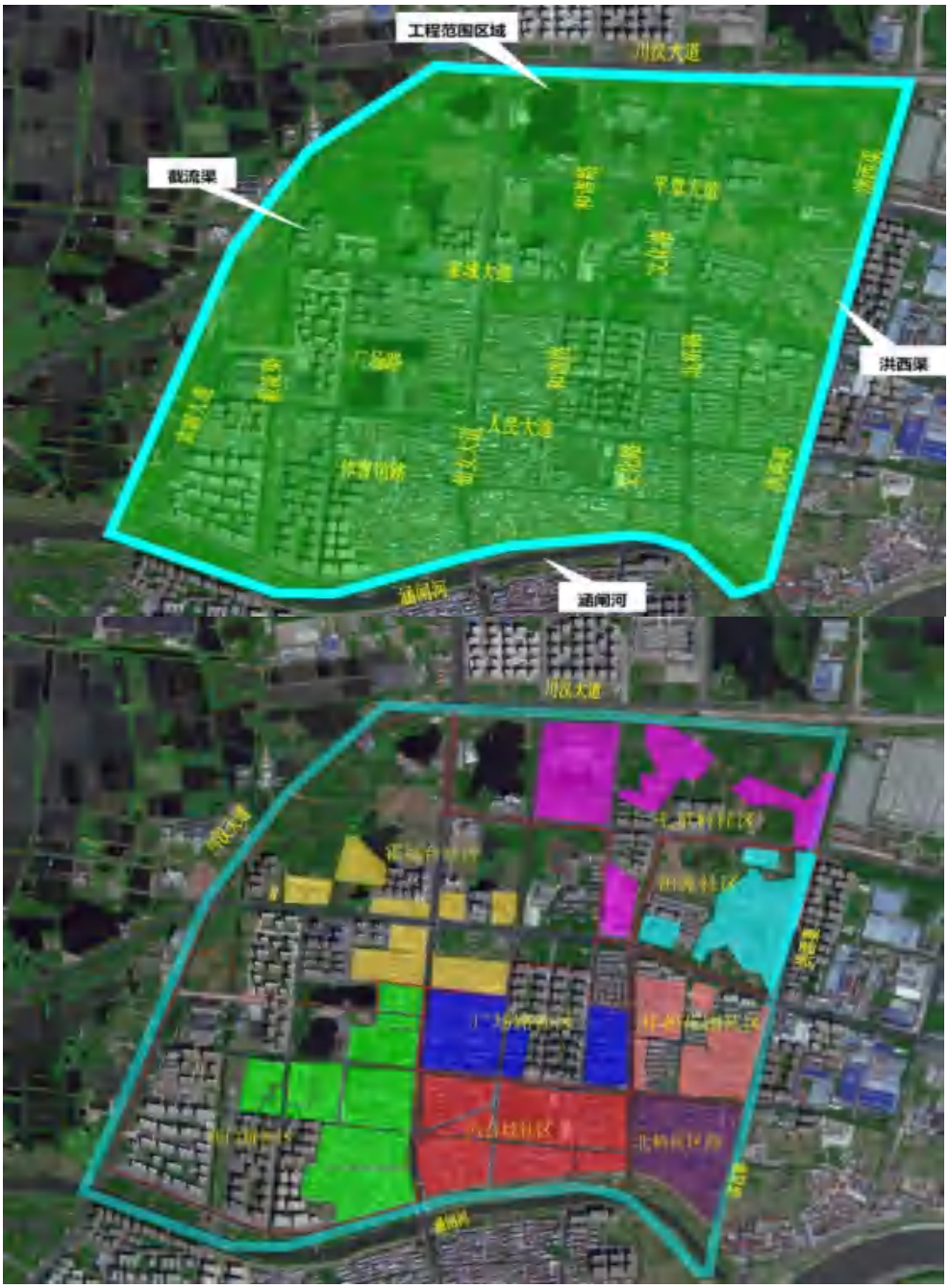
依据污水量预测，污水收集处理规模确定还应考虑污水管道的地下水入渗水量以及规划期后的地区远期增容水量，以确定项目域内的污水收集处理规模。

设计污水量测算表

片区	分类法污水量（万 m³/d）	人均综合指标（万 m³/d）	分项建设用地（万 m³/d）	设计规模（万 m³/d）
高铁组团金鼓城组团	3.62	4.509	4.44	3.62
城北组团	3.25	4.054	5.24	3.25
老城组团	3.81	4.75	2.10	3.81
华一组团	1.31	0.28	2.10	1.31

本项目服务范围为汉川市城北片区，包含西门桥社区、六合垸社区、北桥社区西、祥和花园社区、广场路社区、田家社区、霍城

台社区、七里村社区共 8 个社区，本工程城北组团城北片区设计污水量 3.25 万 m^3/d。



工程范围图

参考《2024 年湖北省水资源公报》“四、水资源开发利用-

（二）用水量-表 12-2024 年湖北省各市（州）用水量”。（2024 年湖北省水资源公报-湖北省水利厅 https://slt.hubei.gov.cn/bsfw/cxfw/szygb/202509/t20250922_5776702.shtml）

水量增加 1.29 亿立方米，生活用水量增加 0.07 亿立方米，生态用水量增加 2.47 亿立方米。

表 12　　2024 年湖北省各市（州）用水量　　单位：亿立方米

市（州）	老口径			新口径			用水量		
	工业	农业	生活	生产	生活	生态	当年	与上年比较（%）	考核口径[1]
武汉市	14.28	10.13	21.75	31.61	8.85	5.70	46.16	3.4	35.51
黄石市	10.54	5.28	2.28	16.60	1.33	0.17	18.10	6.0	9.14
十堰市	1.86	3.94	3.53	7.22	1.76	0.35	9.33	2.8	9.18
宜昌市	4.21	11.75	7.01	17.47	2.21	3.29	22.97	5.5	20.21
襄阳市	8.91	22.43	5.37	33.24	2.78	0.69	36.71	1.3	33.86
鄂州市	9.75	4.20	1.01	14.17	0.59	0.20	14.96	7.8	9.18
荆门市	3.00	14.60	6.75	18.62	1.29	4.44	24.35	-1.4	20.00
孝感市	7.17	18.99	6.90	27.37	2.21	3.48	33.06	-1.0	24.67
荆州市	2.16	32.57	4.96	36.53	2.59	0.57	39.69	-0.4	39.24
黄冈市	2.43	22.58	5.72	27.44	2.89	0.40	30.73	-3.1	30.73
咸宁市	2.22	8.64	2.99	12.15	1.42	0.28	13.85	-3.9	13.85
随州市	0.71	7.73	1.80	9.16	1.01	0.07	10.24	-5.0	10.24
恩施州	0.50	2.20	2.73	3.79	1.55	0.09	5.43	0.0	5.43

2024 年湖北省各市（州）用水量

孝感市工业用水量与生活用水量比例约为 51:49。

根据《2023 年孝感市水资源公报》，汉川市 2023 年工业用水量为 6.53 亿 m^3，生活用水量为 0.74 亿 m^3。考虑到孝感境内最大火力

发电厂（国能长源汉川电厂）位于汉川，扣除火电用水量 5.85 亿 m^3后。汉川市工业用水量与生活用水量比例约为 48:52。

假设本项目用水占比约为居民用水 65%，非居民用水 35%。

4.2 用水量

2023年孝感市总用水量33.39亿m^3，按老口径统计，其中农业用水18.59亿m^3，占总用水量的55.7%，工业用水7.80亿m^3（包含火电用水量5.85亿m^3），占总用水量的23.4%，生活用水7.00亿m^3，占总用水量的20.9%。

按新口径统计，生产用水27.63亿m^3，占总用水量的82.7%，生活用水2.24亿m^3，占总用水量的6.7%，生态用水3.52亿m^3，占总用水量的10.6%。2023年孝感市用水量比例见图4.2，2023年孝感市行政分区用水量见表4.2。

2023年孝感市行政分区用水量

表4.2　　单位：亿m^3

行政分区	老口径			新口径			用水量		
	工业	农业	生活	生产	生活	生态	当年	上年比较（±%）	考核口径
孝南区	0.33	2.17	2.46	2.74	0.57	1.65	4.96	-1.4	3.37
孝昌县	0.05	2.20	0.40	2.40	0.23	0.02	2.65	4.6	2.65
大悟县	0.09	1.77	0.44	2.04	0.24	0.02	2.30	-0.8	2.30
云梦县	0.17	1.90	2.12	2.23	0.23	1.73	4.19	4.2	2.47
应城市	0.39	3.25	0.43	3.80	0.24	0.03	4.07	1.4	4.07
安陆市	0.24	2.50	0.41	2.87	0.26	0.02	3.15	4.1	3.15
汉川市	6.53	4.80	0.74	11.55	0.47	0.05	12.07	-5.2	6.51
全市	7.80	18.59	7.00	27.63	2.24	3.52	33.39	-0.8	24.52

2023 年孝感市行政分区用水量

（2）污水收集率

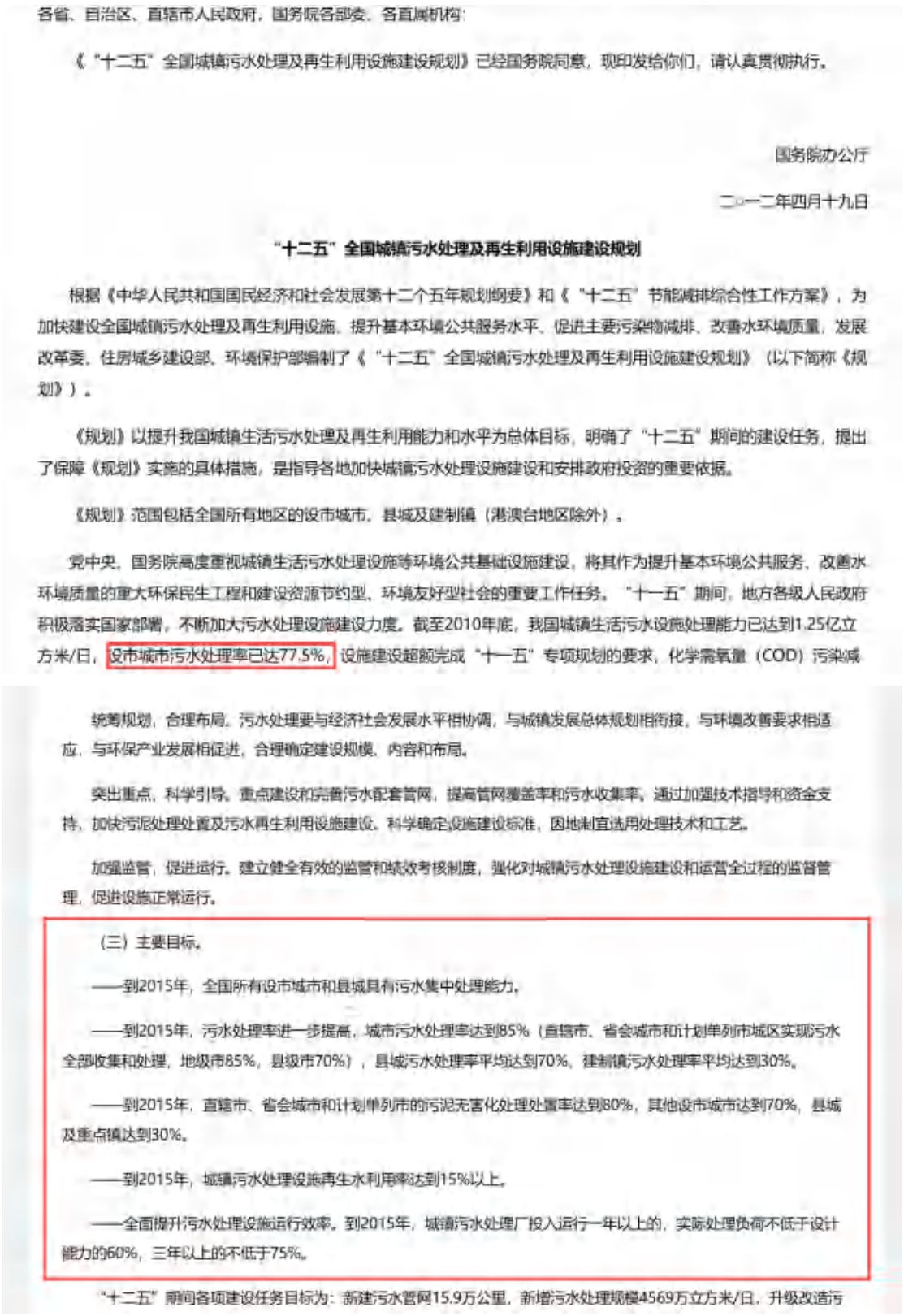
依据《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（https://www.mee.gov.cn/zcwj/gwywj/201811/t20181129_676529.shtml）（三）主要目标：

到2015年，全国所有设市城市和县城具有污水集中处理能力。

到2015年，污水处理率进一步提高，城市污水处理率达到85%（直辖市、省会城市和计划单列市城区实现污水全部收集和处理，地级市85%，县级市70%），县城污水处理率平均达到70%，建制镇污水处理率平均达到30%。

到2015年，直辖市、省会城市和计划单列市的污泥无害化处理处置率达到80%，其他设市城市达到70%，县城及重点镇达到30%。

全面提升污水处理设施运行效率。到2015年，城镇污水处理厂投入运行一年以上的，实际处理负荷不低于设计能力的60%，三年以上的不低于75%。



各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》已经国务院同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

国务院办公厅

二〇一二年四月十九日

“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》和《“十二五”节能减排综合性工作方案》，为加快建设全国城镇污水处理及再生利用设施，提升基本环境公共服务水平，促进主要污染物减排，改善水环境质量，发展改革委、住房城乡建设部、环境保护部编制了《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（以下简称《规划》）。

《规划》以提升我国城镇生活污水处理及再生利用能力和水平为总体目标，明确了“十二五”期间的建设任务，提出了保障《规划》实施的具体措施，是指导各地加快城镇污水处理设施建设和安排政府投资的重要依据。

《规划》范围包括全国所有地区的设市城市、县城及建制镇（港澳台地区除外）。

党中央、国务院高度重视城镇生活污水处理设施等环境公共基础设施建设，将其作为提升基本环境公共服务、改善水环境质量的重大环保民生工程和建设资源节约型、环境友好型社会的重要工作任务。“十一五”期间，地方各级人民政府积极落实国家部署，不断加大污水处理设施建设力度。截至2010年底，我国城镇生活污水设施处理能力已达到1.25亿立方米/日，设市城市污水处理率已达77.5%，设施建设超额完成“十一五”专项规划的要求，化学需氧量（COD）污染减

统筹规划，合理布局。污水处理要与经济社会发展水平相协调，与城镇发展总体规划相衔接，与环境改善要求相适应，与环保产业发展相促进，合理确定建设规模、内容和布局。

突出重点，科学引导。重点建设和完善污水配套管网，提高管网覆盖率和污水收集率。通过加强技术指导和资金支持，加快污泥处理处置及污水再生利用设施建设。科学确定设施建设标准，因地制宜选用处理技术和工艺。

加强监管，促进运行。建立健全有效的监管和绩效考核制度，强化对城镇污水处理设施建设和运营全过程的监督管理，促进设施正常运行。

（三）主要目标。

——到2015年，全国所有设市城市和县城具有污水集中处理能力。

——到2015年，污水处理率进一步提高，城市污水处理率达到85%（直辖市、省会城市和计划单列市城区实现污水全部收集和处理，地级市85%，县级市70%），县城污水处理率平均达到70%。建制镇污水处理率平均达到30%。

——到2015年，直辖市、省会城市和计划单列市的污泥无害化处理处置率达到80%，其他设市城市达到70%，县城及重点镇达到30%。

——到2015年，城镇污水处理设施再生水利用率达到15%以上。

——全面提升污水处理设施运行效率。到2015年，城镇污水处理厂投入运行一年以上的，实际处理负荷不低于设计能力的60%，三年以上的不低于75%。

“十二五”期间各项建设任务目标为：新建污水管网15.9万公里，新增污水处理规模4569万立方米/日，升级改造污

“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划

考虑谨慎性，预计负荷率第一年为75%，以后每年递增5%直至达到90%后保持不变。

（3）污水处理收费单价

汉川市污水处理收费参考汉川市市场监督管理局2025年7月4日发布的汉川市水电气领域价费清单（汉川市水电气领域价费清单-汉川市人民政府 http://www.hanchuan.gov.cn/c/hcs/sdq1/403631.jhtml），居民用水污水费单价暂按0.95元/吨计算，非居民用水污水费单价暂按1.40元/吨计算。



汉川市城区自来水供水价格和服务收费公示清单

1.供水价格

用水分类			收费标准	执行范围	政策依据
居民生活用水	居民家庭生活用水	年用水量≤300吨	1.50元/吨	居民家庭生活用水	川价管[2018]3号
		300吨<年用水量≤420吨	2.25元/吨		
		年用水量>420吨	4.50元/吨		
	低保户居民家庭生活用水		0.95元/吨	持有低保证的居民家庭生活用水	
	其他形式居民生活用水		1.88元/吨	部队、企事业单位集体宿舍生活用水，职工食堂用水，学校教学和学生生活用水，社会福利场所生活用水，宗教场所生活用水，社区组织工作房（用于居民公益性服务设施）用水，博物馆、纪念馆、文化馆、图书馆、美术馆、文化站等免费开放的公益性文化单位用水，城乡绿化，环卫，消防用水。	
特种行业用水			6.00元/吨	洗浴，洗车，桑拿，歌舞厅，游泳池，美容美发（不含大众理发），经营性游乐场所，洗脚，茶馆，商务会所，直饮生产用水，水疗等行业用水	
非居民生活用水			2.30元/吨	除居民生活用水和特种行业用水以外的用水	

2.代收污水处理费

序号	征收对象	收费标准	执行范围	政策依据
1	居民	0.95元/吨	城区污水管网覆盖内排放污水的居民	汉川政函[2016]83号
2	非居民	1.40元/吨	城区污水管网覆盖内排放污水的非居民	

3.延伸服务收费

序号	收费项目	收费标准	政策依据
1	表修维护	按照市场化原则合理收费	鄂发改价管[2021]88号
2	工程安装	由用户与安装工程企业按照市场化原则协商确定	

汉川市城区自来水供水价格和服务收费公示清单

具体测算如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	经营收入	**22,352.17**	**971.84**	**1,036.62**	**1,101.41**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**
1	**生活污水处理收入**	**12,462.73**	**541.86**	**577.98**	**614.10**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**
1.1	日处理规模（万立方米/天）		2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11
1.2	单价（元/立方米）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.3	处理率		**75%**	**80%**	**85%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**
2	**工业污水处理收入**	**9,889.44**	**429.98**	**458.64**	**487.31**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**
1.1	日处理规模（万立方米/天）		1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
1.2	单价（元/立方米）		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
1.3	处理率		**75%**	**80%**	**85%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	经营收入	**22,352.17**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**1,166.20**	**583.10**
1	**生活污水处理收入**	**12,462.73**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**650.23**	**325.11**
1.1	日处理规模（万立方米/天）		2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11
1.2	单价（元/立方米）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.3	处理率		**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**
2	**工业污水处理收入**	**9,889.44**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**515.97**	**257.99**
1.1	日处理规模（万立方米/天）		1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
1.2	单价（元/立方米）		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
1.3	处理率		**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**

（二）项目税费预测

本项目债券存续期内税费合计预计 0.00 万元。

1.增值税

本项目的收入主要为污水处理收入，根据《财政部、国家税务总局关于污水处理费有关增值税政策的通知》（财税〔2001〕97 号）规定，对各级政府及主管部门委托自来水厂（公司）随水费收取的污水处理费，免征增值税。《财政部国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156 号）第二条：对污水处理劳务免征增值税。故本项目实缴增值税及附加为 0 元。

2.企业所得税

按照 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为 25%。

（三）项目成本费用预测

本项目债券存续期内运营成本共计9,189.36万元，包括工资福利费、外购燃料及动力费、管理费、维修费以及外购原材料费。具体测算如下：

1.人员工资及福利费

根据《城镇排水管渠与泵站运行、维护及安全技术规程》（CJJ68-2020）作业频次要求：

（1）排水管道日常巡查频次

管道类型	区域分级	最低巡查频次
污水管道、合流管道	一类区域（主干路、繁华商业区、人口密集居住区）	每周不少于1次
	二类区域（次干路、一般居住区、工业区）	每两周不少于1次
	三类区域（支路、偏远零散区域）	每月不少于1次
雨水管道	汛期（一类区域、易涝积水点）	每周不少于2次
	汛期（二类一般区域）	每周不少于1次
	非汛期	按对应区域污水管道频次执行

（2）检查井与雨水口作业频次

1）巡查频次

与所属排水管道的巡查频次保持一致；井盖、井座出现缺失、破损、移位等安全隐患时，须24小时内完成修复。

2）雨水口清掏频次

一类区域、易积水路段：汛期前全面清掏1次，汛期每月

不少于2次，非汛期每季度不少于1次；

二类区域：汛期每月不少于1次，非汛期每半年不少于1次；

三类区域：每年不少于1次。

3）检查井井室清淤

每年不少于1次；污水、合流制检查井可根据淤积情况加密至每半年1次。

（3）管道疏通清淤频次

管道类型	最低疏通清淤频次
污水管道	每年不少于1次
合流制管道	每年不少于2次
雨水管道	每年汛期前、后各1次，全年不少于2次
倒虹管	每半年不少于1次

参照行业通用人工作业效率，管网巡检人均日作业量3-5公里、雨水口/检查井清掏人均日作业15-20座、智能设备巡检人均日作业10-15套，按年有效工作日225天测算，定员5人可保障管网每周全覆盖巡检1次、附属设施按规范周期养护、智能设备常态化运维，满足《城镇排水设施运行、维护及安全技术规程》作业频次要求。

项目拟配备5名员工，本项目管网运维岗属于市政公用领域一线操作岗位，对应薪酬调查中的初级工/中级技能岗、生产辅助人员类别根据《孝感市企业薪酬调查信息（2024年）》

（https://rsj.xiaogan.gov.cn/c/xgsrlzyhshbzj/tjxx/429431.jhtml）公布的年应发工资价位如下（单位：万元/年，含基本工资、奖金、津贴补贴，为税前应发口径）：



孝感市企业薪酬调查信息（2024年）

信息来源:孝感市人社局 发布日期:2026-01-06 浏览次数:79 字体:[大 中 小]

房地产服务人员	3.15	3.49	4.37	5.26	6.47
租赁和商务服务人员	2.36	2.80	3.14	4.20	6.38
技术辅助服务人员	4.33	5.25	7.62	11.33	17.43
居民服务人员	3.00	3.32	3.55	4.26	6.94
电力、燃气及水供应服务人员	3.62	6.19	6.93	8.67	14.49
修理及制作服务人员	3.35	4.00	4.80	6.00	7.87
健康、体育和休闲服务人员	3.36	3.61	4.27	5.50	6.00
农业生产人员	2.64	3.34	4.58	5.50	6.88
农副产品加工人员	3.13	3.31	4.01	5.40	6.90
食品、饮料生产加工人员	4.23	5.76	6.91	8.24	9.34
机械制造基础加工人员	4.36	5.39	6.00	6.16	8.30
建筑施工人员	3.54	4.22	5.25	6.00	7.09
生产辅助人员	3.68	4.44	5.37	7.14	9.13



孝感市企业薪酬调查信息（2024年）

信息来源:孝感市人社局　发布日期:2026-01-06　浏览次数:79　字体:[大 中 小]

"本调查所称'企业单位负责人'是指在企业单位担任领导职务并具有决策和管理职权的各级负责人员，既包括企业执行董事、监事等高层负责人，也包括企业内设部门或分支机构经理等中层、基层负责人。

1-2 分技能岗位等级企业从业人员工资价位（2024年）

单位：万元/年

岗位等级	分位值				
	10%	25%	50%	75%	90%
高级技能及以上	4.05	4.82	5.68	9.12	10.26
中级工/中级技能	3.60	4.10	5.35	6.72	7.80
初级工/初级技能	3.23	3.89	4.83	5.91	7.20

孝感市企业薪酬调查信息（2024 年）

按技能等级维度：

岗位等级	10%分位	25%分位	50%分位（中位值）	75%分位	90%分位
初级工/初级技能	3.23	3.89	4.83	5.91	7.20
中级工/中级技能	3.60	4.10	5.35	6.72	7.80

按职业类别维度：

市政管网养护属于市政设施生产辅助类，对应生产辅助人员职业中类。

职业类别	10%分位	25%分位	50%分位（中位值）	75%分位	90%分位
生产辅助人员	3.68	4.44	5.37	7.14	9.13

本项目暂定基本工资按年均 5.37 万元。高于《汉川市 2025 年国民经济和社会发展统计公报》全年全市城镇常住居民人均可支配收入 49,528 元，较合理。福利费按工资的 14%提取，运营期内每三年上涨 5%。

2.外购燃料及动力费

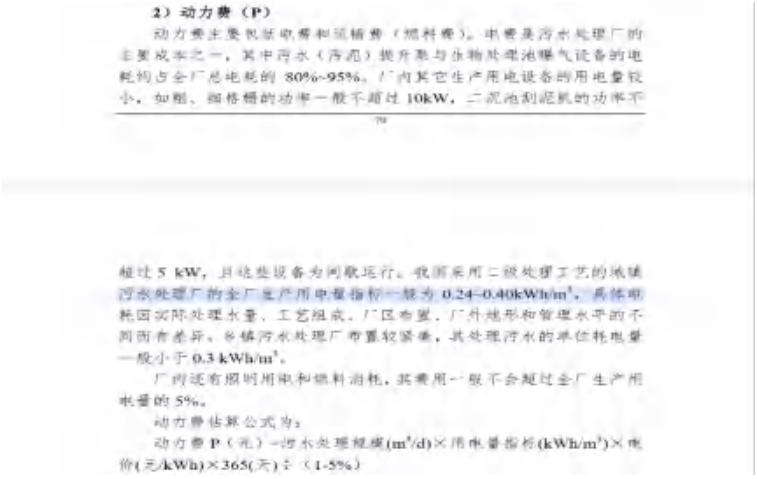
（1）耗电量

根据《关于印发〈湖北省乡镇生活污水治理工作指南〉的通知》（鄂建文〔2017〕21 号）中动力费成本说明，动力费主要包括电费和运输费（燃料费）。

我国采用二级处理工艺的污水处理厂的全厂生产用电量指标一般为 0.24~0.40kW·h/m³。

厂内还有照明用电和燃料消耗，其费用一般不会超过全厂生产用电量的 5%。

动力费估算公式为：动力费 P（元）=污水处理规模（㎥/d）×用电量指标（kW·h/㎥）×电价（元 Wh）X365（天）÷（1-5%）。



2）动力费（P）

动力费主要包括电费和运输费（燃料费）。电费是污水处理厂的主要成本之一，其中污水（污泥）提升泵与生物处理池曝气设备的电耗约占全厂总电耗的 80%~95%。厂内其它生产用电设备所用电量较小，如粗、细格栅的功率一般不超过 10kW，二沉池刮泥机的功率不

超过 5 kW，且这些设备为间歇运行。我国采用二级处理工艺的城镇污水处理厂的全厂生产用电量指标一般为 0.24~0.40kWh/m³，具体电耗因实际处理水量、工艺组成、厂区布置、厂外地形和管理水平的不同而有差异，乡镇污水处理厂布置较简单，其处理污水的单位耗电量一般小于 0.3 kWh/m³。

厂内还有照明用电和燃料消耗，其费用一般不会超过全厂生产用电量的 5%。

动力费估算公式为：

动力费 P（元）=污水处理规模(m³/d)×用电量指标(kWh/m³)×电价(元/kWh)×365(天)÷（1-5%）

《湖北省乡镇生活污水治理工作指南》节选

根据《城市污水处理工程项目建设标准》（建标〔2001〕77号）第七十二条：二级污水处理厂电耗为处理每立方米污水耗电 0.12~0.40kW·h，平均 0.26kW·h。



钢材(kg)	4.520~6.600	4.540~6.700	4.555~6.700	4.660~6.915	4.670~6.920	4.672~6.940	4.675~6.970	4.680~7.000
砂(m^3)	0.146~0.167	0.223~0.250	0.300~0.332	0.406~0.450	0.500~0.548	0.660~0.656	0.757~0.809	0.919~0.979
碎石(m^3)	0.095~0.107	0.167~0.188	0.250~0.278	0.364~0.401	0.472~0.566	0.578~0.624	0.731~0.787	0.918~0.979
钢筋混凝土管(m)	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
其他工程费率(%)	5	5	5	5	5	5	5	5
综合费用费率(%)	20	20	20	20	20	20	20	20
工程建设其他费用费率(%)	8	8	8	8	8	8	8	8
基本预备费(%)	10	10	10	10	10	10	10	10

注：①附表3－附表9中，污水厂各项指标是按无污泥消化处理考虑，有污泥消化处理时，各项指标可按投资比例选取。

②附表3－附表9中，污水厂建设规模大的取指标下限，建设规模小的取指标上限；污水管道埋深大的取指标上限，埋深小的取指标下限。

第七十条 城市污水处理工程各单位工程投资所占比例，是根据已建成的工程竣工决算资料及建设标准中包括的工程内容，经统计分析测算确定。

第七十一条 污水厂建设工期定额是根据建筑安装工程定额用工量和已建成工程的实际建设工期，经统计分析确定。

第七十二条 污水厂电耗指标主要根据编制组的调查，经分析实际运转的污水厂电耗指标，综合取舍。二级污水厂规模在1－100万m^3/d，进水五日生化需氧量一般在100－250mg/L，个别达到200－400mg/L，电耗为处理每立方米污水耗电0.12－0.40kW·h，平均0.26kW·h。本建设标准规定二级污水厂处理每立方米污水耗电0.15－0.28kW·h，污水有机物浓度高，或规模小时可采用上限值，但一般不宜超过0.28kW·h。当污水厂的污泥采用消化处理时电耗指标可适当增加。据资料，一般一级污水厂电耗是二级污水厂电耗的24%左右，通过实际运转的一级污水厂电耗分析，一般在0.04－0.12kW·h，因此本条规定处理每立方米污水耗电0.04－0.08kW·h。

按城市污水中有机物的一般浓度与处理污水耗电指标的关系，对处理每公斤五日生化需氧量的指标也做了规定。

《城市污水处理工程项目建设标准》第七十二条

考虑到城区污水无论是厂区分部，还是处理水量条件都优于乡镇污水。能形成有效的规模经济效应，本项目用电量指标取 0.26kW·h。

电费单价标准：根据湖北省发展和改革委员会文件《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》鄂发改价格〔2019〕175 号和《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表（2026 年 7 月 1 日-2026 年 7 月 31 日）》，本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照平均值 0.69 元/kW·h 测算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年7月1日-2026年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.708205	0.364198	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.033119	0.826813	0.708205	0.496502	—	
		1~10（20）千伏	0.699205			0.1903			1.013119	0.816813	0.699205	0.487502		
		35千伏	0.666205			0.1703			1.033119	0.856813	0.666205	0.456502		
	两部制	1~10（20）千伏	0.624205			0.1268			1.009119	0.812513	0.624205	0.412502	42	26.3
		35千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110千伏	0.586305			0.0984			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

注：1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中农网还贷资金0.007元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持基金0.0067元/千瓦时，可再生能源电价附加0.025元/千瓦时。

2.分时电价执行《省发展改革委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价格〔2024〕77号）文件规定标准，时段划分：尖峰8个月：5月20日-7月、9月20日-11月，尖峰时段：10:00-12:00、18:00-20:00（其中7月、8月为19:00-21:00）；平时段：6:00-10:00、14:00-18:00（其中7月、8月为15:00-19:00）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（其中7月、8月为13:00-15:00）；深谷时段：1:00-5:00（其中7月、8月为2:00-6:00）。

3.两部制电价用户基本电价计费方式原则上选择按变压器容量计费的，也可选择按最大需量计费的，具体由用户自行选择。选择按最大需量计费的用户，当月最大需量核定值与实际值相比，超过核定值5%以上部分，超过部分按基本电价的2倍计收基本电费；未超过核定值5%以下部分，按实际最大需量计收基本电费。新装用电第一个月不计收基本电费。

4.对于已直接参与市场交易（不含已参与市场试点但未获得市场化用户资格）尚未正式签订零售套餐的下游电网企业代理购电的用户，湖北省电网有限责任公司按本表电价执行。

湖北省电网销售电价表

3.管理及其他费用

依据中华人民共和国住房和城乡建设部颁布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162号）：“排水篇2.3.7，8.其他费用。其他费用涵盖其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，指的是从制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费之后的剩余部分，通常以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率提取。排水项目其他费用综合费率取值范围为8%～12%。”

本项目管理及其他费用按照其他经营成本（人员工资及福利费、维修费、外购燃料费及外购原材料费）合计的10%估算。

4.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般维修费用按项目投资额0.2%-1%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

5.外购原材料费

根据《湖北省乡镇生活污水工作指南》，项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约0.03~0.06元/m^3，本项目单位药剂成本取值为0.03元/m^3，药剂费按每五年上涨5%进行估算。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营成本	9,189.36	424.78	439.05	453.33	469.29	471.05	471.05	472.82	472.82	472.82
1.1	工资及福利费	686.19	30.61	30.61	30.61	32.14	32.14	32.14	33.75	33.75	33.75
1.2	维修费	3,136.57	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85
1.3	管理费用	835.37	38.62	39.91	41.21	42.66	42.82	42.82	42.98	42.98	42.98
1.4	外购燃料费	3,864.20	168.01	179.21	190.41	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61
1.5	外购原材料费	667.03	26.69	28.47	30.25	32.03	33.63	33.63	33.63	33.63	33.63
2	财务费用	2,671.34	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70
3	折旧费	14,898.58	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03
4	总成本	26,759.27	1371.51	1385.78	1400.06	1416.02	1417.78	1417.78	1419.55	1419.55	1419.55

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营成本	9,189.36	476.53	476.53	476.53	478.48	478.48	480.42	482.47	482.47	482.47	484.62	243.33
1.1	工资及福利费	686.19	35.44	35.44	35.44	37.21	37.21	37.21	39.07	39.07	39.07	41.02	20.51
1.2	维修费	3,136.57	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	80.42
1.3	管理费用	835.37	43.32	43.32	43.32	43.50	43.50	43.67	43.86	43.86	43.86	44.06	22.12
1.4	外购燃料费	3,864.20	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	201.61	100.81
1.5	外购原材料费	667.03	35.31	35.31	35.31	35.31	35.31	37.08	37.08	37.08	37.08	37.08	19.47
2	财务费用	2,671.34	182.70	166.65	148.37	130.11	111.84	93.57	75.30	57.03	38.76	20.49	2.22
3	折旧费	14,898.58	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	382.01
4	总成本	26,759.27	1423.26	1407.21	1388.93	1372.62	1354.35	1338.02	1321.80	1303.53	1285.26	1269.14	627.56

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产原值为32,169.68万元，主要为房屋建筑物、机器、机械和其他生产设备。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：按40年折旧。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销合计为14,898.58万元。

（五）项目财务费用预测

本项目财务费用为专项债券建设期利息和运营期利息。

本项目拟申请7,000.00万元专项债券资金，2026年计划发行5,300.00万元，2027年计划发行1,700.00万元，债券期限均为20年，发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十八期）20年期票面利率2.31%上浮30BP即2.61%测算。还本付息方式，采用按半年计息，分期还本，第11-20年，每年偿还发债金额的10%。

债券存续期内，合计债券利息为2,831.86万元，其中：建设期内债券利息160.52万元，运营期内债券利息为2,671.34万元；债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，为5.60万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年 8-12 月	0.00	5,300.00	0.00	5,300.00	0.00	0.00
2027 年	5,300.00	1,700.00	0.00	7,000.00	160.52	160.52
2028 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2029 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2030 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2031 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2032 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2033 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2034 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2035 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2036 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	182.70	182.70
2037 年	7,000.00	0.00	530.00	6,470.00	182.70	712.70
2038 年	6,470.00	0.00	700.00	5,770.00	166.65	866.65
2039 年	5,770.00	0.00	700.00	5,070.00	148.37	848.37
2040 年	5,070.00	0.00	700.00	4,370.00	130.11	830.11
2041 年	4,370.00	0.00	700.00	3,670.00	111.84	811.84
2042 年	3,670.00	0.00	700.00	2,970.00	93.57	793.57
2043 年	2,970.00	0.00	700.00	2,270.00	75.30	775.30
2044 年	2,270.00	0.00	700.00	1,570.00	57.03	757.03
2045 年	1,570.00	0.00	700.00	870.00	38.76	738.76
2046 年	870.00	0.00	700.00	170.00	20.49	720.49
2047 年	170.00	0.00	170.00	0.00	2.22	172.22
合计	/	7,000.00	7,000.00	/	2,831.86	9,831.86

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 22,352.17 万元，预测运营成本（不含税）合计 9,189.36 万元，税金及附加合计 0.00 万元，利润总额合计-4,407.09 万元，所得税应纳税额合计 0.00 万元，净利润-4,407.09 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	22,352.17	971.84	1,036.62	1,101.41	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	26,759.28	1,371.51	1,385.78	1,400.06	1,416.02	1,417.78	1,417.78	1,419.55	1,419.55	1,419.55
3.1	经营成本（不含税）	9,189.36	424.78	439.05	453.33	469.29	471.05	471.05	472.82	472.82	472.82
3.2	财务费用	2,671.34	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70
3.3	折旧摊销	14,898.58	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03
4	财政补贴	0.00									
5	利润总额（1-2-3+4）	-4,407.09	-399.67	-349.16	-298.65	-249.82	-251.58	-251.58	-253.35	-253.35	-253.35
5.1	弥补以前年度亏损	0.00									
5.2	应纳所得税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税(25%)	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润（5-6）	-4,407.09	-399.67	-349.16	-298.65	-249.82	-251.58	-251.58	-253.35	-253.35	-253.35
8	息税前利润	-1,735.75	-216.97	-166.46	-115.95	-67.12	-68.88	-68.88	-70.65	-70.65	-70.65
9	息税折旧摊销前利润	13,162.83	547.06	597.57	648.08	696.91	695.15	695.15	693.38	693.38	693.38

（续）

序号	项目	合计	运营期										
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入不含税	22,352.17	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	583.10
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	26,759.28	1,423.26	1,407.21	1,388.93	1,372.62	1,354.35	1,338.02	1,321.80	1,303.53	1,285.26	1,269.14	627.56
3.1	经营成本（不含税）	9,189.36	476.53	476.53	476.53	478.48	478.48	480.42	482.47	482.47	482.47	484.62	243.33
3.2	财务费用	2,671.34	182.70	166.65	148.37	130.11	111.84	93.57	75.30	57.03	38.76	20.49	2.22
3.3	折旧摊销	14,898.58	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	764.03	382.01
4	财政补贴	0.00											
5	利润总额（1-2-3+4）	-4,407.09	-257.06	-241.01	-222.73	-206.42	-188.15	-171.82	-155.60	-137.33	-119.06	-102.94	-44.46
5.1	弥补以前年度亏损	0.00											
5.2	应纳所得税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税(25%)	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润（5-6）	-4,407.09	-257.06	-241.01	-222.73	-206.42	-188.15	-171.82	-155.60	-137.33	-119.06	-102.94	-44.46
8	息税前利润	-1,735.75	-74.36	-74.36	-74.36	-76.31	-76.31	-78.25	-80.30	-80.30	-80.30	-82.45	-42.24
9	息税折旧摊销前利润	13,162.83	689.67	689.67	689.67	687.72	687.72	685.78	683.73	683.73	683.73	681.58	339.77

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026 年 8-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	27,901.42	12,071.89	15,829.53									
1.2	专项债券投入	7,000.00	5,300.00	1,700.00									
1.3	经营收入	22,352.17			971.84	1,036.62	1,101.41	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20
1.5	现金流入总额	57,253.59	17,371.89	17,529.53	971.84	1,036.62	1,101.41	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20
二	现金流出	0.00											
2.1	建设投资	34,735.30	17,367.65	17,367.65									
2.3	经营成本	9,189.36			424.78	439.05	453.33	469.29	471.05	471.05	472.82	472.82	472.82
2.4	偿还债券本息	9,831.86	0.00	160.52	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70	182.70
2.5	债券发行费用	5.60	4.24	1.36									
2.6	增值税与税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	现金流出总额	53,762.12	17,371.89	17,529.53	607.48	621.75	636.03	651.99	653.75	653.75	655.52	655.52	655.52
三	净现金流量	0.00											
3.1	当年净现金流量	3,491.49	0.00	0.00	364.36	414.87	465.38	514.21	512.45	512.45	510.68	510.68	510.68
3.2	累计盈余资金	3,491.49	0.00	0.00	364.36	779.23	1,244.61	1,758.82	2,271.27	2,783.72	3,294.40	3,805.08	4,315.76

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	27,901.42											
1.2	专项债券投入	7,000.00											
1.3	经营收入	22,352.17	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	583.10
1.5	现金流入总额	57,253.59	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	1,166.20	583.10
二	现金流出	0.00											
2.1	建设投资	34,735.30											
2.3	经营成本	9,189.36	476.53	476.53	476.53	478.48	478.48	480.42	482.47	482.47	482.47	484.62	243.33
2.4	偿还债券本息	9,831.86	712.70	866.65	848.37	830.11	811.84	793.57	775.30	757.03	738.76	720.49	172.22
2.5	债券发行费用	5.60											
2.6	增值税与税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	现金流出总额	53,762.12	1,189.23	1,343.18	1,324.90	1,308.59	1,290.32	1,273.99	1,257.77	1,239.50	1,221.23	1,205.11	415.55
三	净现金流量	0.00											
3.1	当年净现金流量	3,491.49	-23.03	-176.98	-158.70	-142.39	-124.12	-107.79	-91.57	-73.30	-55.03	-38.91	167.55
3.2	累计盈余资金	3,491.49	4,292.73	4,115.75	3,957.05	3,814.66	3,690.54	3,582.75	3,491.18	3,417.88	3,362.85	3,323.94	3,491.49

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为污水处理收入。项目预期收入总额为22,352.17万元，扣除运营成本及相关税费9,189.36元后，预计用于资金平衡相关收益为13,162.81万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
汉川市城北片区污水管网更新改造工程	13,162.81	9,831.86	7,000.00	1.34

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为13,162.81万元，且在2047年债券本金全部付清后仍有3,491.49万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.42	1.45	1.47	1.50	1.52	1.55	1.57
债券本息资金覆盖率	1.30	1.32	1.34	1.36	1.37	1.39	1.41
债券本息资金覆盖倍数	1.14	1.20	1.27	1.34	1.41	1.47	1.54
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.71	1.64	1.57	1.50	1.43	1.36	1.29
债券本息资金覆盖率	1.59	1.51	1.43	1.36	1.29	1.23	1.18
债券本息资金覆盖倍数	1.58	1.49	1.41	1.34	1.28	1.22	1.16

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整

顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制

□审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施

工方案；

□审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；

□按期完成现场障碍物的拆除；

□落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

□审批施工计划及施工修改计划；

□审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；

□做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

□要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；

□要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工；

□材料设备计划、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4.材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地

价政策、税收政策、交通管制等带来的风险。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

（1）加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

（2）加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

（3）根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问

题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为 20 年，计划采用每半年支付一次利息，分期还本，第 11-20 年，每年等额偿还发债金额的 10%。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为13,162.81万元，对债券的本息覆盖倍数1.34倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,491.49万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

(副本)

1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0018048

会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

咸安区小型水库塘堰综合整治工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y104 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目税费预测 12
（三） 项目成本费用预测 16
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 20
（五） 项目财务费用预测 21
（六） 项目模拟利润表 23
（七） 项目现金流量模拟测算 26
（八） 项目资金测算平衡表 28
（九） 项目资金的稳定性 28
（十） 项目压力测试 29
四　、项目风险控制 30
五　、评价结论 33

咸安区小型水库塘堰综合整治工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y104 号

咸宁市咸安区水利和湖泊局：

我们接受委托，对咸安区小型水库塘堰综合整治工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	咸宁市咸安区水利和湖泊局
法定代表人/负责人：	陈伟
地址：	咸宁市咸安区长安大道 112 号
单位性质：	行政单位
单位职责：	咸宁市咸安区水利和湖泊局是区政府工作部门，为正科级单位，依据《中共咸宁市委、咸宁市人民政府关于印发〈咸宁市咸安区机构改革方案〉的通知》和《中共咸安区委、咸安区人民政府关于咸宁市咸安区机构改革的实施意见》而设立，位于咸宁市咸安区长安大道 112 号，单位内设办公室（行政审批股、水旱灾害防御股）、河湖长制工作股（水资源股、政策法规股）、建设管理和安全监督股（规划计划科技股）、湖泊和河道堤防股、水库水电和移民股、农村水利和水土保持股等九个股室，内设局长 1 名，副局长 2 名，各股室正职 6 名，行政编制 15 名。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于咸安区辖区内。

3.项目建设内容和规模：

项目名称	项目地址	建设内容
咸安区小型水库塘堰综合整治工程	咸安区辖区内	该项目涉及 10 座小型水库和 185 口塘堰。建设内容主要包括： 1、水库综合整治：对 10 座小型水库除险加固，其中挡水工程 44800m³，包括坝体及坝基防渗、清淤、白蚁防治 11 处；上下游坝坡、坝顶、贴坡反滤加固等；泄洪工程 3733m³，包括溢洪道加固等；输水工程 6720m，包括输水管加固等；新建进库道路 2.83km。 2、塘堰综合整治：拟对 185 口塘堰进行综合治理，其中清淤扩容 1466500m³、塘堤加固 469880m³、护坡工程 703920 ㎡、放水设施 185 座等，新建进库道路 8km。 3、设备购置与安装：购置安装水泵及配套电机 30 台、阀门及管件 1 套、自动控制系统 8 套等相关设备。 4、附属设施建设：建设管理用房 231m、量水堰 7 座、量水尺 104m；通讯设备 50 套等相关附属设施。

4.项目建设期

本项目建设期 24 个月，计划 2026 年 7 月至 2028 年 6 月。

5.项目属性

本项目属于农林水利—水利公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为农林水利—水利公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

项目初步设计批复估算总投资 12,413.47 万元，考虑建设期利息和债券发行费调整后总投资为 12,654.37 万元，其中工程费用 11,166.35 万元、工程建设其它费用 0 万元、预备费 558.32 万元、建设征地移民补偿投资 99.51 万元、环境保护工程投资 285.33 万元、水土保持工程投资 303.96 万元、建设期利息 234.90 万元、债券发行费 6.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源（万元）				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	11,166.35	5,166.35	0.00	6,000.00	0.00	0.00
1	第一部分建筑工程	8,358.51	2,358.51	0.00	6,000.00	0.00	0.00
2	第二部分机电设备及安装工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	第三部分金属结构设备及安装工程	721.00	721.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	第四部分输水管线设备及安装工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	第五部分施工临时工程	605.03	605.03	0.00	0.00	0.00	0.00
6	第六部分独立费用	1,481.81	1,481.81	0.00	0.00	0.00	0.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	基本预备费 5%	558.32	558.32	0.00	0.00	0.00	0.00
四	建设征地移民补偿投资	99.51	99.51	0.00	0.00	0.00	0.00
五	环境保护工程投资	285.33	285.33	0.00	0.00	0.00	0.00
六	水土保持工程投资	303.96	303.96	0.00	0.00	0.00	0.00
七	建设投资	12,413.47	5,724.67	0.00	6,000.00	0.00	0.00
八	建设期利息	234.90	234.90	0.00	0.00	0.00	0.00
九	债券发行费	6.00	6.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源（万元）				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
十	项目总投资	12,654.37	5,965.57	0.00	6,000.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 12,654.37 万元，建设资金来源为地方政府投资资金 6,654.37 万元，发行专项债券 6,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028
1	总投资使用计划	12,654.37	6,212.74	3,880.64	2,560.99
1.1	建设投资	12,413.47	6,206.74	3,724.04	2,482.69
1.2	建设期利息	234.90	-	156.60	78.30
1.3	债券发行费用	6.00	6.00	-	
1.4	流动资金	-			
2	资金筹措及使用	12,654.37	6,212.74	3,880.64	2,560.99
2.1	自有资金	6,654.37	212.74	3,880.64	2,560.99
2.1.1	用于建设投资	6,413.47	206.74	3,724.04	2,482.69
2.1.2	用于建设期利息	234.90	-	156.60	78.30
2.1.3	用于债券发行费用	6.00	6.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	-			
2.2	专项债券资金	6,000.00	6,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	6,000.00	6,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-			
2.2.3	用于债券发行费用	-			
2.2.4	用于流动资金	-			

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 6,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,000.00	0	20	2.61%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

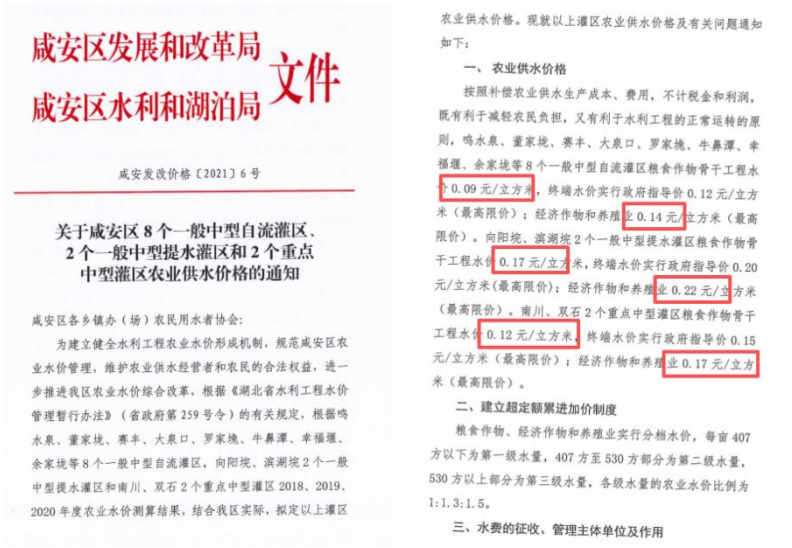
2. 项目收入测算

本项目建设期24个月，项目工期2026年7月—2028年6月。2028年7月进入运营期，项目的收入来源为灌溉收入、水库供水收入。

（1）灌溉收入

根据项目可行性研究报告批复的建设内容，本项目各塘堰设计灌溉面积合计87,452亩。依据《湖北省农业用水定额》（DB42/T1528-2026），灌溉水量暂按500吨/亩*年计算。大中型灌区末级渠系和小型灌区农业水价，可实行政府定价，也可由供用水双方协商定价，以满足工程运行维护需要。

参考《关于咸安区 8 个一般中型自流灌区、2 个一般中型提水灌区和 2 个重点中型灌区农业供水价格的通知》（咸安发改价格〔2021〕6 号）中农业供水均价 0.15 元/m³。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年 CPI 同比涨幅分别为 0.4%、1.6%、0.2%、0.2%、-0.2%，则每年滚动增长率为 0.44%），根据谨慎性原则，增长率按每年 0.44%计算。结合项目实际情况，负荷率按运营期第一年 80%，每年 5%增长至 85%饱和。经测算，债券存续期内灌溉收入为 10,425.94 万元。

单价	截图
均价 0.15 元/m³	

咸安区发展和改革局
咸安区水利和湖泊局 文件

咸安发改价格〔2021〕6 号

关于咸安区 8 个一般中型自流灌区、2 个一般中型提水灌区和 2 个重点中型灌区农业供水价格的通知

咸安区各乡镇办（场）农民用水者协会：

为建立健全水利工程农业水价形成机制，规范咸安区农业水价管理，维护农业供水经营者和农民的合法权益，进一步推进我区农业水价综合改革，根据《湖北省水利工程水价管理暂行办法》（省政府第 259 号令）的有关规定，根据鸣水泉、董家垅、赛丰、大泉口、罗家塘、牛鼻潭、幸福堰、余家垅等 8 个一般中型自流灌区，向阳垸、滨湖垸 2 个一般中型提水灌区和南川、双石 2 个重点中型灌区 2018、2019、2020 年度农业水价测算结果，结合我区实际，拟定以上灌区农业供水价格。现就以上灌区农业供水价格及有关问题通知如下：

一、农业供水价格

按照补偿农业供水生产成本、费用，不计税金和利润，既有利于减轻农民负担，又有利于水利工程的正常运转的原则，鸣水泉、董家垅、赛丰、大泉口、罗家塘、牛鼻潭、幸福堰、余家垅等 8 个一般中型自流灌区粮食作物骨干工程水价 0.09 元/立方米，终端水价实行政府指导价 0.12 元/立方米（最高限价）；经济作物和养殖业 0.14 元/立方米（最高限价）。向阳垸、滨湖垸 2 个一般中型提水灌区粮食作物骨干工程水价 0.17 元/立方米，终端水价实行政府指导价 0.20 元/立方米(最高限价)；经济作物和养殖业 0.22 元/立方米（最高限价）。南川、双石 2 个重点中型灌区粮食作物骨干工程水价 0.12 元/立方米，终端水价实行政府指导价 0.15 元/立方米（最高限价）；经济作物和养殖业 0.17 元/立方米（最高限价）。

二、建立超定额累进加价制度

粮食作物、经济作物和养殖业实行分档水价，每亩 407 方以下为第一级水量，407 方至 530 方部分为第二级水量，530 方以上部分为第三级水量，各级水量的农业水价比例为 1:1.3:1.5。

三、水费的征收、管理主体单位及作用

灌溉用水定额	表1　水稻灌溉用水定额 单位：立方米/亩

行业代码	类别名称	作物名称	灌溉模式	灌溉分区	多年平均	50%水文年			75%水文年			90%水文年		
						通用值	先进值		通用值	先进值		通用值	先进值	
							渠道防渗灌溉	管道输水灌溉		渠道防渗灌溉	管道输水灌溉		渠道防渗灌溉	管道输水灌溉
A0111	稻谷种植	早稻	淹灌	VI区	242	436	341	299	511	400	350	544	426	373
				VII区	221	403	316	276	447	350	306	540	423	370
				VIII区	230	400	313	274	438	343	300	538	421	369
				IX区	216	383	300	263	449	351	308	529	414	363
				X区	206	378	296	259	407	319	279	511	400	350
		中稻	淹灌	I区	351	630	493	431	728	570	499	765	599	524
				II区	302	540	423	370	633	496	434	672	526	460
				III区	308	555	434	380	624	489	428	703	550	481
				IV区	242	429	336	294	509	399	349	564	441	386
				V区	366	668	523	458	754	590	516	807	631	553
				VI区	343	635	497	435	719	563	493	781	611	535
				VII区	326	593	464	406	681	533	466	746	584	511
				VIII区	320	609	477	418	661	517	453	706	553	484

（2）水库供水收入

根据项目可行性研究报告批复的建设内容，本项目对现有 10 座水库进行除险加固工程，暂定水库新增年供水量为 120.00 万 m^3，参考《关于调整咸安区农村自来水价格的通知》中规定，咸安区所辖农村自来水价格标准为居民生活用水 1.9 元/m^3，非居民用水 2.4 元/m^3。本项目供水单价按 1.9 元/m^3计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年 CPI 同比涨幅分别为 0.4%、1.6%、0.2%、0.2%、-0.2%，则每年滚动增长率为 0.44%），根据谨慎性原则，增长率按每年 0.44%计算。结合项目实际情况，负荷率按运营期第一年 80%，每年 5%增长至 85%饱和。经测算，债券存续期内水库供水收入为 3,624.24 万元。

$$W_{新} = \sum_{i=1}^{n} (\Delta V_i \times K_{循})$$

式中：

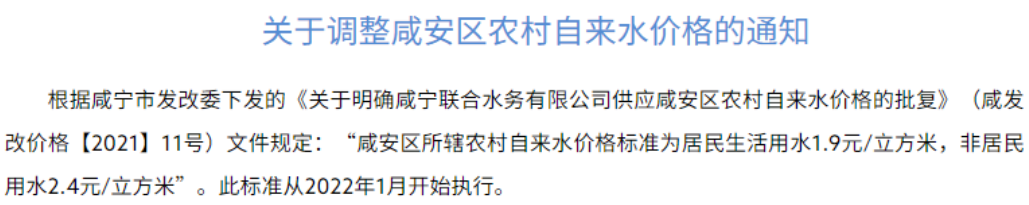
$W_{新}$ —— 年新增供水量（万m^3/年）；

n —— 除险加固水库座数，取10座；

ΔV_i —— 第i座水库除险加固后新增的有效调节库容（万m^3），平均取12万m^3/座；

$K_{循}$ —— 年复蓄系数（考虑灌溉及生态用水后的综合利用系数），取1.0。

新增供水量=10×12×1.0=10×12×1.0=120 万 m³/年。



关于调整咸安区农村自来水价格的通知

根据咸宁市发改委下发的《关于明确咸宁联合水务有限公司供应咸安区农村自来水价格的批复》（咸发改价格【2021】11号）文件规定：“咸安区所辖农村自来水价格标准为居民生活用水1.9元/立方米，非居民用水2.4元/立方米”。此标准从2022年1月开始执行。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目总收入为 14,050.18 万元。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028（7-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	总收入	14,050.18	353.56	754.61	757.93	761.27	764.61	767.98	771.36	774.76	778.17	781.59
1	灌溉收入	10,425.94	262.36	559.96	562.42	564.90	567.38	569.88	572.39	574.91	577.44	579.98
	面积		87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00
	耗水量		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单价		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16
	负荷率		80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	年增长率		0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%
2	水库供水收入	3,624.24	91.20	194.65	195.51	196.37	197.23	198.10	198.97	199.85	200.73	201.61
	供水量		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价		1.90	1.91	1.92	1.93	1.93	1.94	1.95	1.96	1.97	1.98
	负荷率		80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	年增长率		0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	总收入	14,050.18	785.03	788.48	791.95	795.43	798.94	802.45	805.98	809.53	406.55
1	灌溉收入	10,425.94	582.53	585.09	587.67	590.25	592.85	595.46	598.08	600.71	301.68
	面积		87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00	87,452.00
	耗水量		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单价		0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	负荷率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	年增长率		0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%
2	水库供水收入	3,624.24	202.50	203.39	204.28	205.18	206.09	206.99	207.90	208.82	104.87
	供水量		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价		1.99	1.99	2.00	2.01	2.02	2.03	2.04	2.05	2.06
	负荷率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	年增长率		0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%

（二）项目税费预测

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水资源税、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：依据《国家税务总局关于水利工程水费征收流转税问题的批复（国税函〔2007〕46号）》示例工程提供供水服务，一般纳税人税率9%，如果用于农业灌溉，按照财税〔2016〕36号文件免征增值税。因此，本项目水库供水收入税率9%，灌溉收入免征增值税。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费、水保环保投资等产生的进项税以6%的税率计算；项目预备费进项税以9%的税率计算，维护及维修费及管理费按照6%的税率计算。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

水资源税：根据《财政部税务总局水利部关于印发〈水资源税改革试点实施办法〉的通知》（财税〔2024〕28号）授权规定，及湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局、湖北省水利厅出台的《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5号）规定，湖北省自2024年12月1

日起实施水资源税改革试点，城镇公共供水水资源适用税额0.05元/m^3，工业取用水水资源适用税额0.15元/m^3。

所得税：《中华人民共和国企业所得税法》第四条规定，水利、供水企业无特殊优惠政策的，按25%计征所得税。本项目供水所得按25%计征企业所得税。

经测算，本项目增值税0万元，水资源税91.65万元，所得税854.42万元。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2028（7-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	销项税合计		299.25	7.53	16.07	16.14	16.21	16.29	16.36	16.43	16.50	16.57	16.65
1.1	灌溉收入		10,425.94	262.36	559.96	562.42	564.90	567.38	569.88	572.39	574.91	577.44	579.98
	灌溉收入销项税额	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	水库供水收入		3,624.24	91.20	194.65	195.51	196.37	197.23	198.10	198.97	199.85	200.73	201.61
	水库供水收入销项税额	9.0%	299.25	7.53	16.07	16.14	16.21	16.29	16.36	16.43	16.50	16.57	16.65
2	进项税合计		299.25	7.53	16.07	16.14	16.21	16.29	16.36	16.43	16.50	16.57	16.65
2.1	进项税（运营期）		67.27	1.87	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73	3.74
2.1.1	维护及修理费		982.63	27.30	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59
	维护及修理费进项税额	6.0%	55.63	1.55	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09
2.1.2	管理费		205.46	5.60	11.22	11.25	11.27	11.29	11.32	11.34	11.37	11.39	11.41
	管理费进项税额	6.0%	11.64	0.32	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.65
2.2	进项税额（建设期抵扣）		231.98	5.66	12.34	12.41	12.48	12.56	12.63	12.70	12.77	12.84	12.91
2.3	待抵扣固定资产进项税额		1,040.61	1,034.95	1,022.61	1,010.20	997.72	985.16	972.53	959.83	947.06	934.22	921.31
3	实缴增值税	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设税	7.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加费	2.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	水资源税	0.05 元/m^3	91.65	2.40	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10
12	合计		91.65	2.40	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10

（续）

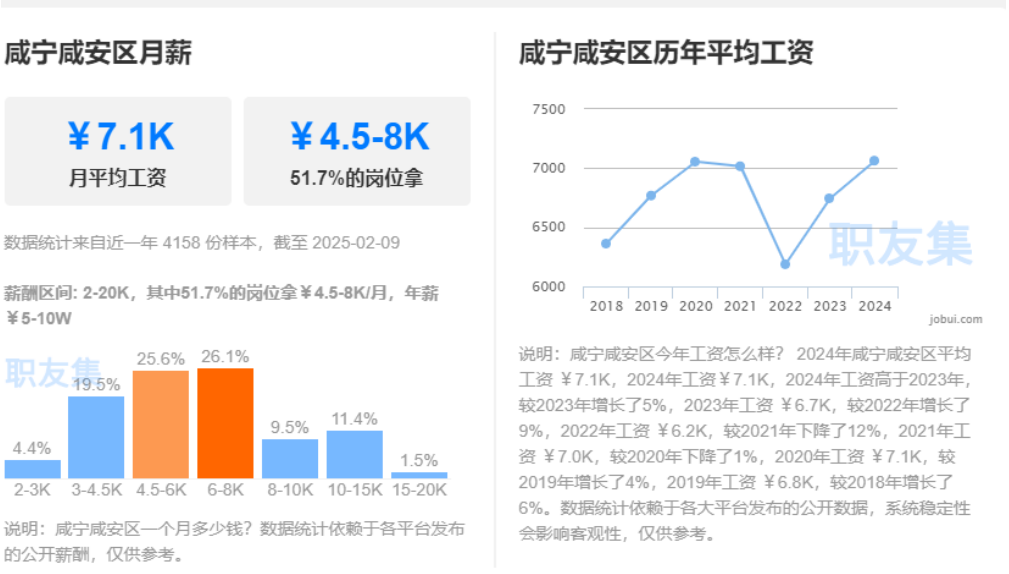
序号	项目	税率	合计	运营期								
				2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税合计		299.25	16.72	16.79	16.87	16.94	17.02	17.09	17.17	17.24	8.66
1.1	灌溉收入		10,425.94	582.53	585.09	587.67	590.25	592.85	595.46	598.08	600.71	301.68
	灌溉收入销项税额	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	水库供水收入		3,624.24	202.50	203.39	204.28	205.18	206.09	206.99	207.90	208.82	104.87
	水库供水收入销项税额	9.0%	299.25	16.72	16.79	16.87	16.94	17.02	17.09	17.17	17.24	8.66
2	进项税合计		299.25	16.72	16.79	16.87	16.94	17.02	17.09	17.17	17.24	8.66
2.1	进项税（运营期）		67.27	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.75	3.75	1.88
2.1.1	维护及修理费		982.63	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	27.30
	维护及修理费进项税额	6.0%	55.63	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	1.55
2.1.2	管理费		205.46	11.44	11.46	11.49	11.51	11.53	11.56	11.58	11.61	5.82
	管理费进项税额	6.0%	11.64	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.33
2.2	进项税额（建设期抵扣）		231.98	12.98	13.05	13.13	13.20	13.28	13.35	13.42	13.49	6.78
2.3	待抵扣固定资产进项税额		1,040.61	908.33	895.28	882.15	868.95	855.67	842.32	828.90	815.41	808.63
3	实缴增值税	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设税	7.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加费	2.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	水资源税	0.05 元/m³	91.65	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	2.55
12	合计		91.65	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	2.55

（三）项目成本费用预测

根据本项目总成本构成包括工资及福利费、燃料动力费、维护及修理费、管理费用及其他、折旧摊销及财务费用组成。主要运营成本费用预测假设如下：

1.工资及福利费

本项目拟运营工作定员 10 人，参考咸宁市平均工资（https：//www.jobui.com/salary/xianning/area171101），人员工资按照每人平均月工资 5500.00 元，其中福利费按照工资的 10%计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年 CPI 同比涨幅分别为 0.4%、1.6%、0.2%、0.2%、-0.2%，则每年滚动增长率为 0.44%），根据谨慎性原则，增长率按每年 0.44%计算。经测算，债券存续期内工资及福利费为 1,355.40 万元。



2.燃料动力费

根据计算，本项目年耗电量为 22.22 万 kwh，单价参考国家电网公布的《国网湖北电力有限公司代理购电工商业用户电

价表》电压等级 220 千伏及以上，电价为 0.5757 元/kW*h。

建设内容	耗电设备/设施	数量	单台功率(kW)	年运行时间(h)	计算公式	年耗电量(万 kWh)
水库综合整治	溢洪道/放水启闭机	10 座×2 台=20 台	5.5	60	20×5.5×60÷10000	0.66
	安全监测设备（渗压、水位）	10 座×1 套=10 套	0.2	8760	10×0.2×8760÷10000	1.75
塘堰综合整治	电动进水/出水闸门	185 口×10%安装=18 口	1.5	15	18×1.5×15÷10000	0.04
设备购置与安装	水泵（提水/排涝/灌溉）	6 台	45	600	6×45×600÷10000	16.20
	控制系统（PLC、传感器）	6 套	0.12	8760	6×0.12×8760÷10000	0.63
	电动阀门	20 个	0.55	20	20×0.55×20÷10000	0.02
附属设施建设	管理用房（照明、空调等）	1000m²	20kWh/m²·a（单位面积指标）	–	1000×20÷10000	2.00
	观测设施（水位计、雨量计）	15 处	0.05	8760	15×0.05×8760÷10000	0.66
	通讯设备（无线远传）	10 套	0.03	8760	10×0.03×8760÷10000	0.26
合计						22.22

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司
STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 6 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		–	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.716610	0.364502	0.023131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.906550	0.716610	0.515041	–	
		1~10（20）千伏	0.696610			0.1903			1.006716	0.886550	0.696610	0.495041		
		35 千伏	0.676610			0.1703			0.986716	0.866550	0.676610	0.475041		
	两部制	1~10（20）千伏	0.632610			0.1263			0.942716	0.822550	0.632610	0.431041	42	26.3
		35 千伏	0.612810			0.1065			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110 千伏	0.594710			0.0884			0.904816	0.784650	0.594710	0.393141	39	24.4
		220 千伏及以上	0.575710			0.0694			0.885816	0.765650	0.575710	0.374141		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

经测算，本项目运营期内外购燃料及动力费为 230.23 万

元。

3.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，一般维修费用按固定资产原值0.5%—2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。经测算，运营期内维护及修理费合计为982.63万元。

4.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为人员成本，取工资及福利费用，维修费用成本之和的8%进行计算。经测算，债券存续期内管理费用共计205.46万元。

综上，本项目运营期经营成本合计2,773.72万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028（7-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	经营成本	2,773.72	75.60	151.50	151.83	152.15	152.47	152.80	153.12	153.45	153.77	154.09
1	工资及福利费用	1,355.40	36.30	72.90	73.20	73.50	73.80	74.10	74.40	74.70	75.00	75.30
	人员数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资及福利费用标准		7.26	7.29	7.32	7.35	7.38	7.41	7.44	7.47	7.50	7.53
	年增长率		0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%
2	燃料动力费	230.23	6.40	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79
	电费	230.23	6.40	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79
	年耗电量		22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22
	单价		0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757
3	维护及修理费	982.63	27.30	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59
4	管理费	205.46	5.60	11.22	11.25	11.27	11.29	11.32	11.34	11.37	11.39	11.41

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本	2,773.72	154.42	154.74	155.07	155.39	155.71	156.04	156.36	156.69	78.52
1	工资及福利费用	1,355.40	75.60	75.90	76.20	76.50	76.80	77.10	77.40	77.70	39.00
	人员数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资及福利费用标准		7.56	7.59	7.62	7.65	7.68	7.71	7.74	7.77	7.80
	年增长率		0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%
2	燃料动力费	230.23	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	6.40
	电费	230.23	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	6.40
	年耗电量		22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22
	单价		0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757	0.5757
3	维护及修理费	982.63	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	54.59	27.30
4	管理费	205.46	11.44	11.46	11.49	11.51	11.53	11.56	11.58	11.61	5.82

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

项目固定资产原值为（房屋、建筑物）10,918.96 万元，其中房屋、建筑物原值为 8,797.45 万元，机械设备原值为 2,121.51 万元。根据《〈政府会计准则第 3 号——固定资产〉应用指南》房屋、建筑物折旧年限为 40 年，机械设备折旧年限为 20 年，残值率 5%。折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

经测算，债券存续期内项目折旧费用合计约 5,574.79 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟于2026年发行专项债券筹集6,000.00万元。债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（十八期）票面利率2.36%上浮25个BP，即2.61%，债券期限为20年期，每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为2,427.30万元，其中计入建设期利息234.90万元，计入当期财务费用2,192.40万元。债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算为6.00万元。具体测算如下：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期							
		2026	2027	2028（1-6）	2028（7-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初借款余额	—	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
本年借款增加额	**6,000.00**	6,000.00										
当期还本付息	**8,427.30**	0.00	156.60	78.30	78.30	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60
其中：偿还本金	**6,000.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付利息	**2,427.30**	0.00	156.60	78.30	78.30	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60
期末借款余额		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
债券发行费	**6.00**	6.00										
计入投资额	**234.90**	0.00	156.60	78.30								
计入当期财务费用	**2,192.40**				78.30	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60

（续）

项目	合计	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
期初借款余额	—	6,000.00	6,000.00	5,400.00	4,800.00	4,200.00	3,600.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
本年借款增加额	**6,000.00**											
当期还本付息	**8,427.30**	156.60	756.60	740.94	725.28	709.62	693.96	678.30	662.64	646.98	631.32	615.66
其中：偿还本金	**6,000.00**	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
支付利息	**2,427.30**	156.60	156.60	140.94	125.28	109.62	93.96	78.30	62.64	46.98	31.32	15.66
期末借款余额		6,000.00	5,400.00	4,800.00	4,200.00	3,600.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00	0.00
债券发行费	**6.00**											
计入投资额	**234.90**											
计入当期财务费用	**2,192.40**	156.60	156.60	140.94	125.28	109.62	93.96	78.30	62.64	46.98	31.32	15.66

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 13,750.93 万元，预测运营成本（不含税）合计 2,474.47 万元，税金及附加 91.65 万元，利润总额合计 3,417.62 万元，所得税费用合计 854.42 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028（7-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	经营收入	13,750.93	346.03	738.54	741.79	745.06	748.32	751.62	754.93	758.26	761.60	764.94
1.1	项目经营收入(不含税）	13,750.93	346.03	738.54	741.79	745.06	748.32	751.62	754.93	758.26	761.60	764.94
2	总成本费用	10,241.66	301.23	601.74	602.00	602.25	602.49	602.75	603.00	603.26	603.51	603.75
2.1	运营成本(不含税）	2,474.47	68.07	135.43	135.69	135.94	136.18	136.44	136.69	136.95	137.20	137.44
2.2	折旧摊销	5,574.79	154.86	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71
2.3	财务费用	2,192.40	78.30	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60
3	税金及附加	91.65	2.40	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10
4	利润总额	3,417.62	42.40	131.70	134.69	137.71	140.73	143.77	146.83	149.90	152.99	156.09
5	弥补以前 5 年度亏损											
6	应纳所得税额（4-5）	3,417.62	42.40	131.70	134.69	137.71	140.73	143.77	146.83	149.90	152.99	156.09
7	所得税	854.42	10.60	32.93	33.67	34.43	35.18	35.94	36.71	37.48	38.25	39.02
8	净利润	2,563.20	31.80	98.77	101.02	103.28	105.55	107.83	110.12	112.42	114.74	117.07
9	息税前利润	5,701.67	123.10	293.40	296.39	299.41	302.43	305.47	308.53	311.60	314.69	317.79
10	息税折旧摊销前利润	11,276.46	277.96	603.11	606.10	609.12	612.14	615.18	618.24	621.31	624.40	627.50

（续）

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营收入	13,750.93	768.31	771.69	775.08	778.49	781.92	785.36	788.81	792.29	397.89
1.1	项目经营收入(不含税）	13,750.93	768.31	771.69	775.08	778.49	781.92	785.36	788.81	792.29	397.89
2	总成本费用	10,241.66	588.35	572.94	557.53	542.12	526.70	511.30	495.88	480.48	240.38
2.1	运营成本(不含税）	2,474.47	137.70	137.95	138.20	138.45	138.69	138.95	139.19	139.45	69.86
2.2	折旧摊销	5,574.79	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	309.71	154.86
2.3	财务费用	2,192.40	140.94	125.28	109.62	93.96	78.30	62.64	46.98	31.32	15.66
3	税金及附加	91.65	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	2.55
4	利润总额	3,417.62	174.86	193.65	212.45	231.27	250.12	268.96	287.83	306.71	154.96
5	弥补以前 5 年度亏损										
6	应纳所得税额（4-5）	3,417.62	174.86	193.65	212.45	231.27	250.12	268.96	287.83	306.71	154.96
7	所得税	854.42	43.72	48.41	53.11	57.82	62.53	67.24	71.96	76.68	38.74
8	净利润	2,563.20	131.14	145.24	159.34	173.45	187.59	201.72	215.87	230.03	116.22
9	息税前利润	5,701.67	320.90	324.03	327.17	330.33	333.52	336.70	339.91	343.13	173.17
10	息税折旧摊销前利润	11,276.46	630.61	633.74	636.88	640.04	643.23	646.41	649.62	652.84	328.03

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期							
		2026	2027	2028（1-6）	2028（7-12）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入总额	**26,704.55**	**6,212.74**	**3,880.64**	**2,560.99**	**353.56**	**754.61**	**757.93**	**761.27**	**764.61**	**767.98**	**771.36**	**774.76**
项目资本金投入	6,654.37	212.74	3,880.64	2,560.99								
专项债券投入	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00								
经营收入	14,050.18				353.56	754.61	757.93	761.27	764.61	767.98	771.36	774.76
现金流入总额	**26,704.55**	**6,212.74**	**3,880.64**	**2,560.99**	**353.56**	**754.61**	**757.93**	**761.27**	**764.61**	**767.98**	**771.36**	**774.76**
现金流出												
建设投资	12,413.47	6,206.74	3,724.04	2,482.69								
经营成本	2,773.72				75.60	151.50	151.83	152.15	152.47	152.80	153.12	153.45
偿还债券本息	8,427.30	0.00	156.60	78.30	78.30	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60
债券发行费用	6.00	6.00	0.00	0.00								
增值税与税金及附加	91.65				2.40	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10
所得税	854.42				10.60	32.93	33.67	34.43	35.18	35.94	36.71	37.48
现金流出总额	24,566.56	**6,212.74**	**3,880.64**	**2,560.99**	**166.90**	**346.13**	**347.20**	**348.28**	**349.35**	**350.44**	**351.53**	**352.63**
净现金流量	2,137.99	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**186.66**	**408.48**	**410.73**	**412.99**	**415.26**	**417.54**	**419.83**	**422.13**
当年净现金流量		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**186.66**	**408.48**	**410.73**	**412.99**	**415.26**	**417.54**	**419.83**	**422.13**
累计盈余资金	**2,137.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**186.66**	**595.14**	**1,005.87**	**1,418.86**	**1,834.12**	**2,251.66**	**2,671.49**	**3,093.62**

（续）

项目	合计	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入总额	**26,704.55**	**778.17**	**781.59**	**785.03**	**788.48**	**791.95**	**795.43**	**798.94**	**802.45**	**805.98**	**809.53**	**406.55**
项目资本金投入	6,654.37											
专项债券投入	6,000.00											
经营收入	14,050.18	778.17	781.59	785.03	788.48	791.95	795.43	798.94	802.45	805.98	809.53	406.55
现金流入总额	**26,704.55**	**778.17**	**781.59**	**785.03**	**788.48**	**791.95**	**795.43**	**798.94**	**802.45**	**805.98**	**809.53**	**406.55**
现金流出												
建设投资	12,413.47											
经营成本	2,773.72	153.77	154.09	154.42	154.74	155.07	155.39	155.71	156.04	156.36	156.69	78.52
偿还债券本息	8,427.30	156.60	756.60	740.94	725.28	709.62	693.96	678.30	662.64	646.98	631.32	615.66
债券发行费用	6.00											
增值税与税金及附加	91.65	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	5.10	2.55
所得税	854.42	38.25	39.02	43.72	48.41	53.11	57.82	62.53	67.24	71.96	76.68	38.74
现金流出总额	24,566.56	**353.72**	**954.81**	**944.18**	**933.53**	**922.90**	**912.27**	**901.64**	**891.02**	**880.40**	**869.79**	**735.47**
净现金流量	2,137.99	**424.45**	**-173.22**	**-159.15**	**-145.05**	**-130.95**	**-116.84**	**-102.70**	**-88.57**	**-74.42**	**-60.26**	**-328.92**
当年净现金流量		**424.45**	**-173.22**	**-159.15**	**-145.05**	**-130.95**	**-116.84**	**-102.70**	**-88.57**	**-74.42**	**-60.26**	**-328.92**
累计盈余资金	**2,137.99**	**3,518.07**	**3,344.85**	**3,185.70**	**3,040.65**	**2,909.70**	**2,792.86**	**2,690.16**	**2,601.59**	**2,527.17**	**2,466.91**	**2,137.99**

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为项目收益。项目预期含税收入总额为14,050.18万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为10,330.39万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸安区小型水库塘堰综合整治工程	10,330.39	8,427.30	6,000.00	1.23

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为10,330.39万元，且在2046年债券本金全部付清后仍有2,137.99万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.32	1.34	1.36	1.37	1.39
债券本息资金覆盖率	1.23	1.24	1.25	1.27	1.28
债券本息资金覆盖倍数	1.10	1.16	1.23	1.29	1.35
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.40	1.38	1.36	1.34	1.32
债券本息资金覆盖率	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.24	1.23	1.21	1.19

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）工程建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的

外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度

及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为10,330.39万元，对债券的本息覆盖倍数1.23倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,137.99万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

长阳清江船检认证保障基地工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y106 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 7
（三） 项目融资计划 7
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 9
（一） 项目收入预测 9
（二） 项目税费预测 17
（三） 项目成本费用预测 22
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 32
（五） 项目财务费用预测 35
（六） 项目模拟利润表 37
（七） 项目现金流量模拟测算 40
（八） 项目资金测算平衡表 43
（九） 项目资金的稳定性 43
（十） 项目压力测试 44
四　、项目风险控制 47
（一）投资测算不准确风险 47
（二）利率波动风险 47
（三）资金管理不规范风险 47
五　、评价结论 49

长阳清江船检认证保障基地工程

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y106 号

长阳清江水务投资控股集团有限公司：

我们接受委托，对长阳清江船检认证保障基地工程项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	长阳清江水务投资控股集团有限公司
法定代表人/负责人：	刘天明
注册资本：	20000万元人民币
地址：	长阳龙舟坪镇清江路286号
统一社会信用代码：	9142052834349193X7
单位性质：	有限责任公司（国有控股）
业务范围：	市政公用工程建设投资管理；给排水、污水收集处理、垃圾处理；煤气综合开发利用；消防设施、房地产开发；内河整治及水利项目投资建设管理；授权的国有资产管理及营运。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
股权结构：	/
行业主管部门：	长阳土家族自治县国有资产管理中心
建设单位名称：	长阳清江水务投资控股集团有限公司
代建单位名称：	/

2.项目建设地点

本项目建设地点位于长阳土家族自治县磨市镇花桥村3组(大渔湾)。

3.项目建设内容和规模：

依据《县发展和改革局关于长阳清江船检认证保障基地工程初步设计的批复》（长发改审批〔2024〕166号），该项目规划用地总面积为33460平方米，主要建设内容包括2个85m检测船台、1个气囊滑道以及与船舶检测维保相关的生产、生活辅助设施。

4.项目建设期

本项目建设期17个月（2026.09-2028.01）。

5.项目属性

依据《政府投资条例》（国令第712号）的相关规定，政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主。

本项目属于交通基础设施—水运领域，属于政府投资范围。

6.项目领域

本项目投向领域为交通基础设施—水运领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资 18,050.09 万元，其中：建设工程费用 13,902.54 万元；建设工程其他费用 3,140.02 万元；预备费 852.13 万元；建设期利息 150.60 万元；债券发行兑付费用 4.80 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程费用或名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	第一部分工程费用	13902.54	7902.54	0.00	6000.00	0.00	0.00
1	陆域形成	3087.77	1755.16	0.00	1332.61	0.00	0.00
2	水工建筑物工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	滑道	429.71	244.26	0.00	185.45	0.00	0.00
2.2	船台	463.63	263.54	0.00	200.09	0.00	0.00
2.3	陆域边坡防护	864.59	491.45	0.00	373.14	0.00	0.00
2.4	陆域挡土墙	700.24	398.03		302.21		
2.5	附属设施	98.46	55.97		42.49		
3	场地铺砌工程	245.22	139.39		105.83		
4	装卸工艺设备	1258.66	715.45		543.21		
5	电气工程	1625.16	923.78		701.38		
6	控制工程	298.73	169.81		128.92		
7	智慧工程	200.00	113.68		86.32		
8	生产与辅助建筑物工程	3126.19	1777.00		1349.19		
9	通信工程	332.04	188.74		143.30		
10	给水、排水工程	546.91	310.88		236.03		
11	环境保护工程	157.04	89.27		67.77		
12	水土保持工程	100.00	56.84		43.16		
13	港作车辆	50.00	28.42		21.58		
14	临时工程	318.19	180.87		137.32		
二	第二部分其他费用	3140.02	3140.02				
1	建设用地费	315.98	315.98				
2	建设单位管理费	520.30	520.30				
2.1	建设单位开办费	120.00	120.00				
2.2	建设单位经费	400.30	400.30				

序号	工程费用或名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
3	前期工作费	651.22	651.22				
4	勘察设计费	827.62	827.62				
5	监理费	384.11	384.11				
6	研究试验费	50.00	50.00				
7	招标费	67.54	67.54				
8	生产准备费	71.70	71.70				
9	竣工验收前相关费	70.00	70.00				
10	其他相关费	181.55	181.55				
三	第三部分预留费	852.13	852.13				
1	基本预备费	852.13	852.13				
四	建设期贷款利息	150.60	150.60				
五	债券发行费	4.80	4.80				
六	工程总费用	18050.09	12050.09	0.00	6000.00	0.00	0.00

（二）项目资金筹措

本项目总投资 18,050.09 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 12,050.09 万元、专项债券资金 6,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	
			2026	2027
资金筹措				
资金筹措		18050.09	9046.69	9003.40
1	项目资本金	12050.09	3046.69	9003.40
1.1	用于建设投资	11894.69	3041.89	8852.80
1.2	用于建设期利息	150.60	0.00	150.60
1.3	用于专项债券发行费	4.80	4.80	0.00
2	债务资金	6000.00	6000.00	0.00
2.1	用于建设投资	6000.00	6000.00	0.00
2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 6,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,000.00	0	20	2.51	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2028年01月至2046年。债券存续期内项目总收入为21793.20万元（含税），其中：船检认证保障基地收入共计21793.20万元（含税）。具体测算如下：

经过现场与业主沟通及查询同类型项目的资料，本项目的的营业收入主要分为三个部分，通过查询湖北省近三年（2023-2025年）CPI分别为100.1%、100.4%、100.1%；宜昌市近三年（2023-2025年）CPI涨幅分别为100.1%、99.7%、99.9%；

近三年湖北内河船舶维保价格逐年小幅上涨，2023年同比上涨5%~7%，2024年涨幅收窄至3%~5%，2025年同比回升至

4%~6%；其中防腐涂装、动力系统维修类项目涨幅显著高于普通巡检保养。

第三方机构开展的船体结构检测、设备性能检测、防腐质量检测等专项服务，价格三年累计上涨约 8%~12%，涨幅主要来自检测设备升级与专业人工成本上升。

结合未来年份消费价格上升趋势，本项目营业收入单价按不考虑增长测算。

目前长阳清江画廊景区已正式获批新建 6 艘 98 客位新能源客运船，恩施段同步推动 11 艘纯电动船舶投产运营；宜昌全市 2026 年计划新建新能源船舶 80 艘以上，本项目直接填补了区域专业船舶服务的空白，依托属地化、低成本、快响应的服务优势，可快速承接存量船舶业务（现有存量船舶 295 艘），设计规模是契合市场需求的。

1.船检认证保障基地收入

1.1.船舶维护保养收入

依据可行性研究报告；项目建成后可形成年 50 艘新能源船舶维护保养能力。

收入=单价*保养船舶数量

单价：项目建成之后主要保养内容是船体除锈刷漆。根据船舶的大小和涂料的质量，这项费用可能在几万元到几十万元不等。通

过查询相关收费标准，参考《中国修船价格指引》（2021 版）船舶维护保养收费按 18 万元/艘/年估算。



《中国修船价格指引》（2021版）通过评审

2022-03-22 11:06:35

来源：中国船舶工业行业协会　　编辑：国际船舶网　　我有话要说

2022年3月17日，中国船舶工业行业协会在北京组织召开了《中国修船价格指引》（红本2021版）（以下简称红本）修编评审会。来自船舶行业和航运业的五位专家组成了评审专家组，中国船东协会张守国常务副会长任专家组长。专家们指出，红本修编再版是船厂船东协同努力的成果，它将促进修船航运上下游产业链供应链的健康发展。

《中国修船价格指引》（2021 版）图

负荷率：运营期第一年按照 50.00%，每年增长 10.00%至 80.00%达到饱和状态。

对标案例	适用船型	年收费区间（万元/艘·年）	核心服务内容	数据来源
三峡库区旅游客船年度全包维保项目	40-60米库区旅游客船（载客100-300人）	15-20	含年度2次坞修保养、船体防腐涂装、主机/舵系定期检修、电气通导设备校准、易损件常规更换、全年应急抢修响应、停航期专项维护	三峡集团旅游航运板块公开采购信息、宜昌港航业调研数据
长江航道局公务执法船年度维保项目	35-55米公务执法/作业船	16-19	含年度船舶小修、动力系统维保、通导设备校验、船体结构专项检查、全年驻点技术支持、季节性运维保障	中国政府采购网官方中标公告
清江流域现有旅游船市场化维保	库区中型旅游客运船舶	15-18	含年度常规维保、环保设备运维、消防系统保养、船体清洁防腐、旺季前专项检修、冬季停航维护	宜昌本地航运企业运营测算参考

链接：

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/zygg/cjgg/202504/t20250409_244184

02.htm

https://hubei.zhaobiao.cn/succeed_v_3b73003a142d1d826d18c03c7ab29a10.html

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/zbgg/202503/t20250304_24243379.htm

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/zygg/zbgg/202601/t20260126_26116749.htm

1.2.船舶检测认证收入

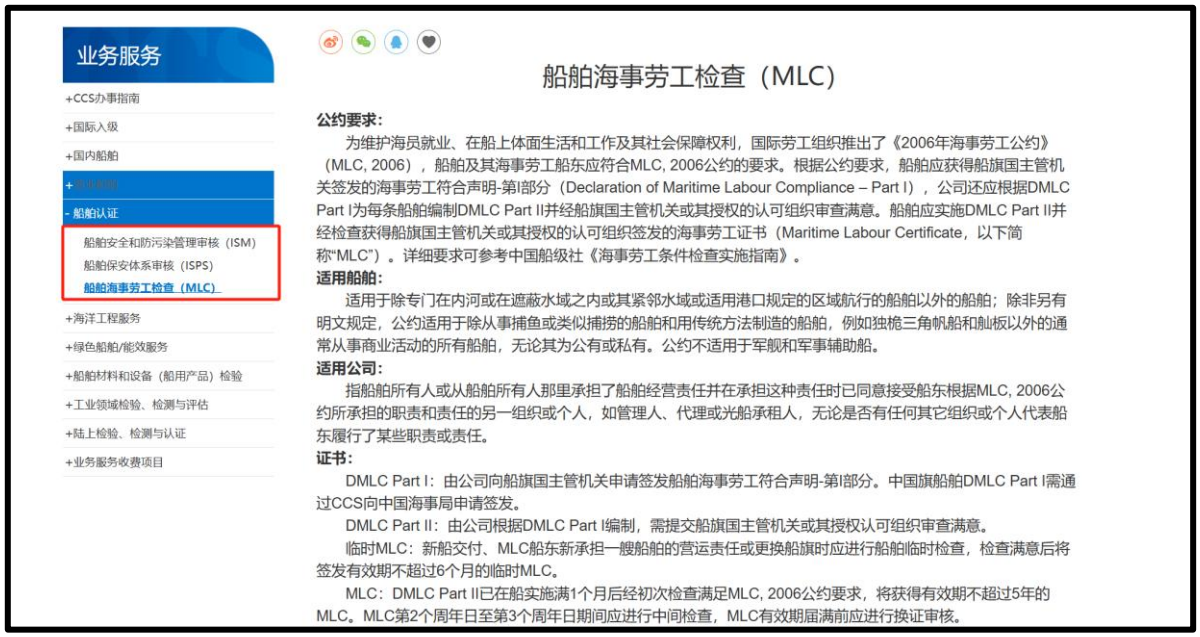
依据可行性研究报告；项目建成后可形成年 78 艘船舶检测认证的生产能力。

收入=单价*检测认证船舶数量

单价：项目建成之后主要保养内容是船舶安全和防污染管理审核、船舶保安体系审核、船舶海事劳工检查。通过查询相关收费标准，参考《中国船级社关于入级产品检验服务收费事项》船舶维护保养收费按 8 万元/艘/年估算。



船舶检测认证图



船舶检测认证图

负荷率：运营期第一年按照 50.00%，每年增长 10.00%至 80.00%达到饱和状态。

对标案例	适用船型	年收费区间（万元/艘·年）	核心服务内容	数据来源
长江船舶检验一体化工作站（宜昌站）客船检测服务	40-60米内河客运船舶	5-8	含年度法定营运检验、换证/中间检验、船舶安全体系合规认证、防污染设备专项检测、客运安全性能核验	宜昌市港航建设维护中心公开收费标准
长江公务船舶年度检测认证打包服务	公务执法/作业船舶	6-7.5	含法定年度检验、船用产品合规认证、船体无损检测、安全性能专项评估、船舶资质年审配套服务	长江航道局船舶检测采购项目中标文件
库区旅游船舶合规认证全链条服务	清江/三峡库区旅游客船	5.5-8	含法定强制检验、消防系统检测、环保设备认证、绿色船舶符合性核验、营运资质年审代办	宜昌市内河船检行业指导价

链接：

https://jtt.hubei.gov.cn/ghj/zwdt/szdt/202306/t20230615_5270168.shtml

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/cjgg/202504/t20250418_24485679.htm

http://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/cggg/chengjiao/202411/t20241112_1956732.html

综上，本项目债券存续期内总收入共计 21793.20 万元（含税）。

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目		合计	年均	建设期		运营期								
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	运营收入（万元）	21793.20	1147.01			762.00	914.40	1066.80	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20
1	船检认证保障基地收入	21793.20	1147.01			762.00	914.40	1066.80	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20
1.1	船舶维护保养	12870.00	677.37			450.00	540.00	630.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	年均数量（艘/年）					50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	维护保养费（万元/艘/年）					18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	增长率					0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	负荷率					50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	增值税率					9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
	销项税额					37.16	44.59	52.02	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45
1.2	船舶认证检测	8923.20	469.64			312.00	374.40	436.80	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20
	年均数量（艘/年）					78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	认证检测费（万元/艘/年）					8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	增长率					0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	负荷率					50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	增值税率					9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
	销项税额					25.76	30.91	36.07	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22
二	收入合计（含税）（万元）	21793.20	1147.01			762.00	914.40	1066.80	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20
三	销项税额（万元）	1805.00	95.00			63.00	76.00	88.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
四	收入合计（不含税）（万元）	19988.20	1052.01			699.00	838.40	978.80	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20

（续）

项目		合计	年均	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	运营收入（万元）	21793.20	1147.01	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	762.00
1	船检认证保障基地收入	21793.20	1147.01	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	762.00
1.1	船舶维护保养	12870.00	677.37	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	450.00
	年均数量（艘/年）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	维护保养费（万元/艘/年）			18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	增长率			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	负荷率			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	50%
	增值税率			9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
	销项税额			59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	37.16
1.2	船舶认证检测	8923.20	469.64	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	312.00
	年均数量（艘/年）			78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	认证检测费（万元/艘/年）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	增长率			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	负荷率			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	50%
	增值税率			9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
	销项税额			41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	25.76
二	收入合计（含税）（万元）	21793.20	1147.01	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	762.00
三	销项税额（万元）	1805.00	95.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	63.00
四	收入合计（不含税）（万元）	19988.20	1052.01	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	699.00

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计345.71万元，其中增值税金及附加0.00万元，土地使用税127.11万元，企业所得税218.60万元。

1.增值税金及附加

本项目依据实际情况征收增值税，增值税=销项税—进项税，其中：

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；自来水费税率9%，电费税率13%，柴油税率17%，天然气税率9%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的船检认证保障基地收入的销项税按照9.00%的税率计算。

2.土地使用税

依据《湖北省城镇土地使用税实施办法》计算；取值2元/m^2。

地区		土地等级税额标准								
		一等	二等	三等	四等	五等	六等	七等	八等	九等
武汉	武汉市中心城区及开发区	20	16	12	8	5	4	3.5	3	2.5
	远城区（包括东西湖、汉南、江夏、蔡甸、黄陂、新洲区）	4	3	2						
襄樊	襄樊市城区	16	13	10	7	4	2			
	襄阳区	7	4	2						
	枣阳市	6	4	3						
	宜城市	6	4	3						
	老河口市	6	4	3						
	谷城县	5	4	3						
	南漳县	5	3							
	保康县	5	4	3	2					
黄石	黄石市城区	16	13	10	7	4	2			
	大冶市	6	5	4	3	2				
	阳新县	5	4	3						
宜昌	宜昌市城区	16	12	10	8	6	4	2		
	宜都市	6	5	4	3					
	当阳市	6	5	4	3					
	枝江市	6	5	4	3	2				
	远安县	5	4	3						
	兴山县	5	3	2						
	秭归县	5	4	3						
	长阳县	5	4	3	2					

3.所得税

根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》(中华人民共和国主席令第 64 号)

规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织(以下统称企业)为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税。

个人独资企业、合伙企业不适用本法。企业所得税的税率为25%。企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额，为应纳税所得额。第六条企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，为收入总额。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	进项税	2179.31	854.19	739.42	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66
1.1	工程费用进项税	1147.92	459.17	688.75									
1.2	工程建设其他费进项税	361.24	361.24	0.00									
1.3	预备费进项税	84.45	33.78	50.67									
1.4	外购燃料及动力费进项税	585.71			31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66
2	销项税	1805.00	0.00	0.00	63.00	76.00	88.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
2.1	使用者付费销项税	1805.00	0.00	0.00	63.00	76.00	88.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
	船舶维护保养	1062.66	0.00	0.00	37.16	44.59	52.02	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45
	船舶认证检测	736.78	0.00	0.00	25.76	30.91	36.07	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22
	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年抵扣进项税	585.71	0.00	0.00	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66
4	留抵进项税	20966.81	854.19	1593.60	1562.26	1517.92	1461.58	1392.24	1322.90	1253.56	1184.22	1114.88	1045.54
5	当年应缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市维护建设税		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
6.2	教育税附加		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
6.3	地方教育税附加		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
3	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	进项税	2179.31	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	15.83
1.1	工程费用进项税	1147.92										
1.2	工程建设其他费进项税	361.24										
1.3	预备费进项税	84.45										
1.4	外购燃料及动力费进项税	585.71	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	15.83
2	销项税	1805.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	63.00
2.1	使用者付费销项税	1805.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	63.00
	船舶维护保养	1062.66	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	59.45	37.16
	船舶认证检测	736.78	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	41.22	25.76
	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年抵扣进项税	585.71	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	15.83
4	留抵进项税	20966.81	976.20	906.86	837.52	768.18	698.84	629.50	560.16	490.82	421.48	374.31
5	当年应缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市维护建设税		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
6.2	教育税附加		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
6.3	地方教育税附加		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
3	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目成本费用预测

本项目成本预测期间为2028年01月至2046年，债券存续期内运营成本共计10365.86万元（含税），其中：外购燃料及动力费为5539.86万元（含税）；职工薪酬及福利费为2717.10万元（含税）；修理费为1645.69万元（含税）；其他费用463.28万元（含税）。

具体测算如下：

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），总成本费用系指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和财务费用之和。

本项目按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费+其他费用

总成本费用=经营成本+折旧费+摊销费+财务费用

1.外购燃料及动力费

本项目电力消耗3.912×106kWh/年；通过查询长阳土家族自治县电费价格为0.7035元/kWh。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 12 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.723525	0.386994	0.022625	0.2103	0.0452	0.058406	1.133144	0.924238	0.723525	0.498235	-	
		1~10（20）千伏	0.703525			0.1903			1.113144	0.904238	0.703525	0.478235		
		35 千伏	0.683525			0.1703			1.093144	0.884238	0.683525	0.458235		
	两部制	1~10（20）千伏	0.639525			0.1263			1.049144	0.840238	0.639525	0.414235	42	26.3
		35 千伏	0.619725			0.1065			1.029344	0.820438	0.619725	0.394435		
		110 千伏	0.601625			0.0884			1.011244	0.802338	0.601625	0.376335	39	24.4
		220 千伏及以上	0.582625			0.0694			0.992244	0.783338	0.582625	0.357335		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

国网湖北省电力有限公司代理购电价格表

（执行时间：2025 年 12 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）

单位：万千瓦时，元/千瓦时

名称	序号	明细	计算关系	数值
电量	1	代理工商业购电电量规模	1=2+3	611,800.0000
	2	其中：采购优先发电电量	2	371,800.0000
	3	采购市场化发电电量	3	240,000.0000
电价	4	代理工商业购电价格	4=5+6	0.386994
	5	其中：当月平均购电价格	5	0.392850
	6	历史偏差电费折价	6	-0.005856
	7	代理工商业上网环节线损费用折价	7	0.022625
	8	系统运行费用折合度电水平	8=9+10+11+12+13+14+15	0.058406
	9	其中：抽水蓄能容量电费度电水平	9	0.002246
	10	煤电容量电费度电水平	10	0.020976
	11	新能源可持续发展价格结算机制差价结算费用折合度电水平	11	0.016472
	12	辅助服务费用度电水平	12	0.000000
	13	上网环节线损代理采购损益度电水平	13	0.000000
	14	电价交叉补贴新增损益度电水平	14	0.003644
	15	剩余优先发电价差损益度电水平	15	0.015068

注：1.直接参与市场交易的用户，按照与电网企业代理购电用户相同的标准按月分摊（分享）历史偏差电费折价、系统运行费用折合度电水平（除辅助服务费用外）。

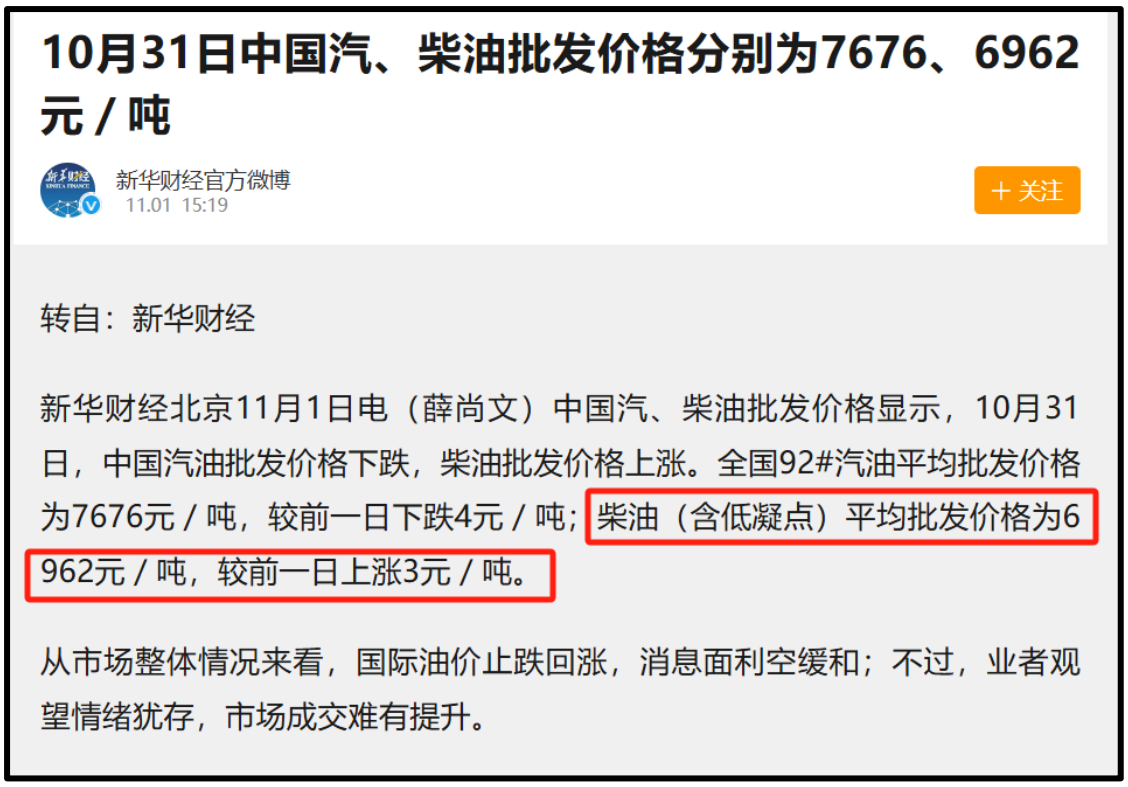
2.上表中代理工商业购电电量为预测电量。按照代理购电信息公开要求，对代理购电工商业实际电量数据进行公开，10 月代理购电工商业用户实际用电量 54.18 亿千瓦时。

（信息来源：网上国网）

雪球：智汇光伏

长阳土家族自治县电费（来源：湖北电网）

柴油 12t/年；通过查询柴油价格为 6962 元/吨。



10月31日中国汽、柴油批发价格分别为7676、6962元 / 吨

新华财经官方微博
11.01 15:19

+ 关注

转自：新华财经

新华财经北京11月1日电（薛尚文）中国汽、柴油批发价格显示，10月31日，中国汽油批发价格下跌，柴油批发价格上涨。全国92#汽油平均批发价格为7676元 / 吨，较前一日下跌4元 / 吨；柴油（含低凝点）平均批发价格为6962元 / 吨，较前一日上涨3元 / 吨。

从市场整体情况来看，国际油价止跌回涨，消息面利空缓和；不过，业者观望情绪犹存，市场成交难有提升。

柴油价格

天然气消耗 4.8 万 m³/年，通过查询宜昌市非居民天然气收费标准为 3.31 元/m³。



2022宜昌天然气收费标准是多少?

下载指南

2022-08-01 09:53 作者：芒果沙拉 【我要纠错】

分享至

【导语】：宜昌居民用气：一档2.61元/立方米，二档2.94元/立方米，三档3.74元/立方米，非居民用气3.31元/立方米。

宜昌天然气价格，**居民用气：一档2.61元/立方米，二档2.94元/立方米，三档3.74元/立方米，非居民用气3.31元/立方米**：

气（单位：元/立方米）	居　民			非　居　民	宜发改管〔2018〕44号
	一档	二档	三档	3.31	宜发改价管〔2022〕125号
	2.67	2.94	3.74		

天然气价格

经测算，本项目债券存续期内外购燃料及动力费共计5539.86万元（含税）。

2.人员工资及福利费用

结合同类型项目经营，本项目拟定配置工作人员14人，其中管理人员1人，人均工资按照2025年长阳县市场化平均薪酬约5700元/月2倍计取；保安/保洁人员3人，人均工资按照2025年长阳县市场化平均薪酬约5700元/月的60.00%计算；职工人员10人，人均工资按照2025年长阳县市场化平均薪酬约5700元/月计取。

五险一金按照长阳土家族自治县实际标准计算。

福利费按照14.00%计算

岗位类别	人员数量（人）
管理人员	1
职工人员	10
保安/保洁人员	3
合计	14

经测算，本项目债券存续期内人员工资及福利费用共计2717.10万元（含税）。

3.运营维护修理费用

本项目维护修理费主要针对建筑物、设施设备及配套基础设施的日常维修保养。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费可按固定资产原值的一定比例估算。

运营期期初按固定资产原值的0.1%计提年修理费，每五年上涨0.3%。

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

经测算，本项目债券存续期内运营维护修理费用共计1645.69万元（含税）。

4.其他费用

依据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》（住建部），其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，按照一定的费率提取。本项目暂定按照8.00%作为其他费用比例。

经测算，本项目债券存续期内其他费用共计463.28万元（含税）。

综上，本项目债券存续期内项目运营成本共计10365.86万元（含税）。

5.固定资产折旧费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》文件，房屋、建筑物最低计算折旧年限为20年，飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备等固定资产计算折旧最低年限为10

年，同时企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在5%以内。

本项目根据实际情况，房屋建筑折旧年限暂定为40年，残值率为5%。

机器设备折旧年限暂定为10年，残值率为5%。

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

固定资产原值为16456.49万元，年均折旧额为390.84万元。

6.财务费用

本项目拟定于2026年9月申请发行6000.00万元专项债券，根据2026年湖北省政府专项债券(二十八期)发行结果公告票面利率2.31%上浮20个BP，即20年期暂按2.51%测算，分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

建设期贷款利息计入总投资，运营期应计利息计入财务费用。债券存续期内财务费用合计2,108.40 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	年均	建设期		运营期								
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	外购燃料及动力费	5,539.86	291.57			299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45
1.1	用电费用	5,091.38	267.97			275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21
	数量（万 Kwh/年）					391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20
	单价（元/Kwh）					0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035
	进项税率					13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	进项税额					31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66
1.2	柴油费用	154.56	8.13			8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35
	数量（t/年）					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元/t）					6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00
	进项税率					17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
	进项税额					1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
1.3	天然气费用	293.93	15.47			15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89
	数量（万 m^3/年）					4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
	单价（元/m^3）					3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31
	进项税率					11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	进项税额					1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
1.4	合计（不含税）	4,902.50	258.03			265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
2	职工薪酬及福利费用估算表（万元）	2,717.10	143.01			146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87
2.1	职工薪酬费用	1,793.45	94.39			94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39
2.1.1	管理人员					13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
	人均年工资（万元/年）					13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
	人数					1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.1.2	保洁/保安人员					12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31
	人均年工资（万元/年）					4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
	人数					3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.1.3	职工人员					68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
	人均年工资（万元/年）					6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	人数					10	10	10	10	10	10	10	10	10

序号	项目	合计	年均	建设期		运营期								
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
2.2	五险一金	746.07	39.27			39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27
	养老保险					20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	医疗保险					12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
	工伤保险					2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	生育保险					0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%
	失业保险					2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	住房公积金					5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2.3	福利费用	251.08	13.21			13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21
	福利费比例					14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
2.4	合计					146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87
3	运营维护修理费估算表	1,645.69	86.62			16.46	16.46	16.46	16.46	16.46	65.83	65.83	65.83	65.83
3.1	建筑养护修理费	1,645.69	86.62			16.46	16.46	16.46	16.46	16.46	65.83	65.83	65.83	65.83
						0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
4	其他费用——管理费用	463.28	24.38			21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	23.89	23.89	23.89	23.89
4.1	管理费用	463.28	24.38			21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	23.89	23.89	23.89	23.89
合计		10,365.86	545.58			484.20	484.20	484.20	484.20	484.20	536.04	536.04	536.04	536.04

（续）

序号	项目	合计	年均	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	外购燃料及动力费	5,539.86	291.57	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	299.45	149.72
1.1	用电费用	5,091.38	267.97	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	275.21	137.6
	数量（万 Kwh/年）			391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	391.20	195.60
	单价（元/Kwh）			0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035	0.7035
	进项税率			13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	进项税额			31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	31.66	15.83
1.2	柴油费用	154.56	8.13	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	4.18
	数量（t/年）			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	单价（元/t）			6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00	6962.00
	进项税率			17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
	进项税额			1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	0.61
1.3	天然气费用	293.93	15.47	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	15.89	7.94
	数量（万 m^3/年）			4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	2.40
	单价（元/m^3）			3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31
	进项税率			11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	进项税额			1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	0.79
1.4	合计（不含税）	4,902.50	258.03	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	132.50
2	职工薪酬及福利费用估算表（万元）	2,717.10	143.01	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	73.44
2.1	职工薪酬费用	1,793.45	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39	94.39
2.1.1	管理人员			13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
	人均年工资（万元/年）			13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
	人数			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.1.2	保洁/保安人员			12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31
	人均年工资（万元/年）			4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
	人数			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.1.3	职工人员			68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
	人均年工资（万元/年）			6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	人数			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2.2	五险一金	746.07	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27	39.27

序号	项目	合计	年均	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	养老保险			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	医疗保险			12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
	工伤保险			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	生育保险			0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%	0.60%
	失业保险			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	住房公积金			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2.3	福利费用	251.08	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21
	福利费比例			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
2.4	合计			146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	146.87	73.44
3	运营维护修理费估算表	1,645.69	86.62	65.83	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20	164.56	164.56	164.56	164.56
3.1	建筑养护修理费	1,645.69	86.62	65.83	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20	164.56	164.56	164.56	164.56
				0.40%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
4	其他费用——管理费用	463.28	24.38	23.89	26.35	26.35	26.35	26.35	26.35	28.82	28.82	28.82	18.52
4.1	管理费用	463.28	24.38	23.89	26.35	26.35	26.35	26.35	26.35	28.82	28.82	28.82	18.52
合计		10,365.86	545.58	536.04	587.87	587.87	587.87	587.87	587.87	639.70	639.70	639.70	406.24

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》文件，房屋、建筑物最低计算折旧年限为20年，飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备等固定资产计算折旧最低年限为10年，同时企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在5%以内。

本项目根据实际情况，房屋建筑折旧年限暂定为40年，残值率为5%。

机器设备折旧年限暂定为10年，残值率为5%。

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

固定资产原值为16456.49万元，年均折旧额为390.84万元。

固定资产折旧估算表

序号	项目	合计	年均	建设期		运营期								
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	建设投资中房屋、建筑物													
	原值					16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49
	残值率					5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	当期折旧费	7,230.54	380.55			390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84
	净值					16065.65	15674.81	15283.97	14893.13	14502.29	14111.45	13720.61	13329.77	12938.93
2	建设投资中机器设备													
	原值													
	残值率													
	当期折旧费	0.00	0.00											
	净值													
3	合计													
	原值					16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49
	当期折旧费	7,230.54	380.55			390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84
	净值					16065.65	15674.81	15283.97	14893.13	14502.29	14111.45	13720.61	13329.77	12938.93

（续）

序号	项目	合计	年均	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	建设投资中房屋、建筑物												
	原值			16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49
	残值率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	当期折旧费	7,230.54	380.55	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	195.42
	净值			12548.09	12157.25	11766.41	11375.57	10984.73	10593.89	10203.05	9812.21	9421.37	9225.95
2	建设投资中机器设备												
	原值												
	残值率												
	当期折旧费	0.00	0.00										
	净值												
3	合计												
	原值			16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49	16456.49
	当期折旧费	7,230.54	380.55	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	390.84	195.42
	净值			12548.09	12157.25	11766.41	11375.57	10984.73	10593.89	10203.05	9812.21	9421.37	9225.95

（五）项目财务费用预测

本项目拟定于2026年9月申请发行6000.00万元专项债券，根据2026年湖北省政府专项债券(二十八期)发行结果公告票面利率2.31%上浮20个BP，即20年期暂按2.51%测算，分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

阶段	债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	当期还本付息	还本	付息	发行费用	期末本金余额
建设期	2026.09	0.00	6,000.00	0.00		0.00	4.80	6,000.00
建设期	2027	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2028	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2029	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2030	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2031	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2032	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2033	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2034	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2035	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2036	6,000.00	0.00	150.60		150.60	0.00	6,000.00
运营期	2037	6,000.00	0.00	743.07	600.00	143.07	0.00	5,400.00
运营期	2038	5,400.00	0.00	728.01	600.00	128.01	0.00	4,800.00
运营期	2039	4,800.00	0.00	712.95	600.00	112.95	0.00	4,200.00
运营期	2040	4,200.00	0.00	697.89	600.00	97.89	0.00	3,600.00
运营期	2041	3,600.00	0.00	682.83	600.00	82.83	0.00	3,000.00
运营期	2042	3,000.00	0.00	667.77	600.00	67.77	0.00	2,400.00
运营期	2043	2,400.00	0.00	652.71	600.00	52.71	0.00	1,800.00
运营期	2044	1,800.00	0.00	637.65	600.00	37.65	0.00	1,200.00
运营期	2045	1,200.00	0.00	622.59	600.00	22.59	0.00	600.00
运营期	2046	600.00	0.00	607.53	600.00	7.53	0.00	0.00

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计21793.20万元，预测经营成本合计10365.86万元，税金及附加合计0.00万元，土地使用税127.11万元，利润总额合计793.58万元，所得税应纳税额合计218.60万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	运营收入	19,988.20			699.00	838.40	978.80	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20
2	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本	19,067.51			991.19	991.19	991.19	991.19	991.19	1043.03	1043.03	1043.03	1043.03
4	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
特税	房产税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	城镇土地使用税	127.11			6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69
	土地增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	支出费用化	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4-特税）	793.58			-298.88	-159.48	-19.08	120.32	120.32	68.48	68.48	68.48	68.48
6	弥补以前年度亏损	396.68			0.00	0.00	0.00	120.32	120.32	68.48	68.48	19.08	0.00
7	应纳税所得额（5-6-4）	874.34			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.40	68.48
8	所得税(7*25%)	218.60			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.35	17.12
9	净利润（5-6-8）	574.98			-298.88	-159.48	-19.08	120.32	120.32	68.48	68.48	56.13	51.36
10	期初未分配利润（18）	-1,082.97			0.00	-298.88	-458.36	-477.44	-375.17	-272.90	-214.69	-156.48	-108.77
11	可供分配利润（9+10）	-507.99			-298.88	-458.36	-477.44	-357.12	-254.85	-204.42	-146.21	-100.35	-57.41
12	提取法定盈余公积金（9*10%）	105.24			0.00	0.00	0.00	12.03	12.03	6.85	6.85	5.61	5.14
13	可供投资者分配利润（11-12）	-613.24			-298.88	-458.36	-477.44	-369.15	-266.88	-211.26	-153.06	-105.96	-62.55
14	应付优先股股利	9.33			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	提取任意盈余公积金（9*5%）	52.62			0.00	0.00	0.00	6.02	6.02	3.42	3.42	2.81	2.57
16	应付普通股股利（13-14-15）	-675.19			-298.88	-458.36	-477.44	-375.17	-272.90	-214.69	-156.48	-108.77	-65.11
17	投资各方利润分配	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中	/	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	/	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	未分配利润（11-12-14-15）	-675.19			-298.88	-458.36	-477.44	-375.17	-272.90	-214.69	-156.48	-108.77	-65.11
19	息税前利润	2,901.98			-148.28	-8.88	131.52	270.92	270.92	219.08	219.08	219.08	219.08
20	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）DBITDA	10,132.52			242.56	381.96	522.36	661.76	661.76	609.92	609.92	609.92	609.92

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	运营收入	19,988.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	1118.20	699.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本	19,067.51	1035.50	1072.27	1057.21	1042.15	1027.09	1012.03	1048.80	1033.74	1018.68	591.97
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
特税	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	城镇土地使用税	127.11	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69
	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	支出费用化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4-特税）	793.58	76.01	39.24	54.30	69.36	84.42	99.48	62.71	77.77	92.83	100.34
6	弥补以前年度亏损	396.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额（5-6-4）	874.34	76.01	39.24	54.30	69.36	84.42	99.48	62.71	77.77	92.83	100.34
8	所得税(7*25%)	218.60	19.00	9.81	13.58	17.34	21.11	24.87	15.68	19.44	23.21	25.09
9	净利润（5-6-8）	574.98	57.01	29.43	40.72	52.02	63.31	74.61	47.03	58.33	69.62	75.25
10	期初未分配利润（18）	-1,082.97	-65.11	-16.65	8.36	42.97	87.19	141.00	203.42	242.06	289.81	346.65
11	可供分配利润（9+10）	-507.99	-8.10	12.78	49.08	94.99	150.50	215.61	250.45	300.39	359.43	421.90
12	提取法定盈余公积金（9*10%）	105.24	5.70	2.94	4.07	5.20	6.33	7.46	4.70	5.83	6.96	7.53
13	可供投资者分配利润（11-12）	-613.24	-13.80	9.83	45.01	89.79	144.17	208.15	245.75	294.56	352.47	414.38
14	应付优先股股利	9.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.33	1.83	2.33	2.83
15	提取任意盈余公积金（9*5%）	52.62	2.85	1.47	2.04	2.60	3.17	3.73	2.35	2.92	3.48	3.76
16	应付普通股股利（13-14-15）	-675.19	-16.65	8.36	42.97	87.19	141.00	203.42	242.06	289.81	346.65	407.78
17	投资各方利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中	/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	未分配利润（11-12-14-15）	-675.19	-16.65	8.36	42.97	87.19	141.00	203.42	242.06	289.81	346.65	407.78
19	息税前利润	2,901.98	219.08	167.25	167.25	167.25	167.25	167.25	115.42	115.42	115.42	107.87
20	息税折旧摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）DBITDA	10,132.52	609.92	558.09	558.09	558.09	558.09	558.09	506.26	506.26	506.26	303.29

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动现金流量	11081.63	0.00	0.00	271.11	423.51	575.91	728.31	728.31	676.47	676.47	664.12	659.35
1.1	经营活动收入	21793.20	0.00	0.00	762.00	914.40	1066.80	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20
1.2	经营活动支出	10365.86	0.00	0.00	484.20	484.20	484.20	484.20	484.20	536.04	536.04	536.04	536.04
1.3	经营活动支付税费	345.71	0.00	0.00	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	19.04	23.81
1.4	经营活动现金净流量	11081.63	0.00	0.00	271.11	423.51	575.91	728.31	728.31	676.47	676.47	664.12	659.35
2	投资活动现金流量	-17894.69	-9041.89	-8852.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	建设成本支出	17894.69	9041.89	8852.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	投资活动现金净流量	-17894.69	-9041.89	-8852.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动现金流量	9786.29	9041.89	8852.80	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60
3.1	投入的资本金	12050.09	3046.69	9003.40									
3.2	发行债券收到的现金	6000.00	6000.00	0.00									
3.3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	偿还债券本金支付的现金	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	偿还债券利息支付的现金	2259.00	0.00	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.6	偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8	支付债券发行费用	4.80	4.80	0.00									
3.9	筹资活动现金净流量	9786.29	9041.89	8852.80	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60	-150.60
4	期初现金					120.51	393.42	818.73	1396.45	1974.16	2500.03	3025.90	3539.42
	期内现金变动				120.51	272.91	425.31	577.71	577.71	525.87	525.87	513.52	508.75
5	期末现金				120.51	393.42	818.73	1396.45	1974.16	2500.03	3025.90	3539.42	4048.17
6	本年现金净流量	2973.23	0.00	0.00	120.51	272.91	425.31	577.71	577.71	525.87	525.87	513.52	508.75
7	累计现金净流量		0.00	0.00	120.51	393.42	818.73	1396.45	1974.16	2500.03	3025.90	3539.42	4048.17

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	经营活动现金流量	11081.63	657.47	614.83	611.06	607.30	603.53	599.77	557.13	553.37	549.60	323.98
1.1	经营活动收入	21793.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	1219.20	762.00
1.2	经营活动支出	10365.86	536.04	587.87	587.87	587.87	587.87	587.87	639.70	639.70	639.70	406.24
1.3	经营活动支付税费	345.71	25.69	16.50	20.27	24.03	27.80	31.56	22.37	26.13	29.90	31.78
1.4	经营活动现金净流量	11081.63	657.47	614.83	611.06	607.30	603.53	599.77	557.13	553.37	549.60	323.98
2	投资活动现金流量	-17894.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	建设成本支出	17894.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	投资活动现金净流量	-17894.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
3	筹资活动现金流量	9786.29	-743.07	-728.01	-712.95	-697.89	-682.83	-667.77	-652.71	-637.65	-622.59	-607.53
3.1	投入的资本金	12050.09										
3.2	发行债券收到的现金	6000.00										
3.3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	偿还债券本金支付的现金	6000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
3.5	偿还债券利息支付的现金	2259.00	143.07	128.01	112.95	97.89	82.83	67.77	52.71	37.65	22.59	7.53
3.6	偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8	支付债券发行费用	4.80										
3.9	筹资活动现金净流量	9786.29	-743.07	-728.01	-712.95	-697.89	-682.83	-667.77	-652.71	-637.65	-622.59	-607.53
4	期初现金		4048.17	3962.58	3849.40	3747.51	3656.92	3577.62	3509.62	3414.05	3329.77	3256.78
	期内现金变动		-85.60	-113.18	-101.89	-90.59	-79.30	-68.00	-95.58	-84.28	-72.99	-283.55
5	期末现金		3962.58	3849.40	3747.51	3656.92	3577.62	3509.62	3414.05	3329.77	3256.78	2973.23
6	本年现金净流量	2973.23	-85.60	-113.18	-101.89	-90.59	-79.30	-68.00	-95.58	-84.28	-72.99	-283.55
7	累计现金净流量		3962.58	3849.40	3747.51	3656.92	3577.62	3509.62	3414.05	3329.77	3256.78	2973.23

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为项目运营收入。项目预期收入总额为21,793.20万元，扣除运营成本及相关税费10,711.57万元后，预计用于资金平衡相关收益为11,081.63万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
长阳清江船检认证保障基地工程	11,081.63	8,259.00	6,000.00	1.34

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为11,081.63万元，且在2046年债券本金全部付清后仍有2,973.23万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

项目收益变动	0.00%	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%
对应总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.07	1.14	1.21	1.27	1.34	1.41	1.48	1.54	1.61
债券利率变动	0.00%	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%
对应总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.41	1.39	1.38	1.36	1.34	1.33	1.31	1.29	1.28
项目运营成本变动	0.00%	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%
对应总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.59	1.53	1.47	1.40	1.34	1.28	1.22	1.15	1.09
税费变动	0.00%	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%
对应总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

风险控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

（二）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）资金管理不规范风险

债券发行期限较长，如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有

损声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、运营收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为11,081.63万元，对债券的本息覆盖倍数1.34倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,973.23万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 041 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 18

（六） 压力测试 18

二 、评价结论 18

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第041号

我们接受委托，对石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程（以下简称“本项目”）的实施单位为石首市住房和城乡建设局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	石首市住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	周良才
注册资本：	-
地址：	石首市绣林大道121号
统一社会信用代码：	11421081011383211Q

单位性质：	机关单位

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点：石首市中心城区。

2.项目建设规模及内容

项目建设内容主要分为三部分：

（1）对生活供水管网管材老旧、破损率高及漏损严重的片区，共改造老旧管网约131.705km,其中DN100-DN200室外埋地PE管49.15km(包含改造DN200低压管道0.5km、DN100低压管道22.1km、DN100高压管道26.55km),DN50室外PE管82.555km(包含改造DN50低压管道66.625km、DN50高压管道15.93km),配套改造管网智能化附属设施21410套。

（2）针对城区部分老旧供水设施更新改造：对城区老化严重、水量水压不满足使用要求的二次供水设备,进行设备整体更新改造并配套进行泵房配套设施改造。其中：更换成套供水设备12套，新建户外一体化设备11套，其他泵房配套设施改造小区43个，受益用户约3.03万户。

（3）供水管网智能化监测设备：新建城区老旧供水管网分区计量、压力调控等物联网感知设备32套，配套建设供水智能化监测。

3.项目建设期

项目建设期18个月，计划2026年7月至2027年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初步设计批复的总投资额为14,245.89万元,重新考虑建设利息及发行费用之后，项目总投资为14,366.53万元，其中：工程费用投资12,564.22万元，占总投资的87.46%；工程建设其他费用1,003.29万元，占比6.98%；预备费678.38万元，占比4.72%，静态总投资14,245.89万元。建设期利息118.08万元，占比0.82%；债券发行兑付费用2.56万元，占比0.02%。

2.资金筹措

本项目总投资14,366.53万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金11,166.53万元，计划发行专项债券融资3,200.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于自来水销售收入。拟于2028年1月投入使用。因本次专项债发行期限为20年，债券本金于2046年到期，因此项目收益预测期为2028年1月至2046年6月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）自来水销售收入

根据项目可研批复，本项目涉及小区居民户数约4.6377万户。其中9个居民片区内住宅均为1-8层的民房，总户数约为1万户；住宅小区有122个，共计1.141万户；涉及小区62个，受益用户约3.03万户，扣除重叠住宅小区中24个小区0.5333万户。

1.1.3 建设内容

本项目属于公共市政基础设施工程，不需要新增用地。本项目对石首市住宅小区供水设施及管网进行了深入调研，建设内容如下：

1、新建居民城区小区供水管网智能化监测设备：新建城区老旧供水管网分区计量、压力调控等物联网感知设备 32 套，配套建设供水智能化管理平台。

2、针对城区部分居民小区老旧供水管网更新改造：对居民小区内生活供水管网管材老旧、破损率高及漏损严重的小区，针对性进行庭院管网、室内管网及附属设施更新改造。涉及大型居民片区有 9 个，共计 10000 户，涉及住宅小区有 122 个，共计 11410 户。共改造老旧管网约 131200 米。（住宅小区中 24 个小区与第 2 类小区重叠）。

3、针对城区部分居民小区老旧供水设施更新改造：对住宅小区老化严重、水量水压不满足使用要求的二次供水设备，进行设备整体更新改造并配套进行泵房配套设施改造。此类改造共涉及小区 62 个，受益用户约 3.03 万户。其中：更换成套供水设备 12 套，涉及 8 个小区；新建户外一体化设备 11 套，涉及 11 个小区；其他泵房配套设施改造小区 43 个。

收入统计

收入类别	2022年	2023年	2024年	2025年（1-3月）	水费涨价2025年（4-12月）
居民1（元）	12122333.67	11897897.79	12641712.2	3184117.74	10,978,188.23
数量（吨）	7195254	7086726	7529763	1896551	5,837,183.00
单价（元）	1.83	1.83	1.83	1.83	2.05
居民2（元）	393959.22	361614.64	376837.97	89924.79	220,328.25
数量（吨）	156721	143854	149910	35773	79,260.00
单价（元）	2.74	2.74	2.74	2.74	3.03
居民3（元）	757418.53	603109.24	576006.77	134676.25	197,541.26
数量（吨）	150380	119743	114362	26739	36,067.00
单价（元）	5.49	5.49	5.49	5.49	5.97
低保用户用水					60,804.70
数量（吨）					36,217.00
单价（元）					1.83

收入分析如下：

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年（1-3 月）	水费涨价 2025 年(4-12 月）	合计
居民 1(元）	12,122,333	11,897,897.79	12,641,712.2	3,184,117.74	10,978,188.23	50,824,249.63
数量（吨）	7195254	7086726	7529763	1896551	5837183	29545477
单价（元）	1.83	1.83	1.83	1.83	2.05	
居民 2(元）	393,959.22	361,614.64	376,837.97	89,924.79	220,328.25	1,442,664.87
数量（吨）	156721	143854	149910	35773	79260	565518
单价（元）	2.74	2.74	2.74	2.74	3.03	
居民 3(元）	757,418.53	603,109.24	576,006.77	134,676.25	197,541.26	2,268,752.05
数量（吨）	150380	119743	114362	26739	36067	447291
单价（元）	5.49	5.49	5.49	5.49	5.97	
低保用户用水					60,804.7	60,804.7
数量（吨）					36217	36217
单价（元）					1.83	
居民 2 用量占居民 1 比例	2.18%	2.03%	1.99%	1.89%	1.36%	1.91%
居民 3 用量占居民 1 比例	2.09%	1.69%	1.52%	1.41%	0.62%	1.51%
低保用户用水用量占居民 1 比例					0.62%	

根据上述统计情况，各阶梯用水量如下：

根据四年平均用水量为基础，以基础阶梯居民 1 的年用水量为基础，各阶梯用水量占基础用水量的比例分别为：居民 2 用量占居民 1 比例为

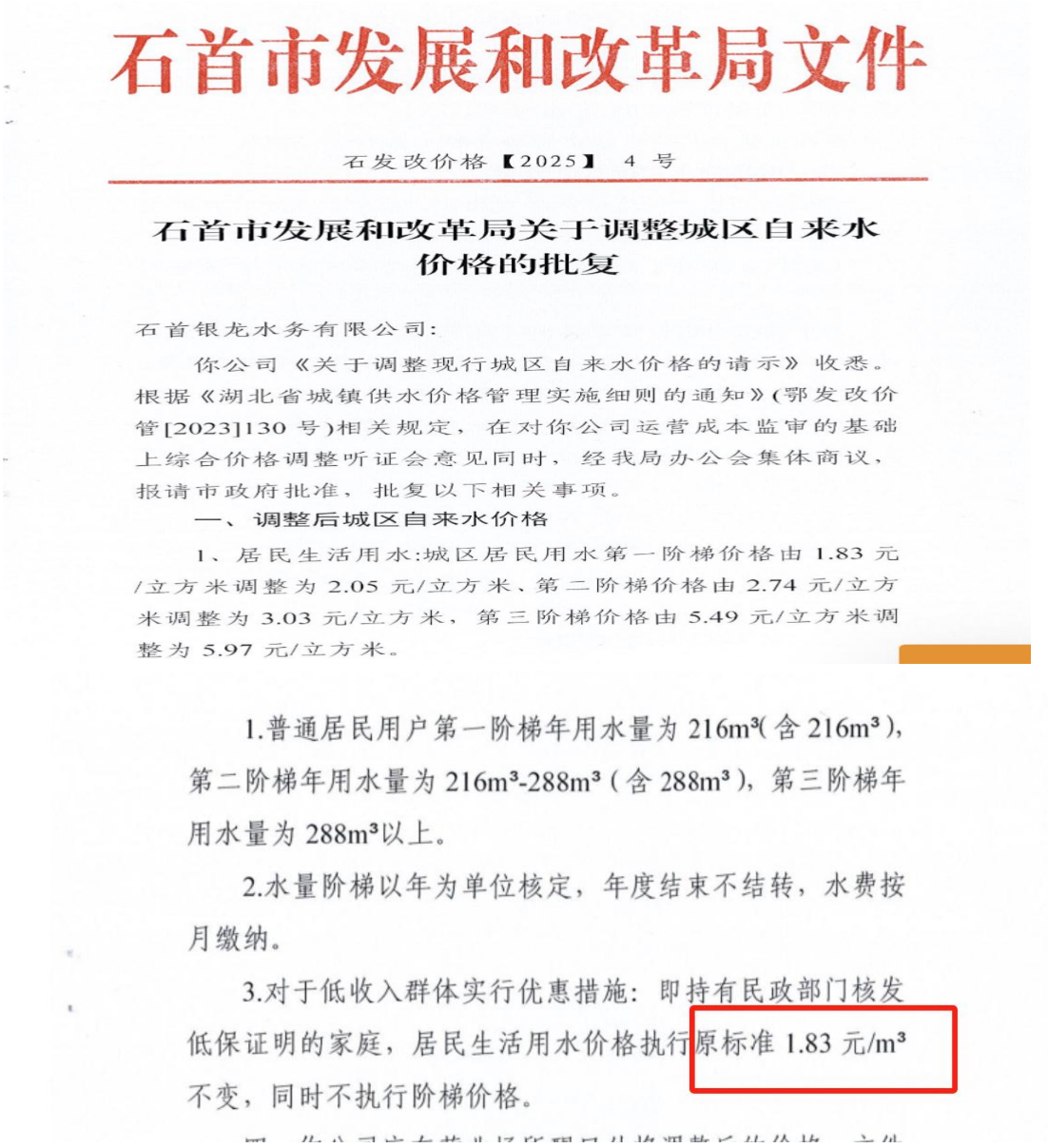
1.91%，居民 3 用量占居民 1 比例为 1.51%，低保用户用水用量占居民 1 比例为 0.62%。每户基础平均每年用水量 216 吨，参考石首市综合漏损率 26.31%，项目投入运营后降低漏损率 20%，各阶梯每年用水量如下表所示：

阶梯	月用水量	单价	服务户数	单位用水量（吨/户/年）	降低漏损率	年用水量（吨）	实际年收入
居民 1（阶梯一）	每月 18m³	2.05	46,377.00	216.00	20%	200.35	410.72
居民 2（阶梯二）	每月 18-24m³	3.03		4.13	20%	3.83	11.60
居民 3（阶梯三）	每月 24m³ 以上	5.97		3.26	20%	3.02	18.03
低保用户用水		1.83		1.34	20%	1.24	2.27
合计						**208.44**	**442.62**

华中地区

区域	省份	城市名称	公共供水总量（万立方米）TotalQuantityofWaterSupply(10,000m3)								综合漏损率	城市名称
			合计	售水量WaterSold					免费供水量	漏损水量		
				小计	生产运营用水	公共服务用水	居民家庭用水	其他用水				
	湖北	安陆市	2006.66	1684.86	600.64	162.68	798.56	122.98	20.00	301.80	15.04%	安陆市
		赤壁市	2462.00	1787.29	253.29	270.00	1214.00	50.00	429.00	245.71	9.98%	赤壁市
		大冶市	3006.00	2283.00	866.00		1408.00	9.00	57.00	666.00	22.16%	大冶市
		丹江口市	1775.10	1374.92	363.87	102.91	835.40	72.74	114.01	286.17	16.12%	丹江口市
		当阳市	2041.17	1730.41	851.84	8.50	866.87	3.20	12.75	298.01	14.60%	当阳市
		鄂州市	3439.53	2832.99	330.15	364.11	1767.72	371.01	55.36	551.18	16.02%	鄂州市
		恩施市	4725.85	3186.03	873.80	68.97	2231.01	12.25	354.56	1185.26	25.08%	恩施市
		广水市	1224.56	909.00	122.00	81.00	658.00	48.00		315.56	25.77%	广水市
		汉川市	3332.75	3007.92	817.70	805.35	1339.90	44.97		324.83	9.75%	汉川市
		洪湖市	1802.02	1398.82	308.20	97.40	979.12	14.10	66.20	337.00	18.70%	洪湖市
		黄冈市	4881.00	3847.00	750.00	616.00	2441.00	40.00	118.00	916.00	18.77%	黄冈市
		黄石市	9275.92	7449.82	1682.57	1388.36	3990.20	388.69	243.90	1582.20	17.06%	黄石市
		监利市	2916.00	2260.00	660.00		1600.00		145.00	511.00	17.52%	监利市
		京山市	1465.00	1202.00	307.70	45.64	841.40	7.26		263.00	17.95%	京山市
		荆门市	6415.36	5637.12	2566.80	114.70	2937.54	18.08	20.48	757.76	11.81%	荆门市
		荆州市	8591.10	6952.00	1486.71	1459.70	4005.59		74.46	1564.64	18.21%	荆州市
		老河口市	1679.74	1372.18	345.19	169.73	807.12	50.14	139.91	167.65	9.98%	老河口市
		利川市	2261.90	1761.38	64.50	5.88	1274.30	416.70	225.64	274.88	12.15%	利川市
		麻城市	1997.34	1475.98	308.62	273.86	821.25	72.25	172.36	349.00	17.47%	麻城市
		潜江市	2813.00	2323.60	673.80	11.70	1626.50	11.60	214.50	274.90	9.77%	潜江市
		十堰市	12475.43	9775.68	3166.37	257.16	6157.04	195.11	835.00	1864.75	14.95%	十堰市
		石首市	1178.30	868.30	100.00	80.00	688.30			310.00	26.31%	石首市
		随州市	4353.00	3664.00	1075.00	112.00	2301.00	176.00	112.00	577.00	13.26%	随州市

根据《石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复》（石发改价格〔2025〕4 号），居民生活用水“第一阶梯：价格为 2.05 元/立方米；第二阶梯：价格为 3.03 元/立方米；第三阶梯：价格为 5.97 元/立方米。低保用户用水执行原标准 1.83 元/立方米”。



石首市发展和改革局文件

石发改价格【2025】 4 号

石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复

石首银龙水务有限公司：

你公司《关于调整现行城区自来水价格的请示》收悉。根据《湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》(鄂发改价管[2023]130号)相关规定，在对你公司运营成本监审的基础上综合价格调整听证会意见同时，经我局办公会集体商议，报请市政府批准，批复以下相关事项。

一、调整后城区自来水价格

1、居民生活用水:城区居民用水第一阶梯价格由1.83元/立方米调整为2.05元/立方米、第二阶梯价格由2.74元/立方米调整为3.03元/立方米，第三阶梯价格由5.49元/立方米调整为5.97元/立方米。

1.普通居民用户第一阶梯年用水量为216m³(含216m³)，第二阶梯年用水量为216m³-288m³(含288m³)，第三阶梯年用水量为288m³以上。

2.水量阶梯以年为单位核定，年度结束不结转，水费按月缴纳。

3.对于低收入群体实行优惠措施：即持有民政部门核发低保证明的家庭，居民生活用水价格执行原标准1.83元/m³不变，同时不执行阶梯价格。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目总收入为8,188.46万元，均为自来水销售收入。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1.自来水销售收入	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62
1.1居民1（阶梯一）	410.72	410.72	410.72	410.72	410.72	410.72	410.72
销售量（万吨/年）	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35

项目年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收费价格(元·吨)	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
销项税额	33.91	33.91	33.91	33.91	33.91	33.91	33.91
1.2 居民 2（阶梯二）	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**
销售量（万吨/年）	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83
收费价格(元·吨)	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03
销项税额	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
1.3 居民 3（阶梯二）	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**
销售量（万吨/年）	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02
收费价格(元·吨)	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97
销项税额	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
1.4 低保用户用水	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**
销售量（万吨/年）	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24
收费价格(元·吨)	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
销项税额	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
含税营业收入合计	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**
销项税额合计	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**
不含税营业收入合计	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**

（续）

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.自来水销售收入	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**
1.自来水销售收入	**410.72**	**410.72**	**410.72**	**410.72**	**410.72**	**410.72**	**410.72**
1.1 居民 1（阶梯一）	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35
销售量（万吨/年）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
收费价格(元·吨)	33.91	33.91	33.91	33.91	33.91	33.91	33.91
销项税额	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**	**11.60**
1.2 居民 2（阶梯二）	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83
销售量（万吨/年）	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03
收费价格(元·吨)	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
销项税额	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**	**18.03**
1.3 居民 3（阶梯二）	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02
销售量（万吨/年）	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97
收费价格(元·吨)	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
销项税额	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**	**2.27**
1.4 低保用户用水	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24
销售量（万吨/年）	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
收费价格(元·吨)	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
销项税额	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**	**442.62**
含税营业收入合计	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**	**36.55**
销项税额合计	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**	**406.07**

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入合计	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62

（续）

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.自来水销售收入	442.62	442.62	442.62	442.62	221.30	8,188.46
1.1 居民 1（阶梯一）	410.72	410.72	410.72	410.72	205.36	7,598.32
销售量（万吨/年）	200.35	200.35	200.35	200.35	200.35	
收费价格(元·吨)	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	
销项税额	33.91	33.91	33.91	33.91	16.96	627.34
1.2 居民 2（阶梯二）	11.60	11.60	11.60	11.60	5.80	214.60
销售量（万吨/年）	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	
收费价格(元·吨)	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	
销项税额	0.96	0.96	0.96	0.96	0.48	17.76
1.3 居民 3（阶梯二）	18.03	18.03	18.03	18.03	9.01	333.55
销售量（万吨/年）	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	
收费价格(元·吨)	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97	
销项税额	1.49	1.49	1.49	1.49	0.74	27.56
1.4 低保用户用水	2.27	2.27	2.27	2.27	1.13	41.99
销售量（万吨/年）	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	
收费价格(元·吨)	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	
销项税额	0.19	0.19	0.19	0.19	0.09	3.51
含税营业收入合计	442.62	442.62	442.62	442.62	221.30	8,188.46
销项税额合计	36.55	36.55	36.55	36.55	18.27	676.17
不含税营业收入合计	406.07	406.07	406.07	406.07	203.03	7,512.29

2.税费及附加估算

《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，本项目运营期内自来水增值税销项税率按 9%征收。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用、预备费产生的进项税以 9%的税率计算；设备的进项税以 13%的税率计算；工程建设其他费用的进项税以 6%的税率计算；计算运营期内修理费按照 9%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城

市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

所得税按25%计提。

债券存续期内税费合计0万元,其中增值税0万元,附加税费0万元,所得税费用0万元。具体测算数据如下:

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
增值税销项税额	36.55	36.55	36.55	36.55	36.55	36.55	36.55
增值税进项税额	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13
固定资产进项税	1,193.49						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
税费合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
增值税销项税额	36.55	36.55	36.55	36.55	36.55	36.55	36.55
增值税进项税额	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13
固定资产进项税	40.27	40.27	40.27	32.49			
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加(含地方教育附加)	-	-	-	-	-	-	-
税费合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
增值税销项税额	36.55	36.55	36.55	36.55	18.27	676.17
增值税进项税额	6.13	6.13	6.13	6.13	3.07	113.41
固定资产进项税						1,346.79
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-
税费合计	-	-	-	-	-	-

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括修理费、其他费用、设备更新支出、折旧摊销费。项目运营期是通过降低漏损率，提升供水量，因此未增加人力成本及外购燃料及动力费。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按静态总投资的0.5%估算。

（2）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按含税营业收入的1%计算。

（3）设备更新支出

2035-2038年设备更新支出为350.00万元、350.00万元、350.00万元、282.51万元，合计1,332.51万元（含税）。

（4）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值11,993.83万元，折旧年限20年，残值率5%；设备原值1,179.21万元（不含税）、折旧年限10年，残值率5%。

更新设备原值1,179.21万元（不含税）、折旧年限10年，残值率5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内运营成本具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、含税付现运行成本	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**
1.修理费	71.23	71.23	71.23	71.23	71.23	71.23	71.23
2.其他费用	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
3.设备更新支出	-	-	-	-	-	-	-
二、折旧摊销费	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**
含税运营成本费用合计	**757.39**	**757.39**	**757.39**	**757.39**	**757.39**	**757.39**	**757.39**
其中付现运营成本	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**
不含税运营成本费用合计	**751.26**	**751.26**	**751.26**	**751.26**	**751.26**	**751.26**	**751.26**

（续）

项目年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、含税付现运行成本	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**
1.修理费	71.23	71.23	71.23	71.23	71.23	71.23	71.23
2.其他费用	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
3.设备更新支出	350.00	350.00	350.00	282.51	-	-	-
二、折旧摊销费	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**
含税运营成本费用合计	**1,107.39**	**1,107.39**	**1,107.39**	**1,039.90**	**757.39**	**757.39**	**757.39**
其中付现运营成本	**425.66**	**425.66**	**425.66**	**358.17**	**75.66**	**75.66**	**75.66**
不含税运营成本费用合计	**1,101.26**	**1,101.26**	**1,101.26**	**1,033.77**	**751.26**	**751.26**	**751.26**

（续）

项目年份	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一、含税付现运行成本	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**37.82**	**1,399.70**

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.修理费	71.23	71.23	71.23	71.23	35.61	1,317.75
2.其他费用	4.43	4.43	4.43	4.43	2.21	81.95
3.设备更新支出	-	-	-	-	-	1,332.51
二、折旧摊销费	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**681.73**	**340.86**	**12,612.00**
含税运营成本费用合计	**757.39**	**757.39**	**757.39**	**757.39**	**378.68**	**15,344.21**
其中付现运营成本	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**75.66**	**37.82**	**2,732.21**
不含税运营成本费用合计	**751.26**	**751.26**	**751.26**	**751.26**	**375.61**	**15,230.80**

4.债券应付本息情况

本项目计划 2026 年发行专项债券 3,200.00 万元，期限 20 年，根据《2026 湖北省政府专项债券（十八期）》实际发行利率 2.36%上浮 10 个 BP，即本次 2026 年期债券发行利率为 2.46%。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第 1 年-第 10 年只偿还债券利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。项目还本付息情况表情况如下

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	3,200.00	-	3,200.00	39.36	39.36
2027 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2028 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2029 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2030 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2031 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2032 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2033 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2034 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2035 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2036 年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2037 年	3,200.00	-	320.00	2,880.00	74.78	394.78

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2038 年	2,880.00	-	320.00	2,560.00	66.91	386.91
2039 年	2,560.00	-	320.00	2,240.00	59.04	379.04
2040 年	2,240.00	-	320.00	1,920.00	51.17	371.17
2041 年	1,920.00	-	320.00	1,600.00	43.30	363.30
2042 年	1,600.00	-	320.00	1,280.00	35.42	355.42
2043 年	1,280.00	-	320.00	960.00	27.55	347.55
2044 年	960.00	-	320.00	640.00	19.68	339.68
2045 年	640.00	-	320.00	320.00	11.81	331.81
2046 年	320.00	-	320.00	-	3.94	323.94
合计		3,200.00	3,200.00		1,220.16	4,420.16

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 7,512.29 万元，预测总成本费用合计 15,230.80 万元，税金及附加 0 万元，财务费用 1,102.08 万元、利润总额合计-8,820.59 万元，所得税费用合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	406.07	406.07	406.07	406.07	406.07	406.07	406.07
不含税总成本费用	751.26	751.26	751.26	751.26	751.26	751.26	751.26
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	78.72	78.72	78.72	78.72	78.72	78.72	78.72
利润总额	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91	-423.91

（续）

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	406.07	406.07	406.07	406.07	406.07	406.07	406.07
不含税总成本费用	1,101.26	1,101.26	1,101.26	1,033.77	751.26	751.26	751.26
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	78.72	78.72	74.78	66.91	59.04	51.17	43.30
利润总额	-773.91	-773.91	-769.97	-694.61	-404.23	-396.36	-388.49

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-773.91	-773.91	-769.97	-694.61	-404.23	-396.36	-388.49

（续）

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	406.07	406.07	406.07	406.07	203.03	7,512.29
不含税总成本费用	751.26	751.26	751.26	751.26	375.61	15,230.80
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	35.42	27.55	19.68	11.81	3.94	1,102.08
利润总额	-380.61	-372.74	-364.87	-357.00	-176.52	-8,820.59
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-380.61	-372.74	-364.87	-357.00	-176.52	-8,820.59

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	-	442.62	442.62	442.62	442.62
运营成本费用支付的现金	-	-	75.66	75.66	75.66	75.66
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**366.96**	**366.96**	**366.96**	**366.96**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	3,798.08	10,447.81				
投资活动现金净流量	**-3,798.08**	**-10,447.81**				
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**3,840.00**	**10,526.53**				
项目资本金	640.00	10,526.53	-	-	-	
发行债券收到的现金	3,200.00	-	-	-	-	
2.融资活动现金流出	**41.92**	**78.72**	**78.72**	**78.72**	**78.72**	**78.72**
债券发行费用	2.56					
偿还债券利息支付的现金	39.36	78.72	78.72	78.72	78.72	78.72
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
筹资活动现金净流量	**3,798.08**	**10,447.81**	**-78.72**	**-78.72**	**-78.72**	**-78.72**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**288.24**	**288.24**	**288.24**	**288.24**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**288.24**	**576.48**	**864.72**	**1,152.96**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62
运营成本费用支付的现金	75.66	75.66	75.66	425.66	425.66	425.66
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**366.96**	**366.96**	**366.96**	**16.96**	**16.96**	**16.96**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	**78.72**	**78.72**	**78.72**	**78.72**	**78.72**	**394.78**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	78.72	78.72	78.72	78.72	78.72	74.78
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	320.00
筹资活动现金净流量	**-78.72**	**-78.72**	**-78.72**	**-78.72**	**-78.72**	**-394.78**
四、本年现金净流量	**288.24**	**288.24**	**288.24**	**-61.76**	**-61.76**	**-377.82**
五、本年累计现金净流量	**1,441.20**	**1,729.44**	**2,017.68**	**1,955.92**	**1,894.16**	**1,516.34**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	442.62	442.62	442.62	442.62	442.62
运营成本费用支付的现金	358.17	75.66	75.66	75.66	75.66
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**84.45**	**366.96**	**366.96**	**366.96**	**366.96**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**386.91**	**379.04**	**371.17**	**363.30**	**355.42**
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	66.91	59.04	51.17	43.30	35.42
偿还债券本金支付的现金	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
筹资活动现金净流量	**-386.91**	**-379.04**	**-371.17**	**-363.30**	**-355.42**
四、本年现金净流量	**-302.46**	**-12.08**	**-4.21**	**3.66**	**11.54**
五、本年累计现金净流量	**1,213.88**	**1,201.80**	**1,197.59**	**1,201.25**	**1,212.79**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	442.62	442.62	442.62	221.30	8,188.46
运营成本费用支付的现金	75.66	75.66	75.66	37.82	2,732.21
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**366.96**	**366.96**	**366.96**	**183.48**	**5,456.25**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					14,245.89
投资活动现金净流量					**-14,245.89**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**14,366.53**
项目资本金					11,166.53
发行债券收到的现金					3,200.00
2.融资活动现金流出	**347.55**	**339.68**	**331.81**	**323.94**	**4,422.72**
债券发行费用					2.56
偿还债券利息支付的现金	27.55	19.68	11.81	3.94	1,220.16
偿还债券本金支付的现金	320.00	320.00	320.00	320.00	3,200.00
筹资活动现金净流量	**-347.55**	**-339.68**	**-331.81**	**-323.94**	**9,943.81**
四、本年现金净流量	**19.41**	**27.28**	**35.15**	**-140.46**	**1,154.17**
五、本年累计现金净流量	**1,232.20**	**1,259.48**	**1,294.63**	**1,154.17**	
六、本息覆盖倍数					**1.23**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.23，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为5,456.25万元，且在2046年债券本金偿还后仍有1,154.17万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程压力测试表

单一敏感性分析	15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.42
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.23	1.22	1.20	1.19

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，且在债券本金偿还后仍有1,154.17万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2026年6月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

石首市渔业绿色循环发展项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2026]第 051 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 22

（六） 压力测试 22

二 、评价结论 23

石首市渔业绿色循环发展项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2026]第051号

我们接受委托，对石首市渔业绿色循环发展项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

石首市渔业绿色循环发展项目（以下简称“本项目”）的申报主体为石首市农业农村局，项目实施主体石首市农业农村局，主要负责项目前期准备、投资建设和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	石首市农业农村局
法定代表人/负责人：	陈启文
地址：	石首市东方大道221号
统一社会信用代码：	11421081011383123A

单位性质：	机关
行业主管部门：	石首市农业农村局
建设单位名称	/

（二）项目概况

1.项目建设地点

建设地点：石首市天鹅洲开发区、高基庙镇、东升镇、团山寺镇、久合垸乡、大垸镇等6个乡镇区。

2.项目建设规模及内容

（1）养殖生产基础设施条件提升：对5万亩养殖池塘，开展池塘清淤、护坡、整形，改善生产道路、进排水系统等池塘标准化改造，对项目区的养殖尾水进行治理，配套相关设施等。

（2）水产苗种生产能力提升：开展水产原种场增氧、水质监控等智能化改造，升级改造进排水、消毒、废弃物和生物垃圾暂存、尾水处理等设施。投入70万尾优质鱼苗，开展原良种亲本更新和核心亲本保种培育，提高苗种供应能力。

（3）生产服务保障能力提升：搭建水生物防疫及产品质量检验平台，石首市全域以及下辖的15个乡镇开展水生动物防疫、水产品质量安全提升，推进信息化管理。

3.项目建设期

项目建设期24个月，计划2026年8月-2028年7月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初设批复总投资 16,992.18 万元，调整建设期利息及手续费后总投资为 16,937.73 万元，其中工程费用 14,738.18 万元，占比 87.01%；工程建设其他费用 876.93 万元，占比 5.18%；预备费 781.15 万元，占比 4.61%，静态总投资 16,396.26 万元。建设期利息 530.99 万元，占比 3.13%；债券发行兑付费用 10.48 万元，占比 0.07%。

2.资金筹措

资金筹措方式为自筹资金 3,837.73 万元，计划发行专项债券融资 13,100.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收益主要来源于水产销售收入。

本项目工程建设期为 2026 年 8 月至 2028 年 7 月，2028 年 8 月开始投入运营，因债券于 2046 年到期还本，本次收益测算以 2028 年 8 月至 2046 年 6 月为测算期。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）总产量

本项目水产暂定为鳜鱼。根据初设批复建设内容，预计投产鱼苗 70 万尾。标鳜养殖 120－150 天（4－5 个月），预计重量为 0.8－1.2 斤。则预计总产量为 77 万斤（70 万尾*1.1 斤）。预计 2028 年 7 月完工进行投放，则年底可产出，第二年开始每年可投放 2 轮，暂按第一年的 1.5 倍投入，则之后每年可产出 115.50 万斤（70 万尾*1.5 倍*1.1 斤/尾）。

（2）水产单价

2026年上半年湖北省重点监测水产品批发市场价格分析

全省重点水产批发市场价格监测显示，上半年水产品批发市场13个品种累计均价20.2元/公斤，同比涨3.5%。7个大宗淡水品种累计均价12.88元/公斤，同比涨7.5%。14个品种中累计均价同比上涨的有9个，只有鳊鲂、黄颡鱼、黄鳝、泥鳅、小龙虾同比下降。其中，鳊鲂13.53元/公斤，同比降3.2%；黄颡鱼19.95元/公斤，同比降21.6%；鳜鱼62.54元/公斤，同比涨7.6%。

从单月看，6月份13种水产品批发市场加权均价20.37元/公斤，同比跌2.7%、环比跌2.1%。7个大宗淡水品种加权平均价格12.95元/公斤，同比跌6.3%，环比跌6.2%。14个品种中同比上涨的有6个，青鱼、草鱼、鲤鱼、鲫鱼、鳊鲂、黄颡鱼、泥鳅、小龙虾同比下跌；环比上涨的有6个，青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼、鲤鱼、鳊鲂、黄鳝、泥鳅环比下跌。其中，鳊鲂14.1元/公斤，同比跌14.3%，环比跌1%；黄颡鱼19.72元/公斤，同比跌24.3%，环比涨1%；鳜鱼70.11元/公斤，同比涨5.1%，环比涨7.1%。草鱼13.46元/公斤，同比跌15.4%，环比跌8.2%。鲢鱼6.66元/公斤，同比涨5.8%，环比跌12.6%。鳙鱼14.97元/公斤，同比涨9.8%，环比跌8.8%。

https://hbnysy.hubei.gov.cn/bsfw/scfxbg/202607/t20260708_5973081.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiJkMmUzMjI4MmEwMmE0YTYzLTY1NmEyYWJiN2Y5NjcxOTcifQ%3D%3D

全省水产监测均价：上半年整体62.54元/公斤（折合31.27元/斤），6月冲高至70.11元/公斤（35元/斤），本项目鳜鱼水产单价暂取30元/每斤。

（3）达产率



鄂州市农业农村局

首页 新闻中心 政府信息公开 办事服务 互动交流 专题专栏 新媒体

当前位置：首页 > 新闻中心 > 工作动态

湖北省鳜鱼产业调研组来鄂州调研

信息来源：鄂州市农业农村局 日期：2023-05-11

5月10日，湖北省鳜鱼产业调研组一行在湖北省水产科学研究所朱勇夫主任的带领下来我市调研鳜鱼产业发展状况，市农业农村局渔业渔政科、市渔业技术推广中心有关人员陪同。

调研组一行首先深入鄂州市春林水产品繁育有限公司，该公司作为我市规模最大鳜鱼苗种繁育企业，有来自湖泊野生鳜鱼亲本400多尾，预计今年可产鳜鱼苗种1000万尾，可生产四大家鱼、鳙鱼等大宗常规苗种3亿尾，数量充足的大宗常规苗种为鳜鱼苗种提供适口活鱼饵料。据该公司负责人介绍，本地鳜鱼苗与广东苗比生长速度快20%，饵料系数低15-20%，究其原因是本地鳜鱼苗品种好，性状优良，亲本定期进行更新。近年来，本地鳜鱼苗种供不应求，产量约占市场需求的10%，来自广东的苗种填补鳜鱼苗种市场空白，本地鳜鱼苗种生产还有很大的提升空间。随后调研组走访华容区同心水产专业合作社，该合作社主养鳜鱼成鱼，每亩放养规格5-6厘米鳜鱼苗种2000尾，年底可长至0.9-1.2斤，亩产量可达1500斤，如鳜鱼成鱼市场价格平稳，经济效益可观。该合作社负责人认为鳜鱼成鱼销售价格是影响养殖效益和产业发展的主要因素。

我市鳜鱼产业经过多年的养殖发展，鳜鱼产业具有一定的规模，目前全市鳜鱼养殖面积3.4万亩，其中主养面积2700亩，其他为套养模式。预计今年鳜鱼产量达1580吨，鳜鱼苗种放养量8200万尾。



武汉市农业农村局
nyncj.wuhan.gov.cn
智能问答 请输入搜索关键字 全站检索
首页 政府信息公开 政务服务 新闻中心 公众互动 专题专栏
当前位置： 首页 > 新闻中心 > 武汉“三农”

饲料鳜在汉驯化成功

发布日期：2025-11-14 11:13 来源：长江日报

“这个鱼塘是商品鱼养殖塘，里面养的全是饲料鳜。每斤30尾的饲料鳜鱼苗，经过5个月养殖可达‘标鳜’商品鱼规格。”11月11日下午，江夏区山坡街道大咀渔业村的华鳜基地16号塘边，湖北省华鳜农业发展有限责任公司（以下简称华鳜农业）总经理徐亚兵和技术总监王子华，从塘里随机捞起一笼鳜鱼，逐条进行观察。

只见每条鳜鱼身长都在18厘米左右，在徐亚兵手中不停翻腾，小小尾鳍一触水就能掀起半米高的水花。“你看，表皮光亮、黑白分明，活力十足。”徐亚兵介绍，今年，华鳜农业饲料鳜鱼苗驯化成功率高达85%，高于65%的驯化“合格线”，标志着其驯化技术臻于成熟。由于在成本、亩产等方面具备优势，饲料鳜被徐亚兵视为企业发展的发力点。

驯化有道 技术攻坚实现从活饵到饲料

“饲料鳜的养殖成本相比传统活饵鳜要低8—10元/斤，而且产量高，活饵鳜养殖亩产仅500—1000斤，饲料鳜亩产轻松就能达到3000—4000斤。”徐亚兵介绍，饲料鳜生长周期长于活饵鳜，但产能优势十分突出。

2023年，徐亚兵与华中农业大学刘立维研究团队联手成立华鳜农业，专攻本土鳜鱼苗闭环式繁育和饲料鳜驯化养殖。徐亚兵带领企业，从20万尾鱼苗起步开展驯化。

为提升鳜鱼苗质量，在繁育中，要严防外界带入病害，所需活饵鱼必须自给自足，全程闭环式繁育。摆在眼前的第一道难关，就是配套活饵鱼。

王子华介绍，一条鳜鱼从幼苗长至商品规格，需要吃5000条左右的饵料鱼，特别是在幼苗阶段，一天要吃掉30条“水花”（活饵鱼幼苗）。而且为了让幼苗时刻能吃到适口的饵料鱼，对饵料鱼的催产时间要提前推算出来，并精确到小时，一旦饵料鱼不适口，会大大降低鳜鱼苗成活率。

从繁育车间转入设施鱼塘，是鳜鱼苗进入“标粗”阶段。这一阶段的鱼苗不仅进食量大，还“挑食”，致使1亩鳜鱼苗标粗塘，就需要10亩饵料苗塘来配套供给。而这仅仅只是解决了“养活”问题。“改变鳜鱼吃活饵的天性，是一个逐渐转变的过程。饲料鳜鱼苗的驯化尤其需要耐心。”王子华说。

根据上图分析得出下表，鳜鱼投入产出比为62.50%-83.33%。本项目，投入产出比逐年提升，第一年按照60%，以后每年上涨5%至70%后维持不变。

种类	投入数量（尾）	年增重（斤）	亩产（斤）	投入产出比
鳜鱼	2000	0.9	1500	83.33%
鳜鱼	2000	1.2	1500	62.50%

（4）省内已发行成功案例

同时参考发行成功案例2026年湖北省政府专项债券（三十四期）咸安区渔业提质增效整区推进项目。

根据咸宁市美团平台、闪购平台调研数据显示（图 4-2、4-3），鳜鱼（又叫桂鱼）的售价一般在 37.16 元/斤-44.35 元/斤（即 74.32 元/公斤-88.70 元/公斤）；黄颡鱼（又叫黄骨鱼）的售价在 14.40 元/斤-17.80 元/斤（即 28.80 元/公斤-35.60 元/公斤），基于谨慎性原则，本项目取居间值，即鳜鱼 40.75 元/斤（81.50 元/公斤），黄颡鱼 16.10 元/斤（32.20 元/公斤）。

4.达产率

根据分析得出下表，鳜鱼投入产出比为 62.50%—83.33%，黄颡鱼根据投入量的不同，投入产出比在 62.50%—83.33%，基于谨慎性原则及未来养殖技术提升等考虑，鳜鱼投产第一年按照 63%的产出率，逐年提升 10%至 83%后维持不变；黄颡鱼投产第一年按照 63%的产出率，逐年提升 10%至 83%后维持不变。

2025 年湖北省政府专项债券(三十一期)咸安区渔业提质增效整区推进项目。

（2）水产单价

根据武汉白沙洲农副产品大市场（http://www.whbsz.com.cn/）以及美团买菜数据显示，鳜鱼（又叫桂鱼）的售价一般在 61-159.6 元/公斤，黄颡鱼（又叫黄骨鱼）的售价在 25-33.5 元/公斤，基于市场的波动性，本项目本着谨慎性原则，本项目鳜鱼水产单价暂取 79 元/每公斤，黄颡鱼水产单价暂取 25 元/每公斤。

（4）达产率

根据图4-4、图4-5分析得出下表，鳜鱼投入产出比为62.50%-83.33%，黄颡鱼根据投入量的不同，投入产出比在62.5%-83.33%，基于谨慎性原则及未来养殖技术提升等考虑，鳜鱼投产第一年按照63%的产出率，逐年提升5%至78%后维持不变；黄颡鱼投产第一年按照60%的产出率，逐年提升5%至75%后维持不变。

种类	投入数量（尾）	年增重（斤）	亩产（斤）	投入产出比
鳜鱼	2000	1.2	1500	83.33%
黄颡鱼	12000	0.2	2000	83.33%
	15000	0.3	3000	66.67%
	12000	0.4	3000	62.50%

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目总收入为43,659.00万元，其中：水产销售收入43,659.00万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：万元

项目年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.水产销售收入	**1,386.00**	**2,252.25**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**
1.1水产销售收入	**1,386.00**	**2,252.25**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**
产量（万公斤）	77.00	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50
产出率	60%	65%	70%	70%	70%	70%
单价（元/公斤）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
销项税额						
营业收入合计	**1,386.00**	**2,252.25**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**

（续）

项目年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1.水产销售收入	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**
1.1水产销售收入	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**
产量（万公斤）	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50
产出率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/公斤）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
销项税额							
营业收入合计	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.水产销售收入	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**1,212.75**	**43,659.00**
1.1 水产销售收入	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**1,212.75**	**43,659.00**
产量（万公斤）	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	57.75	
产出率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
单价（元/公斤）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
销项税额							-
营业收入合计	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**2,425.50**	**1,212.75**	**43,659.00**

2.税费及附加估算

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第三十五条第一款规定:本条例第十五条规定的部分免税项目的范围，限定如下:第一款第(一)项所称农业，是指种植业、养殖业、林业、畜牧业、水产业。农业生产者，包括从事农业生产的单位和个人。

企业所得税按照25%征收（在利润表中反映）。

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购鱼苗、燃料及动力费、维修费、其他费用、设备更新费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下。

（1）工资及福利费

参照2023-2025年石首市城镇常住居民平均人均可支配收入和荆州地区同岗位平均收入。根据可研报告，本项目需新增工作人员20名，其

中 18 名为普通水产养殖员，工资按照 6 万元/人/年计算，2 名为水产技术指导，按 8 万元/人/年计算。福利费按工资的 14%计提。

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1. 地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4. 地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1 地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550



https://www.jobui.com/salary/jingzhou-shuichanyangzhijishuyuan/



https://www.jobui.com/salary/jingzhou-shuichanyangzhi/

（2）外购鱼苗、燃料及动力费用

1）外购鱼苗

根据市场调研，鳜鱼苗批发价格在 1.66-1.8 元/尾。本项目第一年预计投入 70 万尾，第二年往后根据收入测算按照第一年的 1.5 倍进行投产，即每年投产 105 万尾（70 万尾*1.5 倍）。外购鱼苗按照 1.7 元/尾。



https://jmbbs.com/forum.php?mobile=no&mod=viewthread&tid=8274759



https://www.cnhnb.com/gongying/7655656/

2）外购燃料及动力

根据可研报告，项目需要用电 2.51 万 kWh，用水 0.16 万吨。电价及水价：根据荆州城供文湖供电服务站提供的供电价格，1-20 千伏 0.7151 元/千瓦时。根据石首市发展和改革局 2025 年 2 月 21 日公布的《石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复》，本项目水价按非居民用水价格 2.62 元/立方米（吨）。

电能消耗表

序号	用电项目	数量（盏）	同时系数	每天用电小时数（h）	用电负荷（W）	年用电天数	年用电量（万 kWh）
1	道路照明	325	0.8	8	30	365	2.28
2	未预见用电	以上项的 10%					0.23
3	总用电量						2.51

水能消耗表

序号	用水项目	数量	单位	用水定额	用水天数	日用水量（m^3）	年用水量（万 m^3）
1	人员用水	20	人	220L/人·d	365	4400	0.15
2	未预见用水	以上项的 10%					0.01
总计							0.16

市直部门 供电公司 荆州城供文湖供电服务站

尊敬的客户，您好！经城区供电中心营销专业室李丽芳核实，城乡“一户一表”居民用电阶梯电价：阶梯一档，年累计用电量0至2160千瓦时（含）0.558元/千瓦时；阶梯二档，年累计用电量2161至4800千瓦时（含）0.608元/千瓦时；阶梯三档，年累计用电量4800千瓦时以上0.858元/千瓦时。按照国家发改委《关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格〔2021〕1439号）、《国家发展改革委办公厅关于组织开展电网企业代理购电工作有关事项的通知》（发改办价格〔2021〕809号），取消工商业目录销售电价，推进工商业用户进入电力市场。2025年8月工商业电价：单一制非分时电度电价:不满1千伏0.7351元/千瓦时；1-10（20）千伏0.7151元/千瓦时；35千伏0.6951元/千瓦时。两部制非分时电度电价:1-10（20）千伏0.6511元/千瓦时；35千伏0.6313元/千瓦时；110千伏0.6132元/千瓦时；220千伏及以上0.5942元/千瓦时。由于您的电话为小布通话助理语音电话，电话一直无人接听，无法联系答复告知也无法确定所属辖区供电所，您可下载网上国网app点击网上营业厅-查询-信息公开-电价标准进行查询，或到就近任意供电营业厅查询公示的电价表，我们将竭诚为您服务，祝您生活愉快！

石首市发展和改革局文件

石发改价格【2025】4号

石首市发展和改革局关于调整城区自来水价格的批复

石首银龙水务有限公司:

你公司《关于调整现行城区自来水价格的请示》收悉。根据《湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》(鄂发改价管[2023]130号)相关规定，在对你公司运营成本监审的基础上综合价格调整听证会意见同时，经我局办公会集体商议，报请市政府批准，批复以下相关事项。

一、调整后城区自来水价格

1、居民生活用水:城区居民用水第一阶梯价格由1.83元/立方米调整为2.05元/立方米、第二阶梯价格由2.74元/立方米调整为3.03元/立方米、第三阶梯价格由5.49元/立方米调整为5.97元/立方米。

2、非居民用水价格由2.55元/立方米调整为2.62元/立方米。

3、特殊行业用水价格由3.45元/立方米调整为4.10元/立方米。

4.未实行抄表到户的合表户居民供水价格按照居民生活用水第一阶梯价格2.05元/m^3执行。

5.以上价格均不含水资源费（税）及污水处理费。

二、城镇供水实行水价分类

根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类。

1.居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

2.非居民用水主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

部队、机关企事业单位的集体宿舍生活用水，学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水，博物馆、纪念馆、文化馆、图书馆、美术馆、乡镇综合文化站等免费开放的公益性文化单位用水，按照居民生活用水价格执行。

3.特种用水主要包括洗车、洗浴、人工滑雪场、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等。

三、相关事项和配套措施

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分

发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的 1%估算。

（4）其他费用

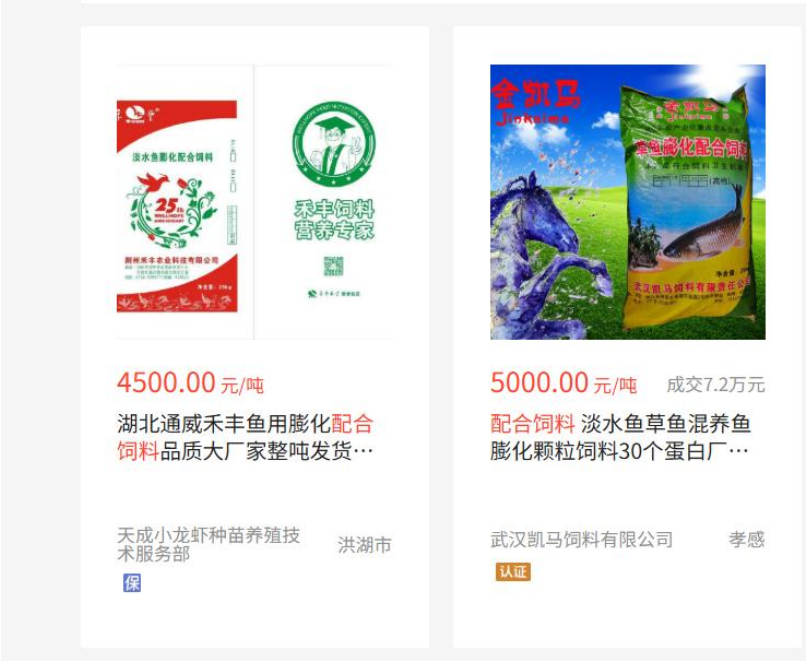
参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的 5%进行测算。

（5）外购鱼饲料

饲料与鱼比重为 1.3。根据市场报价，饲料单价按照 2.25-4.75 元/斤，本项目按照中间值 3.5 元/斤测算。



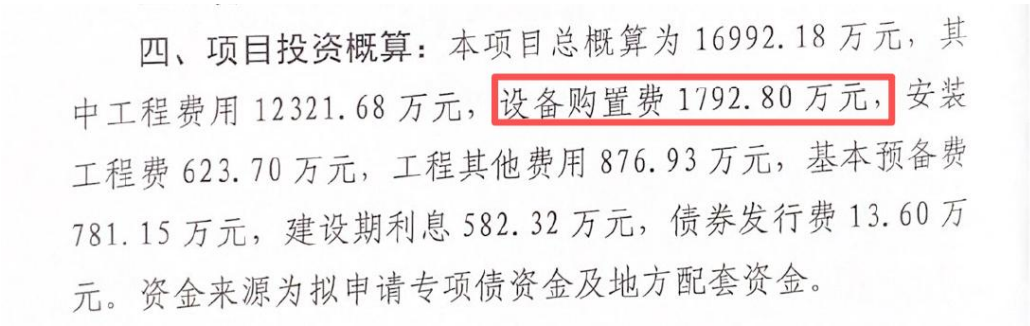
https://shop.hhagr.com/product/detail/1993



https://www.cnhnb.com/p/phsl-0-17-0-190_40841-1/

（6）设备更新费用

设备更新支出按照初设批复购买设备含税价 1,792.80 万元。其中 2037 年-2038 年每年更新 896.4 万元。



四、项目投资概算：本项目总概算为 16992.18 万元，其中工程费用 12321.68 万元，设备购置费 1792.80 万元，安装工程费 623.70 万元，工程其他费用 876.93 万元，基本预备费 781.15 万元，建设期利息 582.32 万元，债券发行费 13.60 万元。资金来源为拟申请专项债资金及地方配套资金。

（7）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物按照总投资扣除

设备费用 15,144.93 万元进项折旧，折旧年限 20 年，残值率 5%。新增设备 1,792.80 万元，折旧年限 10 年，残值率 5%。更新设备 1,792.80 万元，折旧年限 10 年，残值率 5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内运营成本合计 35,290.61 万元，其中工资及福利费 2,532.70 万元、外购鱼苗、燃料及动力费 3,282.35 万元、维修费 2,937.62 万元、其他费用 2,183.03 万元、外购鱼饲料 6,621.65 万元、设备更新费用 1,792.80 万元、折旧摊销费 15,940.46 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：万元

项目年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、付现运行成本	**526.65**	**940.23**	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**975.18**
1.工资及福利费	58.90	141.36	141.36	141.36	141.36	141.36
2.外购鱼苗、燃料及动力	119.92	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71
3.维修费	68.32	163.96	163.96	163.96	163.96	163.96
4.其他费用	69.30	112.61	121.28	121.28	121.28	121.28
5.外购鱼饲料	210.21	341.59	367.87	367.87	367.87	367.87
6.设备更新	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**370.71**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**
运营成本费用合计	**897.36**	**1,829.93**	**1,864.88**	**1,864.88**	**1,864.88**	**1,864.88**
其中付现运营成本	**526.65**	**940.23**	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**975.18**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、付现运行成本	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**1,871.58**	**1,871.58**	**975.18**	**975.18**
1.工资及福利费	141.36	141.36	141.36	141.36	141.36	141.36	141.36
2.外购鱼苗、燃料及动力	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71
3.维修费	163.96	163.96	163.96	163.96	163.96	163.96	163.96
4.其他费用	121.28	121.28	121.28	121.28	121.28	121.28	121.28
5.外购鱼饲料	367.87	367.87	367.87	367.87	367.87	367.87	367.87

6.设备更新	-	-	-	896.40	896.40	-	-
二、固定资产折旧费	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**
运营成本费用合计	**1,864.88**	**1,864.88**	**1,864.88**	**2,761.28**	**2,761.28**	**1,864.88**	**1,864.88**
其中付现运营成本	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**1,871.58**	**1,871.58**	**975.18**	**975.18**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、付现运行成本	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**951.62**	**475.81**	**19,314.81**
1.工资及福利费	141.36	141.36	141.36	141.36	141.36	70.68	2,532.70
2.外购鱼苗、燃料及动力	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	90.36	3,282.35
3.维修费	163.96	163.96	163.96	163.96	163.96	81.98	2,937.62
4.其他费用	121.28	121.28	121.28	121.28	121.28	60.64	2,183.03
5.外购鱼饲料	367.87	367.87	367.87	367.87	367.87	183.93	6,621.65
6.设备更新	-	-	-	-	-	-	1,792.80
二、固定资产折旧费	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**889.70**	**444.85**	**15,940.46**
运营成本费用合计	**1,864.88**	**1,864.88**	**1,864.88**	**1,864.88**	**1,864.88**	**932.44**	**35,290.61**
其中付现运营成本	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**975.18**	**487.59**	**19,350.15**

4.债券应付本息情况

本项目计划2026年发行专项债券13,100.00万元，期限20年，根据2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%，（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年-第10年只偿还债券利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	13,100.00	-	13,100.00	-	-
2027年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2028年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2029年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2031 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2032 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2033 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2034 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2035 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2036 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2037 年	13,100.00	-	1,310.00	11,790.00	335.36	1,645.36
2038 年	11,790.00	-	1,310.00	10,480.00	301.82	1,611.82
2039 年	10,480.00	-	1,310.00	9,170.00	268.29	1,578.29
2040 年	9,170.00	-	1,310.00	7,860.00	234.75	1,544.75
2041 年	7,860.00	-	1,310.00	6,550.00	201.22	1,511.22
2042 年	6,550.00	-	1,310.00	5,240.00	167.68	1,477.68
2043 年	5,240.00	-	1,310.00	3,930.00	134.14	1,444.14
2044 年	3,930.00	-	1,310.00	2,620.00	100.61	1,410.61
2045 年	2,620.00	-	1,310.00	1,310.00	67.07	1,377.07
2046 年	1,310.00	-	1,310.00	-	33.54	1,343.54
合计		**13,100.00**	**13,100.00**		**5,198.08**	**18,298.08**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测营业收入合计 43,659.00 万元，预测总成本费用合计 35,290.61 万元，税金及附加 0 万元，财务费用 4,667.09 万元、利润总额合计 3,701.30 万元，所得税费用合计 925.36 万元。

模拟利润表

单位：万元

项目年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	1,386.00	2,252.25	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50
减：不含税运营成本费用	897.36	1,829.93	1,864.88	1,864.88	1,864.88	1,864.88
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	139.73	335.36	335.36	335.36	335.36	335.36
利润总额	348.91	86.96	225.26	225.26	225.26	225.26
应纳税所得额	348.91	86.96	225.26	225.26	225.26	225.26
所得税费用	87.23	21.74	56.32	56.32	56.32	56.32

净利润	261.68	65.22	168.94	168.94	168.94	168.94

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50
减：不含税运营成本费用	1,864.88	1,864.88	1,864.88	2,761.28	2,761.28	1,864.88	1,864.88
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	335.36	335.36	335.36	335.36	301.82	268.29	234.75
利润总额	225.26	225.26	225.26	-671.14	-637.60	292.33	325.87
应纳税所得额	225.26	225.26	225.26				
所得税费用	56.32	56.32	56.32	-	-	-	-
净利润	168.94	168.94	168.94	-671.14	-637.60	292.33	325.87

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	1,212.75	43,659.00
减：不含税运营成本费用	1,864.88	1,864.88	1,864.88	1,864.88	1,864.88	932.44	35,290.61
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	201.22	167.68	134.14	100.61	67.07	33.54	4,667.09
利润总额	359.40	392.94	426.48	460.01	493.55	246.77	3,701.30
应纳税所得额		61.80	426.48	460.01	493.55	246.77	3,701.30
所得税费用	-	15.45	106.62	115.00	123.39	61.69	925.36
净利润	359.40	377.49	319.86	345.01	370.16	185.08	2,775.94

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	-	-	1,386.00	2,252.25	2,425.50	2,425.50	2,425.50
运营成本费用支付的现金	-	-	526.65	940.23	975.18	975.18	975.18
经营活动支付税费	-	-	87.23	21.74	56.32	56.32	56.32

项目年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营活动现金净流量	-	-	**772.12**	**1,290.28**	**1,394.00**	**1,394.00**	**1,394.00**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金	13,589.52	664.64	2,142.10				
投资活动现金净流量	**-13,589.52**	**-664.64**	**-2,142.10**				
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入	**13,600.00**	**1,000.00**	**2,337.73**				
项目资本金	500.00	1,000.00	2,337.73	-	-		
发行债券收到的现金	13,100.00	-	-	-	-		
2.融资活动现金流出	**10.48**	**335.36**	**335.36**	**335.36**	**335.36**	**335.36**	**335.36**
债券发行费用	10.48						
偿还债券利息支付的现金	-	335.36	335.36	335.36	335.36	335.36	335.36
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**13,589.52**	**664.64**	**2,002.37**	**-335.36**	**-335.36**	**-335.36**	**-335.36**
四、本年现金净流量	-	-	**632.39**	**954.92**	**1,058.64**	**1,058.64**	**1,058.64**
五、本年累计现金净流量	-	-	**632.39**	**1,587.31**	**2,645.95**	**3,704.59**	**4,763.23**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50
运营成本费用支付的现金	975.18	975.18	975.18	975.18	1,871.58	1,871.58	975.18	975.18
经营活动支付税费	56.32	56.32	56.32	56.32	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**1,394.00**	**1,394.00**	**1,394.00**	**1,394.00**	**553.92**	**553.92**	**1,450.32**	**1,450.32**
二、投资活动产生的现金								

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
1.融资活动现金流入								
项目资本金								
发行债券收到的现金								
2.融资活动现金流出	**335.36**	**335.36**	**335.36**	**335.36**	**1,645.36**	**1,611.82**	**1,578.29**	**1,544.75**
债券发行费用								
偿还债券利息支付的现金	335.36	335.36	335.36	335.36	335.36	301.82	268.29	234.75
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00
筹资活动现金净流量	**-335.36**	**-335.36**	**-335.36**	**-335.36**	**-1,645.36**	**-1,611.82**	**-1,578.29**	**-1,544.75**
四、本年现金净流量	**1,058.64**	**1,058.64**	**1,058.64**	**1,058.64**	**-1,091.44**	**-1,057.90**	**-127.97**	**-94.43**
五、本年累计现金净流量	**5,821.87**	**6,880.51**	**7,939.15**	**8,997.79**	**7,906.35**	**6,848.45**	**6,720.48**	**6,626.05**
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50	1,212.75	43,659.00
运营成本费用支付的现金	975.18	975.18	975.18	975.18	975.18	487.59	19,350.15
经营活动支付税费	-	15.45	106.62	115.00	123.39	61.69	925.36
经营活动现金净流量	**1,450.32**	**1,434.87**	**1,343.70**	**1,335.32**	**1,326.93**	**663.47**	**23,383.49**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金							16,396.26

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
投资活动现金净流量							**-16,396.26**
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入							**16,937.73**
项目资本金							3,837.73
发行债券收到的现金							13,100.00
2.融资活动现金流出	**1,511.22**	**1,477.68**	**1,444.14**	**1,410.61**	**1,377.07**	**1,343.54**	**18,308.56**
债券发行费用							10.48
偿还债券利息支付的现金	201.22	167.68	134.14	100.61	67.07	33.54	5,198.08
偿还债券本金支付的现金	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	13,100.00
筹资活动现金净流量	**-1,511.22**	**-1,477.68**	**-1,444.14**	**-1,410.61**	**-1,377.07**	**-1,343.54**	**-1,370.83**
四、本年现金净流量	**-60.90**	**-42.81**	**-100.44**	**-75.29**	**-50.14**	**-680.07**	**5,616.40**
五、本年累计现金净流量	**6,565.15**	**6,522.34**	**6,421.90**	**6,346.61**	**6,296.47**	**5,616.40**	
六、本息覆盖倍数							**1.28**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.28，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

石首市渔业绿色循环发展项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 23,383.49 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 5,616.40 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率2026年湖北省政府专项债券（十八期）实际发行利率2.36%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.56%测算，当项目运营收益及债券利率在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

石首市渔业绿色循环发展项目

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.32	1.30	1.28	1.26	1.24	1.23

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平

衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,616.40 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北中证会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程
收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

鄂三师咨字〔2026〕02034号

湖北三德会计师事务有限公司

二〇二六年八月二十六日

湖北三德会计师事务有限公司

报告书

鄂三师咨字〔2026〕02034号

目录

一、项目概述 1
二、评估要素 2
1. 资金充足性 2
1.1 投资估算 4
1.2 资金筹措 5
1.3 资金覆盖率 7
1.4 小结 7
2. 资金稳定性 7
三、风险分析 7
四、评估结论 8
附表 1：专项债券还本付息表 9
附表 2：项目收入及成本测算表 10
附表 3：现金流量模拟测算表 19
附表 4：压力测试表 21

湖北三德会计师事务有限公司

鄂三师咨字〔2026〕02034号

湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

一、项目概述

麻城市隶属于湖北黄冈。位于湖北省东北部，鄂豫皖三省交界大别山中段南麓，是中部地区重要的交通节点城市和湖北省政府规划的综合性交通枢纽城市。境内现有“四高”（大广高速、麻武高速、麻竹高速、麻阳高速）“三铁”（京九铁路、沪汉蓉铁路、汉麻铁路）“两站”（火车南站、动车北站），106国道纵贯南北，大别山红色旅游公路横穿东西。从麻城市区出发，到黄州、武汉（武汉天河机场）只需1小时，到南京只需2.5个小时，到上海只需4.5个小时，到北京只需6小时。麻城市是全国唯一拥有两个二级火车站和四条高速公路的县级市，综合交通区位优势在全省仅次于武汉和襄阳。版图面积3747平方公里，人口126万，辖19个乡镇办、1个省级经济开发区和1个国家级湿地公园。

建设规模及内容:

从三河口水库取水，输送至金桥水厂一期原水管毛家畈村段。主要建设内容为在三河口水库新建取水泵船1座，新建三河口水库至金桥水厂的输水管线(铺设DN800球墨铸铁管)44.45千米，设计年调水量1350万立方米，工程引水规模为0.64立方米/秒。

为保障湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程的合理融资需求，按照《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等法律法规和文件精神，麻城市政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程的融资需求。

二、评估要素

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，我们对湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

1. 资金充足性

麻城市发展和改革局2026年3月5日下发《关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程初步设计的批复》（麻发改审批【2026】48号），本项目总投资概算为13,147.03万元，其中，建筑工程1587.95万元，机电设备及安装工程639.60万元，输水管线设备及安装工程6,004.07万元，施工临

时工程 848.95 万元，独立费用 1,365.62 万元，基本预备费 522.31 万元；建设征地移民补偿投资 643.72 万元，水土保持工程投资 309.11 万元，环境保护工程投资 355.70 万元，专项工程费用 870.00 万元。

项目调整后的投资估算总额 13,464.53 万元，在工程概算投资的基础上考虑了建设期利息和债券发行费用。其中：建设期利息按照专项债券发行的利率进行测算，债券发行手续费为承销面值的 1‰。

本期债券融资利率从 2026 年 5 月 8 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同代偿期（20 年期）记账式国债收益率（2.0805%）的 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.50%测算。债券采用每半年付息一次，本金于到期一次性还本。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状，由此估算本项目总投资。

项目调整后的项目总投资为 13,464.53 万元，其中，建筑工程 1587.95 万元，机电设备及安装工程 639.60 万元，输水管线设备及安装工程 6,004.07 万元，施工临时工程 848.95 万元，独立费用 1,365.62 万元，基本预备费 522.31 万元；建设征地移民补偿投资 643.72 万元，水土保持工程投资 309.11 万元，环境保护工程投资 355.70 万元，专项工程费用 870.00 万元，建设期利息（债券）312.50 万元，债券发行费用 5.00 万元。

表 1 调整后的项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自筹资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程部分投资**	**7,625.72**	**2,625.72**		**5,000.00**		
	建筑工程	1,587.95	727.55		860.40		
	机电设备及安装工程	639.60	-		639.60		
	输水管线设备及安装工程	6,004.07	2,504.07		3,500.00		
	施工临时工程	848.95	848.95				
	独立费用	1,365.62	1,365.62				

二	**基本预备费**	**522.31**	**522.31**				
三	**移民、水保及环保投资**	**1,308.53**	**1,308.53**				
	征地移民补偿投资	643.72	643.72				
	水土保持工程投资	309.11	309.11				
	环境保护工程投资	355.70	355.70				
四	**专项工程费用**	**870.00**	**870.00**				
	下穿铁路	**720.00**	**720.00**				
	下穿高速	150.00	150.00				
五	**项目总投资**	**13,147.03**	**5,326.56**		**5,000.00**		
六	**建设期利息**	**312.50**	**312.50**				
七	**发行费用**	**5.00**	**5.00**				
八	**合计**	**13,464.53**	**5,644.06**		**5,000.00**		

本项目资金通过项目资本金和发行专项债筹集。本项目预期收益主要来源于原水销售收入。债券存续期（2026-2046年）内，需偿还债券本息合计7,000.00万元，债券存续期间内累计实现收入合计11,700.45万元，扣除运营成本费用支付的现金3,238.86万元后，可用于还本付息的收益为8,461.59万元，存续期期末累计净现金流为1,649.09万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以5,000.00万元债券发行计划为基础，本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到1.33，为[(项目累计现金结存额/债券本金)+1]；本息资金覆盖率可达到1.24，为[(项目累计现金结存额/债券还本付息总额)+1]；本息资金覆盖倍数达1.21，为[可用于资金平衡的项目收益/(本期计划发行债券额度+其他融资金额+预计融资成本)]。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

1.1 投资估算

项目调整后的投资估算总额13,464.53万元，在工程概算投资的基础上考虑了建设期利息和债券发行费用。其中：建设期利息按照专项债券发行的利率进行测算，债券发行手续费为承销面值的1‰。

本期债券融资利率从2026年5月8日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同代偿期（20年期）记账式国债收益率（2.0805%）的1.2倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按2.50%测算。专项债券按半年付息，本金于债券到期时一次性偿还。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状，由此估算本项目总投资。

项目调整后的项目总投资为13,464.53万元，其中，建筑工程1587.95万元，机电设备及安装工程639.60万元，输水管线设备及安装工程6,004.07万元，施工临时工程848.95万元，独立费用1,365.62万元，基本预备费522.31万元;建设征地移民补偿投资643.72万元，水土保持工程投资309.11万元，环境保护工程投资355.70万元，专项工程费用870.00万元，建设期利息（债券）312.50万元，债券发行费用5.00万元。

1.2 资金筹措

1.2.1 项目资本金情况

本项目调整后总投资13,464.53万元，其中：自筹资本金合计8,464.53万元，占总投资的62.87%；申请专项债券5,000.00万元，占总投资的37.13%。符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51号）项目资本金最低比例的要求。

1.2.2 专项债券

本项目发行湖北省政府专项债券5,000.00万元，占总投资的37.13%，专项债券资金用于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程建设。债券发行计划如下表所示:

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2026年本期	5,000.00	20年期

1.2.3 市场化融资

本项目不存在也未计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

1.2.4 资金使用安排

本项目调整后总投资13,464.53万元，资金使用安排如下：

表3 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		
			2026年5-12月	2027年	2028年1-4月
1	**总投资使用计划**	**13,464.53**	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**
1.1	建设投资	13,147.03	5,521.75	4,075.58	3,549.70
1.2	建设期利息	312.50	62.50	125.00	125.00
1.3	债券发行费用	5.00	5.00	-	-
2	**资金筹措及使用**	**13,464.53**	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**
2.1	自有资金	8,464.53	589.25	4,200.58	3,674.70
2.1.1	用于建设投资	8,147.03	521.75	4,075.58	3,549.70
2.1.2	用于建设期利息	312.50	62.50	125.00	125.00
2.1.3	用于债券发行费用	5.00	5.00	-	-
2.2	债券资金	5,000.00	5,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	5,000.00	5,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-	-

表4 建设期资金平衡表

金额单位：万元

序号	建设期资金平衡表	2026年5-12月	2027年	2028年1-4月	合计
一	**资金筹措**				
	资本金	589.25	4,200.58	3,674.70	8,464.53
	债券发行	5,000.00	-	-	5,000.00
	加：上年留存资金				
	合计	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**	**13,464.53**
二	**资金使用**				
	建设资金使用金额合计	5,589.25	4,200.58	3,674.70	13,464.53

	资金余额（资金筹措 — 资金使用）				
	合计	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**	**13,464.53**

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为本项目建设期内所需建设资金不存在缺口，资金能够平衡。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 1.33，本息资金覆盖率可达到 1.24，本息资金覆盖倍数可达到 1.21。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，项目收入及成本测算详见附表 2，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们认为本项目收益能够覆盖债券本息。

2. 资金稳定性

本项目预期收益主要来源于原水销售收入。债券存续期（2026-2046 年）内，需偿还债券本息合计 7,000.00 万元，债券存续期间内累计实现收入合计 11,700.45 万元，扣除运营成本费用支付的现金 3,238.86 万元后，可用于还本付息的收益为 8,461.59 万元，存续期期末累计净现金流为 1,649.09 万元。可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的项目自营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。但未来项目实际收入及规模等受建设、政策影响较大。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务

限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测试以及压力测试等进行了整体的分析评价，经测算，债券存续期间内累计实现收入合计 11,700.45 万元，扣除运营成本费用支付的现金 3,238.86 万元后，可用于还本付息的收益为 8,461.59 万元，存续期期末累计净现金流为 1,649.09 万元，本息资金覆盖倍数可达到 1.21。

综上，我们认为本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以自身经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过发行政府债券能满足项目融资平衡。累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡。项目收益测算完整、准确、合理，能够覆盖债券本金和利息，实现项目收益自求平衡；本息资金覆盖倍数 1.21 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北三德会计师事务有限公司

2026 年 8 月 26 日

附表 1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	本期债券期初余额	本期发行	本期还本付息	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026 年		5,000.00	62.50	62.50		5,000.00
2027 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2028 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2029 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2030 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2031 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2032 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2033 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2034 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2035 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2036 年	5,000.00		125.00	125.00		5,000.00
2037 年	5,000.00		625.00	125.00	500.00	4,500.00
2038 年	4,500.00		612.50	112.50	500.00	4,000.00
2039 年	4,000.00		600.00	100.00	500.00	3,500.00
2040 年	3,500.00		587.50	87.50	500.00	3,000.00
2041 年	3,000.00		575.00	75.00	500.00	2,500.00
2042 年	2,500.00		562.50	62.50	500.00	2,000.00
2043 年	2,000.00		550.00	50.00	500.00	1,500.00
2044 年	1,500.00		537.50	37.50	500.00	1,000.00
2045 年	1,000.00		525.00	25.00	500.00	500.00
2046 年	500.00		512.50	12.50	500.00	-
合计		-	7,000.00	2,000.00	5,000.00	

注：本期拟发行政府专项债券 5,000.00 万元，专项债券融资利率从 2026 年 5 月 8 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同代偿期（20 年期）记账式国债收益率（2.0805%）的 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.50%测算。专项债券按半年付息，本金于第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

附表 2-1：项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	营业收入	661.50	654.75	641.25	621.00	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.95	608.40	608.85	609.30	609.75	610.20	11,700.45
	年调水量(万立方米)	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	
	年销售率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	年售水量(万立方米)	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	
2	价格(元/立方米)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
3	管网漏损率（%）	2%	3%	5%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

注：以上均参考《实施方案》中对收入的描述进行验算及复核。根据项目《实施方案》，本项目收益预测期间为2028年5月至2046年12月，收益来源为原水销售收入，债券存续期内项目总收入为11,700.45万元，具体测算如下：

1.基本思路：

根据麻城市水利和湖泊局提供的历史销售水量资料和本项目涉及到相关数据，测算未来年售水量。根据麻城市物价局下发的水费定价文件确定水费单价，同时考虑到用水使用率和管网折损测算每年项目收益。基本公式：年售水收入=年售原水量×水费单价×（1-管网折算率）。

2.测算过程

（1）年售水量

可研表述规模为设计年调水量1350万立方米。

（2）水费定价

原水费依据麻城市物价局文件《市物价局关于调整浮桥河水库非农业供水价格的批复》对水资源费用的定价，暂按0.5元/立方米的标准测算。

麻城市物价局文件

麻价环资（2019）2号

市物价局关于调整浮桥河水库非农业供水价格的批复

市浮桥河水库管理处：

你处《关于调整麻城市浮桥河水库管理处水利工程供水价格的请示》（麻浮水处（2017）3号）收悉。依据《中华人民共和国价格法》、《湖北省水利工程水价管理暂行办法》（省政府令第259号）以及《湖北省定价目录》（鄂价法规（2018）46号）等有关规定，经市政府同意，现就浮桥河水库非农业供水价格批复如下：

一、调整后的浮桥河水库非农业供水价格为：工业供水价格0.26元/立方米；自来水厂供水价格0.18元/立方米。

（3）耗损和使用率

根据住建部《城镇供水管网漏损控制及评定标准》（CJJ92-2016），供水管网基本漏损率不应大于12%，一级评定标准为10%。

国家发改委、住建部联合印发的《城镇供水价格管理办法》（2021年修订）及《城镇供水定价成本监审办法》明确规定，“漏损率原则上按照《城镇供水管网漏损控制及评定标准》(CJJ92)确定的一级评定标准计算，漏损率高于一级评定标准的，超出部分不得计入成本”。

国务院《“十四五”节水型社会建设规划》及住建部、发改委通知要求，到2025年全国城市公共供水管网漏损率力争控制在9%以内。

考虑到本项目建设周期及投产初期管网运行状态以及国家政策的约束调控，本项目从客观谨慎的角度出发，经营期第一年至第五年漏损率分别为2%、3%、5%、8%和10%，后续年度保持10%不变。

通过测算分析，我们认为本项目收入测算来源完整、测算准确、预测合理。

附表 2-2：项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	2028年5-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	年均
1	水资源税	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.55	67.60	67.65	67.70	67.75	67.80	**1,283.55**	67.56
2	外购燃料及动力费	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	**501.03**	26.37
3	职工薪酬	5.13	10.26	10.26	10.58	10.58	10.58	10.90	10.90	10.90	11.22	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	**205.34**	10.81
4	维护及修理费	30.27	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	90.81	90.81	90.81	90.81	90.81	90.81	90.81	90.81	90.81	**1,256.15**	66.11
5	折旧与摊销	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	**4,388.99**	231.00
6	管理费用	3.54	5.57	5.57	5.60	5.60	5.60	5.63	5.63	5.63	5.66	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	**146.15**	7.69
7	财务费用（债券）	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	112.50	100.00	87.50	75.00	62.50	50.00	37.50	25.00	12.50	**1,812.50**	95.39
8	**成本费用合计**	**488.81**	**511.10**	**511.10**	**511.45**	**511.45**	**511.45**	**511.80**	**511.80**	**511.80**	**512.16**	**549.97**	**537.47**	**524.97**	**512.52**	**500.07**	**487.62**	**475.17**	**462.72**	**450.27**	**9,593.70**	504.93
	其中：固定成本	337.44	359.73	359.73	360.08	360.08	360.08	360.43	360.43	360.43	360.79	411.10	411.10	411.10	411.15	411.20	411.25	411.30	411.35	411.40	**7,280.17**	383.17
	可变成本	151.37	151.37	151.37	151.37	151.37	151.37	151.37	151.37	151.37	151.37	138.87	126.37	113.87	101.37	88.87	76.37	63.87	51.37	38.87	**2,313.53**	121.76
	付现成本	132.81	155.10	155.10	155.45	155.45	155.45	155.80	155.80	155.80	156.16	206.47	206.47	206.47	206.52	206.57	206.62	206.67	206.72	206.77	**3,392.22**	178.54

注：以上均参考《实施方案》中对成本的描述进行验算及复核。本项目成本费用主要为水资源税、外购燃料及动力费、职工薪酬、维护及修理费、折旧与摊销、管理费用和财务费用（债券）。经测算，债券存续期内（2028年5月-2046年12月）成本费用合计9,593.70万元。具体测算如下：

（1）水资源税

根据《省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知》（鄂价费[2009]168号）规定，水资源费征收标准为0.05元/m³。经测算，债券存续期水资源税合计1,283.55万元，年均67.56万元。

（一）地表水（含取用暗河河水）

1、工业生产取用水每立方米0.10元。

2、生活和自来水厂取用水每立方米0.05元。

3、发电用水：

（1）水力发电和开式（贯流式）火力发电冷却用水按实际发电量每千瓦时0.003元；

（2）闭式火力发电按取用水量每立方米0.05元。

4、跨流域调水及其他取用水每立方米0.20元。

（二）地下水

1、工业生产取用水每立方米0.20元。

2、生活和自来水厂取用水每立方米0.10元。

3、其他取用水每立方米0.25元。

其中，在地表水源自来水厂供水公共管网覆盖范围内取用地下水的，其水资源费标准按物价部门批准的当地工业用户的自来水价格执行。

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电费，根据本项目建设内容，本项目用电设备主要有：取水泵船的水泵电机和机组附属机械设备、潜水排污泵、生产性照明设备、智能化系统（PLC+监控+仪表）和其他辅助设备，根据《工业与民用配电设计手册》(第三版)测算合计功率为185.60kw，具体功如下表所示：

设备名称	电压（V）	功率（kw）
取水泵船的水泵电机和机组附属机械设备	220	180
潜水排污泵	380	1.1
生产性照明设备	220	1.5
智能化系统（PLC+监控+仪表）	220	2
其他辅助设备	220	1
合计		185.6

根据湖北省人民政府2024年3月发布《湖北省发改委发布工商业分时电价机制调整方案》和湖北省电网销售电价表（2025年2月1日起执行）工商业用电价格最高为0.74元/kwh。基于谨慎原则，本次测算按0.74元/kwh计算。

按照年工作240天，每天8小时计算，计算期项目26.37万元，合计501.03万元。

（3）职工薪酬计算

本项目满载情况下拟配备人员合计2人，根据《2024年麻城市经济运行情况》，2024年麻城市城镇居民人均可支配收入突破4万元，达到4.17万元，同比增长4.6%。拟定运营期第一年工资及福利费按人均4.50万元/年计，工资福利费按工资的14%提取。结合2021年-2025年麻城市居民消费价格指数（CPI）各年同比上涨趋势（2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%），基于谨慎原则，如无其他说明，预计每三年暂按3%的增幅测算。

职工薪酬测算表

序号	项目	增长期			稳定期
		2028年	2029年	2029年	2030年
1	工作人员				
	人数	1.00	2.00	2.00	2.00
	人均年工资(万元)	4.50	4.50	4.50	4.64
	工资额（万元）	4.50	9.00	9.00	9.28

2	福利费	0.63	1.26	1.26	1.30
3	合计（1+2）	5.13	10.26	10.26	10.58

经测算，债券存续期职工薪酬合计 205.34 万元，年均工资成本 10.81 万元。

（4）维护及修理费计算

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考省内类似项目，维修费用按项目固定资产原值 0.5%-3%估算。根据本项目建设性质以及水利项目的特性，从客观谨慎角度出发，运营期 2028-2037 年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算，2038-2046 年维修费按项目固定资产原值的 1%估算。

经测算，债券存续期维护及修理费合计 1,256.15 万元，年均 66.11 万元。

（5）折旧费

固定资产采用分类折旧，建筑物、构筑物残值率为 5%，按 40 年折旧，建筑物、构筑物原值为 8,358.89 万元，年折旧额为 198.52 万元；设备等安装工程残值率为 10%，按 20 年折旧，设备等安装工程原值为 721.68 万元，年折旧额为 32.48 万元；其他工程费用按 20 年折旧，原值为 4,066.46 万元，年折旧额为 203.32 万元。经测算，债券存续期折旧费合计 4,388.99 万元，年均 231.00 万元。

（6）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费研究与开发费、无形资产与其他资产摊

销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等"。参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中其他费用计算方法，为除去其他费用以外的各项成本之和的 8%-12%"。考虑行业和本项目特点，本项目管理费用按照外购燃料及动力费，人员工资及福利费以及维修费之和的 10%估算。则债券存续期内项目管理费用合计 146.15 万元，年均 7.69 万元。

通过测算分析，我们认为本项目成本测算来源完整、测算准确、预测合理。

附表 3：现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年 1-4 月	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量																							
运营收入收到的现金				661.50	654.75	641.25	621.00	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.50	607.95	608.40	608.85	609.30	609.75	610.20	11,700.45
运营成本费用支付的现金				127.93	148.86	148.86	149.21	149.21	149.21	149.55	149.55	149.55	149.91	196.22	196.22	196.22	196.27	196.32	196.37	196.42	196.47	196.52	3,238.86
经营活动支付税费				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量				533.57	505.89	492.39	471.79	458.29	458.29	457.95	457.95	457.95	457.59	411.28	411.28	411.28	411.68	412.08	412.48	412.88	413.28	413.68	8,461.59
二、投资活动现金流量																							-
投资支付的现金	5,589.25	4,200.58	3,674.70																				13,464.53
投资活动现金净流量	5,589.25	4,200.58	3,674.70																				13,464.53
三、筹资活动现金流量																							-
投入的资本金	589.25	4,200.58	3,674.70																				8,464.53
发行债券收到的现金	5,000.00	-	-																				5,000.00
市场化融资收到的现金																							-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	5,000.00
偿还债券利息支付的现金	62.50	31.25	93.75	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	112.50	100.00	87.50	75.00	62.50	50.00	37.50	25.00	12.50	2,000.00
偿还市场化融资支付的现金																							-
偿还市场化融资利息支付的现金																							-
支付债券发行费用	5.00	-																					5.00
筹资活动现金净流量	5,589.25	4,200.58	3,674.70	-125.00	-125.00	-125.00	-125.00	-125.00	-125.00	-125.00	-125.00	-125.00	-625.00	-612.50	-600.00	-587.50	-575.00	-562.50	-550.00	-537.50	-525.00	-512.50	6,652.03

四、本年现金净流量	-	-	-	408.57	380.89	367.39	346.79	333.29	333.29	332.95	332.95	332.95	-167.41	-201.22	-188.72	-176.22	-163.32	-150.42	-137.52	-124.62	-111.72	-98.82	1,649.09
五、累计现金净流量	-	-	-	408.57	789.46	1,156.85	1,503.65	1,836.94	2,170.23	2,503.18	2,836.12	3,169.07	3,001.66	2,800.44	2,611.72	2,435.50	2,272.18	2,121.77	1,984.25	1,859.63	1,747.91	1,649.09	

附表 4：压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.24	1.21	1.19	1.18

营业执照

2-2

(副本)

统一社会信用代码 91420111420742860E

名　　称　湖北三德会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　武汉市武昌区徐东[illegible]号[illegible]花园

法定代表人　董灏明

注册资本　壹佰伍拾万元整

成立日期　1999年12月17日

营业期限　长期

经营范围　资本验证、财务审计、资产评估；工程预决算审计，财务、会计咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

登记机关

武汉市洪山区行政审批局

2018 年 02 月 08 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）http://hb.gsxt.gov.cn /。

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北三德会计师事务有限公司

主任会计师：董麒明

办公场所：武汉市徐东路7号欧洲花园

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：42030090

注册资本(出资额)：150万元

批准设立文号：鄂财注发[1999]1095号

批准设立日期：1999年11月11日

证书序号：NO.013318

说　明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一一年三月二日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年度专项债券
汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 4
(二) 建设规模与内容 4
(三) 建设工期 4
(四) 审批文件 4
二、 评估分析 5
(一) 资金充足性 5
三、 风险分析 10
四、 评估结论 11
附表 1: 还本付息表 12
附表 2: 项目运营收入、支出 13
附表 3: 现金流量模拟测算表 28
附表:7: 压力测试表 32

湖北省政府2026年度专项债券
汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第420FC0135号

我们接受委托，对汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准备、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的收入成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,893.00	46,110.00	45,507.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,496.00	24,174.00	28,623.00
4.地方财政总收入	366.70	476.56	517.58
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.56	285.47
其中：税收收入	167.66	191.47	192.55
非税收入	53.24	74.09	92.92
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.11
其中：国有土地使用权出让收益	137.06	191.08	212.78
5.地方财政总支出	914.10	1,055.46	1,135.09
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.83	802.67
5.2 政府性基金支出	283.60	350.63	332.42

宜城市位于湖北省西北部、汉江中游，版图面积2,115平方公里，辖11个镇（街道）、234个村（社区）、1个省级经济开发区和1个省级化工园区，常住人口46.91万人，户籍人口55.22万人，是千年古县、楚国故都、宋玉故里、抗日英雄张自忠将军的殉国地。连续十年获评湖北省县域经济高质量发展先进县市，七次入榜全国投资潜力百强县市，先后荣获国家园林城市、全国社会治理百强县市、全国新型城镇化质量百强市、全国基础教育先进县市等称号，跻身中部百强县第75位。2023年，实现地区生产总值485.19亿元，增速6.7%。2024年上半年，GDP、规模工业增加值、社消额、一般公共预算收入、固投增速分别高于全省2.7、5.9、0.4、9.7、8.1个百分点，位列襄阳市第1、2、4、4、7位，圆满实现“双过半”。

宜城市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	450.00	485.19	525.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,996.00	43,292.00	45,500.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,322.00	26,195.00	27,767.00
4.地方财政总收入	17.24	61.36	68.61
4.1 地方公共预算收入	12.80	14.08	18.28
其中：税收收入	9.48	10.91	12.94
非税收入	3.32	4.39	5.34
4.2 政府性基金收入	4.44	18.79	17.76
其中：国有土地使用权出让收益	4.05	6.67	1.33
5.地方财政总支出	68.47	61.30	65.60
5.1 一般公共预算支出	46.50	53.59	50.01
5.2 政府性基金支出	21.97	18.76	15.59

项目建设具体情况如下:

(一)建设地点

项目位于襄阳宜城市小河镇:小河镇以南,汉江以西,小河港码头以北。

(二)建设规模与内容

本项目总用地面积315,821m²,总计容建筑面积323,676m²,地上总建筑面积229,962m²,其中建设大型物流仓储库9栋共219,379m²,货品堆场9,076m²;配套物流配套服务场站38,184m²、物流仓储服务场站3,576m²和汽车安全检测中心888 m²等,年设计吞吐量300万吨,提升码头物流运载方式和能力、多式联运拆拼箱作业区6,420 m²,多式联运流通中转区5,930 m²,拆拼箱、供应链物流区4,474 m²,多功能物流加工厂房1栋7,825 m²,配套用房3栋及调度用房1栋共计8,946 m²,新建园区配套疏港物流公路3.852KM(等级一级,宽25.5米),建设相应的物流辅助生产及附属设施(园区雨水、污水管网、强电、弱电等)。

(三)建设工期

项目建设期为24个月,具体为2025年5月30日至2027年5月30日。

(四)审批文件

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2022年11月9日	宜城市发展和改革局	《关于襄阳(小河)港多式联运物流园可行性研究报告的批复》	宜发改审批〔2022〕234号
	2024年2月4日	宜城市发展和改革局	《关于襄阳(小河)港多式联运物流园可行性研究报告变更的批复》	宜发改审批〔2024〕9号
建设用地规划许可证	2025年12月25日	宜城市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	4206842025YG0027552

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
不动产权证	2026 年 1 月 5 日	宜城市自然资源和规划局	《不动产权证》	鄂（2026）宜城市不动产权第 0000042 号
建设项目用地预审与选址意见书	2024 年 6 月 10 日	宜城市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	420684202400005
环评批复/备案登记	2024 年 7 月 4 日	襄阳市生态环境局宜城分局	《关于襄阳（小河）港多式联运物流园项目办理环评事宜的复函》	
初步设计批复	2024 年 5 月 10 日	宜城市发展和改革局	《关于汉江襄阳（小河）港多式联运物流园初步设计的批复》	宜城发改审批〔2024〕49 号
建设工程规划许可证	2025 年 8 月 28 日	宜城市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	4206842025GG0037512
建筑工程施工许可证	2024 年 6 月 11 日	宜城市行政审批局	《建筑工程施工许可证》	420684240611 0001-SX-004

二、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一) 资金充足性

根据资金平衡测算分析，以 36,000 万元债券发行计划为基础，本息资金覆盖倍数为 1.21。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

根据本项目初步设计批复，总投资为 68,785.43 万元，其中静态总投资为 67,058.54 万元。

本项目实施方案中总投资为 67,337.34 万元，其中静态总投资为 67,058.54 万元，与初步设计批复中的静态总投资一致。（项目实施方案总投资与初步设计批复总投资主要差异为利率变化引起的建设期利息变化以及债券发行费用变化）。其中：工程费用 56,535.82 万元，占比 83.96%；建设工程其他费用 5,644.98 万元，占比 8.38%；专项费用 160.20 万元，占比 0.24%；预备费 4,717.54 万元，占比 7.01%；静态总投资 67,058.54 万元，建设期利息 250 万元；债券发行兑付费用 28.80 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 1　项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	超长期特别国债
				其中：专项债券用于资本金			
一	**建设工程费用**	**56,535.82**	**11035.82**		**36,000.00**		**9500.00**
（一）	物流园	44,374.48	6500.71		28,373.77		9,500.00
1	建筑工程	36,961.20	3672.06		24,141.39		9147.75
1.1	物流仓储库	21,937.90	3672.06		14,328.85		3936.99
1.2	物流配套服务场站	8,018.64			5,237.41		2781.23
1.3	物流仓储服务场站	750.96			490.49		260.47
1.4	汽车安全检测中心	177.60			116.00		61.60
1.5	配套用房	721.80			471.45		250.35
1.6	调度中心	424.50			277.26		147.24
1.7	多式联运拆拼箱作业区	1,284.00			838.65		445.35
1.8	多式联运流通中转区	1,186.00			774.64		411.36

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	超长期特别国债
				其中：专项债券用于资本金			
1.9	拆拼箱、供应链物流区	894.80			584.44		310.36
1.10	多功能物流加工厂房	1,565.00			1,022.19		542.81
2	绿化	933.38	933.38				0.00
3	厂区内道路	3,596.39	1051.89		2,349.00		195.50
4	电力管线	100.00	29.25		65.32		5.44
5	路灯及灯杆	58.45	17.10		38.18		3.18
6	监控系统	300.00	87.75		195.95		16.31
7	排水	965.06	282.26		630.33		52.46
7.1	DN200	282.50	82.63		184.52		15.36
7.2	DN400	682.56	199.64		445.82		37.10
8	给水	576.00	168.47		376.22		31.31
8.1	DN200	576.00	168.47		376.22		31.31
9	围墙	96.00	28.08		62.70		5.22
10	大门	50.00	14.62		32.66		2.72
11	充电桩	318.00	93.01		207.70		17.29
12	供配电	400.00	116.99		261.26		21.74
13	专护排降水费用	20.00	5.85		13.06		1.09
（二）	园区配套疏港物流公路	12,161.34	4535.11		7,626.23		
1	道路工程	8,493.66	2945.98		5,547.68		
2	交通工程	323.57	112.23		211.34		
3	排水工程	1,099.36	381.31		718.05		
3.1	DN400	369.76	128.25		241.51		
3.2	DN800	729.60	253.06		476.54		
4	照明工程	364.01	126.26		237.75		
5	绿化工程	485.35	485.35				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	超长期特别国债
				其中：专项债券用于资本金			
6	强电工程	748.25	259.53		488.72		
7	通信工程	647.14	224.46		422.68		
二	**工程建设其他费用**	**5,644.98**	**5644.98**		**0.00**		
1	建设单位管理费	131.35	131.35		0.00		
2	工程建设监理费	563.61	563.61		0.00		
3	前期咨询费	61.65	61.65		0.00		
4	工程设计费	932.22	932.22		0.00		
4.1	工程设计费	607.52	607.52		0.00		
4.2	BIM 技术应用费	308.50	308.50		0.00		
4.3	海绵城市设计费	16.20	16.20		0.00		
5	工程勘察费	220.74	220.74		0.00		
6	环境影响评价费	10.00	10.00		0.00		
7	场地准备费及临时设施费	54.98	54.98		0.00		
8	工程保险费	103.85	103.85		0.00		
9	造价咨询服务费	217.85	217.85		0.00		
9.1	工程量清单编制	18.82	18.82		0.00		
9.2	控制价编制	15.29	15.29		0.00		
9.3	施工阶段全过程工程造价控制费	105.37	105.37		0.00		
9.4	工程结算审核费	78.37	78.37		0.00		
10	勘察文件和施工图设计审查费	42.25	42.25		0.00		
11	水土保持补偿费	70.00	70.00		0.00		
12	水土保持方案编制费	32.56	32.56		0.00		
13	水土保持监测费	28.32	28.32		0.00		
14	水土保持设施的验收	15.28	15.28		0.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	超长期特别国债
				其中：专项债券用于资本金			
15	技术评估报告编制费	10.32	10.32		0.00		
16	土地费用	**3,150.00**	**3150.00**		**0.00**		
三	**预备费**	**4,717.54**	**4717.54**		**0.00**		
四	**专项费用**	**160.20**	**160.20**		**0.00**		
五	**建设投资**	**67,058.54**	**21558.54**		**36,000.00**		**9500.00**
六	**建设期利息**	**250.00**	**250.00**		**0.00**		
七	**债券发行费用**	**28.80**	**28.80**		**0.00**		
八	**项目总投资**	**67,337.34**	**21837.34**		**36,000.00**		**9500.00**

2. 资金筹措

本项目总投资 67,337.34 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 21,837.34 万元、超长期特别国债 9,500.00 万元以及专项债券资金 36,000 万元。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**3,911.70**	**6,839.42**	**11,086.22**	**21,837.34**
1.1	财政安排资金				-
1.2	项目单位自筹资金	3,911.70	6,839.42	11,086.22	**21,837.34**
1.3	专项债券资金				-
1.4	其他资金				-
2	**融资资金**	**-**	**20,000.00**	**16,000.00**	**36,000.00**
2.1	专项债券资金	-	20,000.00	16,000.00	**36,000.00**
2.2	项目单位市场化融资				-
2.2	超长期特别国债				-
3	**其他资金**	9,500.00			**9,500.00**
	合计	**13,411.70**	**26,839.42**	**27,086.22**	**67,337.34**

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	20,000.00	-	20	2.50%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2027 年	16,000.00	-	20	2.50%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，以 36,000 万元债券发行计划为基础，汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.22。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当物流园厂房及物流设施租金收入及充电设施运营收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于物流园厂房及物流设施租金收入及充电设施运营收入，建议进一步关注处理规模影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导

致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债本息资金覆盖倍 1.21 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年八月十八日

附表 1：还本付息表[1]

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	20,000.00		20,000.00	0.00	0.00
2027 年	20,000.00	16,000.00		36,000.00	500.00	500.00
2028 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2029 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2030 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2031 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2032 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2033 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2034 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2035 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2036 年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2037 年	36,000.00		2,000.00	34,000.00	900.00	2,900.00
2038 年	34,000.00		3,600.00	30,400.00	850.00	4,450.00
2039 年	30,400.00		3,600.00	26,800.00	760.00	4,360.00
2040 年	26,800.00		3,600.00	23,200.00	670.00	4,270.00
2041 年	23,200.00		3,600.00	19,600.00	580.00	4,180.00
2042 年	19,600.00		3,600.00	16,000.00	490.00	4,090.00
2043 年	16,000.00		3,600.00	12,400.00	400.00	4,000.00
2044 年	12,400.00		3,600.00	8,800.00	310.00	3,910.00
2045 年	8,800.00		3,600.00	5,200.00	220.00	3,820.00
2046 年	5,200.00		3,600.00	1,600.00	130.00	3,730.00
2047 年	1,600.00		1,600.00	0.00	40.00	1,640.00
合计		**36,000.00**	**36,000.00**		**13,950.00**	**49,950.00**

[1] 本项目计划于 2026 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，于 2027 年发行 20 年期专项债券 16,000.00 万元。发行测算利率按照中国债券信息网 2026 年 6 月 8 日公布的 20 年期中债国债收益率五日均线 2.1983%上浮 30BP，即利率 2.50%，每半年支付一次利息，按照每期发行金额后十年等额还本。

附表 2：项目运营收入、支出

本项目收益预测期间为 2027 年 6 月至 2047 年 5 月，预测期内收入来源主要为物流园厂房及物流设施租金收入及充电设施运营收入。债券存续期内项目总收入为 89,345.40 万元。具体情况如下：（1）物流园厂房及物流设施租金收入包括：大型物流仓储库、多功能物流加工厂房出租收入；物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心、配套用房和调度用房出租收入；多式联运流通中转区、多式联运拆拼箱作业区、供应链物流区及货品堆场出租收入。（2）充电设施运营收入为充电服务费收入。

1、大型物流仓储库、多功能物流加工厂房出租收入

本项目大型物流仓储库、多功能物流加工厂房共 227,204.00 ㎡（其中大型物流仓储库 9 栋建筑面积共计 219,379 ㎡，本项目多功能物流加工厂房建筑面积 7,825.00 ㎡）。参照《襄阳（小河）港多式联运物流园项目可行性研究报告》，月租金按 12 元/月㎡，初始出租率按 50%，每年上涨 10%，最高达到 90%，不设租金增长率。

2、物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心、配套用房和调度用房出租收入

本项目物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心、配套用房和调度用房面积共 51,594.00 ㎡（其中物流配套服务场站建筑面积 38,184.00 ㎡，物流仓储服务场站建筑面积 3,576.00 ㎡，汽车安全检测中心建筑面积 888.00 ㎡，配套用房 3 栋及调度用房 1 栋建筑面积共计 8,946.00 ㎡），参照《襄阳（小河）港多式联运物流园项目可行性研究报告》，月租金按 25 元/月 · ㎡，初始出租率按 50%，每年上涨 10%，最高达到 90%，不设租金增长率。

3、多式联运流通中转区、多式联运拆拼箱作业区、供应链物流区及货品堆场出租收入

本项目多式联运流通中转区、多式联运拆拼箱作业区、供应链物流区及货品堆场面积共 12,350.00 ㎡（其中多式联运流通中转区建筑面积 5,930.00 ㎡、多式联运拆拼箱作业区建筑面积 6,420.00 ㎡）参照《襄阳（小河）港多式联运物流园项目可行性研究报告》，

月租金按 8 元/月 · ㎡，初始出租率按 50%，每年上涨 10%，最高达到 90%，不设租金增长率。

项目物业出租率取值

（1）初始出租率 50%的合理性

本项目为新建多式联运物流园，运营首年尚处于市场导入阶段，品牌知名度、客户积累和运营体系均需逐步建立。50%的初始出租率反映了新建成物流园区普遍面临的市场培育周期，属于审慎保守的取值。

（2）每年上涨 10%以及最高出租率 90%的合理性

本项目依托小河港（汉江上规划建设的最大港区）、浩吉铁路与汉江黄金水道，着力打造“铁路—公路—水路”一体化多式联运枢纽。随着港口基础设施的完善和多式联运体系的成熟，项目对物流企业的吸引力将逐年增强，出租率具备快速提升的条件。

根据物联云仓数字研究院发布的《2025 年华中区域物流地产市场报告》，华中区域高标仓市场总体空置率为 9.81%，湖北省空置率 10.13%。本项目最高出租率 90%对应的空置率为 10%，与区域市场平均空置水平基本吻合，取值合理。

增长率取值依据

根据《襄阳市 2025 年国民经济和社会发展统计公报》（截图与链接见下图）。

襄阳市 2021-2025 年 CPI 指数分别为 0.2%，2.2%，0.2%，-0.1%，-0.2%均值为 0.46%，本项目暂不设增长率。

充电服务费收入（不包含电费成本）

本项目完工后，初步设定建设 53 座充电桩（60kW）。根据《市发改委关于襄阳市区电动汽车充换电服务费标准及有关事项的通知》，“电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，上限标准为每千瓦时 0.80 元”本项目综合考虑按每千瓦时 0.5 元计算（0.5 元仅为充电服务费单价，不包含电费成本），不考虑增长率。

本项目所列示的24小时可充电量为单桩日理论最大充电量，为物理上限，在物理上限基础上核算单日的充电时间，计算结论较为客观，符合实际。收入具体计算过程如下：

收入测算的核心公式为：年充电服务费收入=充电桩数量×单桩日均有效充电量×平均服务费单价×年运营天数

1、单桩日均有效充电量=日理论最大充电量*充电桩所属停车位24小时使用率*充电桩利用率；

2、项目总充电量=单桩日均有效充电量*充电桩总数*充电天数；

3、充电服务费总收入=项目总充电量*服务单价。

本项目拟采用的直流电充电桩功率为60kW，实际每小时充电54kW，则一天24小时可充电54kw×24=1,296kw。

根据对襄阳市目前公共充电设施使用情况的调查了解，充电桩利用率在30%-50%区间范围内，但能够直接查询到充电桩明确利用率的情况较少。

“仙桃服务区”的充电桩利用率情况为：“服务区充电桩车流平峰期、高峰期的使用率分别为30%、80%”；

“宜昌北姜家湾综合服务区”的充电桩利用率情况为：“超充站拥有38个充电位，每天充电的车辆接近200台”，按每台车单次充电时间2小时计算，折算下来综合利用率为43%；

本项目利用率暂按30%计算。

充电桩所属停车位24小时使用率按33%计算（充电桩日均使用小时数为24H*33%=7.92小时）。

项目收入测算详见下表。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
		3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	**项目收入**	**1,442.94**	**3,163.31**	**3,670.14**	**4,176.96**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**
1	**大型物流仓储库、多功能物流加工厂房出租收入**	**874.74**	**1,963.04**	**2,290.22**	**2,617.39**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**
	面积（㎡）	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00
	月租金（元/㎡/月）	11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	不含税收入	802.51	1,800.95	2,101.12	2,401.28	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43
2	**物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心及配套用房出租收入**	**433.39**	**928.69**	**1,083.47**	**1,238.26**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**
	面积（㎡）	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00
	月租金（元/㎡/月）	24.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	不含税收入	397.61	852.01	994.01	1,136.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02
3	**多式联运拆拼箱作业区出租收入**	**63.46**	**149.18**	**174.05**	**198.91**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**
	面积（㎡）	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00
	月租金（元/㎡/月）	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	不含税收入	58.22	136.86	159.68	182.49	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30
4	**充电服务费收入**	**71.35**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		3	4	5	6	7	8	9	10	11
	充电桩个数（个）	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,295.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	不含税收入（万元）	63.14	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
		12	13	14	15	16	17	18
一	**项目收入**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**
1	**大型物流仓储库、多功能物流加工厂房出租收入**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**
	面积（m^2）	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00
	月租金（元/m^2/月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	不含税收入	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43
2	物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心及配套用房出租收入	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**
	面积（m^2）	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00
	月租金（元/m^2/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	不含税收入	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
		12	13	14	15	16	17	18
3	**多式联运拆拼箱作业区出租收入**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**
	面积（㎡）	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00
	月租金（元/㎡/月）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	不含税收入	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30
4	**充电服务费收入**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**
	充电桩个数（个）	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
	停车位 24 小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	充电桩利用率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	不含税收入（万元）	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
		19	20	21	22	23	
一	**项目收入**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**4,683.78**	**1,951.57**	**89,345.40**
1	**大型物流仓储库、多功能物流加工厂房出租收入**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**2,944.56**	**1,226.90**	**56,085.25**
	面积（㎡）	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	227,204.00	
	月租金（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	
	不含税收入	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,701.43	1,125.60	

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
		19	20	21	22	23	
2	**物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心及配套用房出租收入**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**1,393.04**	**580.43**	**26,552.88**
	面积（㎡）	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	51,594.00	
	月租金（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	
	不含税收入	1,278.02	1,278.02	1,278.02	1,278.02	532.50	
3	**多式联运拆拼箱作业区出租收入**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**223.78**	**93.24**	**4,259.32**
	面积（㎡）	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	25,900.00	
	月租金（元/㎡/月）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	
	不含税收入	205.30	205.30	205.30	205.30	85.54	
4	**充电服务费收入**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**122.40**	**51.00**	**2,447.95**
	充电桩个数（个）	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	
	停车位24小时使用率	33%	33%	33%	33%	33%	
	充电桩利用率	30%	30%	30%	30%	30%	
	每个桩每天最大充电度数（度/个）	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	
	服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
	不含税收入（万元）	108.32	108.32	108.32	108.32	45.13	

附表 3：项目预期成本预测

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园债券存续期内总成本共计 88,126.70 万元，其中经营成本 17,371.30 万元（工资及福利费 3,043.28 万元，维护及修理费 4,775.45 万元，运营管理费用 8,934.57 万元，维持运营投资 618.00 万元），折旧费 55,795.40 万元，摊销费 1,260.00 万元，财务费用 13,700.00 万元，具体测算如下：

1、经营成本

项目经营成本包含工资及福利费、维护及修理费和运营管理费用。

（1）工资及福利费

本项目工资及福利包括人员工资、福利费及职工保险中的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。根据项目体量，本项目后期运营人员按 20 人考虑，根据《2025 年襄阳市统计年鉴》，2022-2024 年度襄阳市全部在岗职工年平均工资分别为 73,217 元、77,943 元和 77,086 元，平均值为 76,082 元。以此为参考基础，预计本项目人均工资按 76,082 元/年估算。

1）岗位设置情况

本项目总建筑面积 323,676 ㎡，包含大型物流仓储库 9 栋（219,379 ㎡）、综合服务大楼（38,184 ㎡）、商务服务中心（3,576 ㎡）、汽车安全检测中心（1,776 ㎡）、多功能物流加工厂房（15,650 ㎡）、多式联运相关作业区（33,648 ㎡）、配套用房及调度中心（11,463 ㎡）等。项目定位为集市场信息、现代仓储、配送、多式联运、市场交易等功能于一体的大型综合性物流产业园。项目运营采用“出租+物业”模式，入驻企业自行负责生产经营，项目方主要负责园区整体运营管理、物业服务和公共设施维护。

本项目组织架构及岗位设置如下：

岗位	人数	主要职责
园区总经理	1	园区全面运营管理、对外协调
行政人事专员	1	招聘考勤、档案管理、办公后勤
出纳/会计	1	日常财务收支、租金催收
招商经理	1	客户招商、合同管理、客户关系维护
运营专员	1	入驻企业协调、数据统计、客户服务
安保人员	7	门岗值守、园区巡逻、消防监控（24 小时轮班）
保洁人员	6	公共区域保洁、垃圾清运
水电维修工	2	设施设备维护、水电管理
合计	20	

2）合理性分析

20人配置合理，理由如下：

运营模式匹配：本项目为出租型物流园，一线物流作业人员由承租企业自行配备，园区管理团队仅需负责公共管理、物业服务和招商运营。

人均管理面积合理：人均管理约16,184㎡，符合工业园区物业人均管理面积的行业常规水平。

岗位覆盖完整：涵盖了战略管理、运营管理、物业管理、工程维修、安防消防、后勤保障等园区运营所需的全部职能。

成本控制合理：在保障园区正常运营的前提下，20人配置有效控制了人力成本，有利于提高项目整体经济效益。

本项目为出租型物流园区，入驻企业的生产经营活动由承租方自行组织用工，项目方仅需负责园区公共区域的物业服务、招商运营及综合管理，因此20人的配置是合理的。

（2）维护及修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，根据同类项目经验取值，按照固定资产原值的0.3%计算本项目物流园区维修费用由基本养护费、中修费用和大修费用组成。

本项目在项目运营期内除考虑每年进行基本养护外，项目按每5年进行一次中修工程，中修费用按当年养护费用的2倍估算，项目按每10年进行一次大修工程，大修费用按当年养护费用的3倍估算。

（3）运营管理费用

本项目物流园区各类经营性物业均为整体承包经营，根据同类行业运营情况，运营管理费用按当年经营收入的10%取值进行估算。

（4）维持运营投资

项目运营期第 11 年，对监控系统及充电桩进行维持运营投资。

2、折旧费

折旧采用直线法，建筑物固定资产原值 58,731.99 万元，残值率 5%，折旧年限 20 年，年折旧额为 2,789.77 万元；机器设备资产原值 546.90 万元，残值率 5%，折旧年限 10 年，年折旧额为 51.96 万元。

3、摊销费

摊销采用直线法，无形资产原值 3,150.00 万元，摊销年限 50 年，年摊销额为 63.00 万元。

4、财务费用：财务费用系专项债券的利息支出。

项目预期成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营成本	**336.22**	**645.36**	**696.04**	**746.73**	**797.41**	**1,151.14**	**797.41**	**797.41**
1.1	工资及福利费	88.76	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16
	人数（人）	20	20	20	20	20	20	20	20
	年工资（万元/人）	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082
1.2	维护及修理费	103.17	176.87	176.87	176.87	176.87	530.60	176.87	176.87
	日常维修费	103.17	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87
	中修和大修						353.73		
1.3	运营管理费用	144.29	316.33	367.01	417.70	468.38	468.38	468.38	468.38
1.4	维持运营投资								
二	折旧费	**1,627.37**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**
三	摊销费	**36.75**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**
四	利息费用	**250.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**
五	总成本费用合计（一+二+三+四）	**2,250.34**	**4,398.13**	**4,448.81**	**4,499.50**	**4,550.18**	**4,903.91**	**4,550.18**	**4,550.18**

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**经营成本**	**797.41**	**797.41**	**1,328.01**	**1,415.41**	**797.41**	**797.41**	**797.41**	**1,151.14**
1.1	工资及福利费	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16	152.16
	人数（人）	20	20	20	20	20	20	20	20
	年工资（万元/人）	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082
1.2	维护及修理费	176.87	176.87	707.47	176.87	176.87	176.87	176.87	530.60
	日常维修费	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87	176.87
	中修和大修			530.60					353.73
1.3	运营管理费用	468.38	468.38	468.38	468.38	468.38	468.38	468.38	468.38
1.4	维持运营投资				618.00				
二	**折旧费**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**	**2,789.77**
三	**摊销费**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**63.00**
四	**利息费用**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**850.00**	**760.00**	**670.00**	**580.00**	**490.00**
五	**总成本费用合计（一+二+三+四）**	**4,550.18**	**4,550.18**	**5,080.78**	**5,118.18**	**4,410.18**	**4,320.18**	**4,230.18**	**4,493.91**

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	经营成本	**797.41**	**797.41**	**797.41**	**797.41**	**332.25**	**17,371.30**
1.1	工资及福利费	152.16	152.16	152.16	152.16	63.40	**3,043.28**
	人数（人）	20	20	20	20	20	
	年工资（万元/人）	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	7.6082	
1.2	维护及修理费	176.87	176.87	176.87	176.87	73.69	**4,775.45**
	日常维修费	176.87	176.87	176.87	176.87	73.69	3,537.39
	中修和大修						1,238.06
1.3	运营管理费用	468.38	468.38	468.38	468.38	195.16	**8,934.57**
1.4	维持运营投资						**618.00**

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
二	折旧费	2,789.77	2,789.77	2,789.77	2,789.77	1,162.40	55,795.40
三	摊销费	63.00	63.00	63.00	63.00	26.25	1,260.00
四	利息费用	400.00	310.00	220.00	130.00	40.00	13,700.00
五	总成本费用合计（一+二+三+四）	4,050.18	3,960.18	3,870.18	3,780.18	1,560.90	88,126.70

项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 11,754.66 万元，其中增值税 1,092.46 万元，增值税附加 745.65 万元（城市维护建设税 372.90 万元，教育费附加 223.68 万元，地方教育费附加 149.07 万元），房产税 9,916.05 万元，企业所得税 0 万元。

1、根据《（财税〔2016〕36 号）附件 1：营业税改征增值税试点实施办法》，本项目收入增值税税率取 9%，电能消耗及维修费用增值税率取 13%。

2、增值税附加税：项目城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

3、房产税：按照租赁收入核算房产税，其计算公式为：年应纳税额=年租金收入 × 适用税率（12%）。

4、企业所得税：所得税率按 25%计算。

税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	税费合计	169.12	373.53	435.54	497.57	559.58	559.58	559.58	559.58
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	121.46	265.17	307.01	348.85	390.71	390.71	390.71	390.71
	进项税额	20.43	40.72	44.91	49.09	53.28	82.48	53.28	53.28
	当年抵扣额	101.03	224.45	262.10	299.76	337.43	308.23	337.43	337.43
	可抵扣固定资产进项税余额	5,131.12	4,906.67	4,644.57	4,344.81	4,007.38	3,699.15	3,361.72	3,024.29

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	税金及附加	**169.12**	**373.53**	**435.54**	**497.57**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**
2.1	附加税	12.14	26.52	30.70	34.89	39.07	39.07	39.07	39.07
	城市维护建设税（5%）	6.07	13.26	15.35	17.44	19.54	19.54	19.54	19.54
	教育费附加（3%）	3.64	7.96	9.21	10.47	11.72	11.72	11.72	11.72
	地方教育附加（2%）	2.43	5.30	6.14	6.98	7.81	7.81	7.81	7.81
2.2	房产税	156.98	347.01	404.84	462.68	520.51	520.51	520.51	520.51
3	所得税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	税费合计	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**
1	增值税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税	390.71	390.71	390.71	390.71	390.71	390.71	390.71
	进项税额	53.28	53.28	97.09	53.28	53.28	53.28	53.28
	当年抵扣额	337.43	337.43	293.62	337.43	337.43	337.43	337.43
	可抵扣固定资产进项税余额	2,686.86	2,349.43	2,055.81	1,718.38	1,380.95	1,043.52	706.09
2	税金及附加	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**
2.1	附加税	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07
	城市维护建设税（5%）	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54
	教育费附加（3%）	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72
	地方教育附加（2%）	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81
2.2	房产税	520.51	520.51	520.51	520.51	520.51	520.51	520.51
3	所得税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
	税费合计	**559.58**	**559.58**	**836.58**	**897.01**	**897.01**	**373.76**	**11,754.66**
1	增值税	**0.00**	**0.00**	**277.00**	**337.43**	**337.43**	**140.60**	**1,092.46**
1.1	销项税	390.71	390.71	390.71	390.71	390.71	162.80	7,456.65
	进项税额	82.48	53.28	53.28	53.28	53.28	22.20	1,132.04

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
	当年抵扣额	308.23	337.43	60.43				
	可抵扣固定资产进项税余额	397.86	60.43	0.00	0.00			5,232.15
2	税金及附加	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**559.58**	**233.16**	**10,662.20**
2.1	附加税	39.07	39.07	39.07	39.07	39.07	16.28	745.65
	城市维护建设税（5%）	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	8.14	372.90
	教育费附加（3%）	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	4.88	223.68
	地方教育附加（2%）	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	3.26	149.07
2.2	房产税	520.51	520.51	520.51	520.51	520.51	216.88	9,916.55
3	所得税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 81,885.75 万元，预测总成本（不含税）合计 86,994.66 万元，税金及附加合计 11,754.66 万元，利润总额合计-16,860.57 万元，所得税 0 万元，净利润合计-16,860.57 万元。

附表 2.4 模拟利润表

金额单位：人民币万元

	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入（不含税）	1,321.48	2,898.14	3,363.13	3,828.11	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07
2	税金及附加	169.12	373.53	435.54	497.57	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58
3	总成本费用（不含税）	2,229.91	4,357.41	4,403.90	4,450.41	4,496.90	4,821.43	4,496.90	4,496.90	4,496.90	4,496.90	4,983.69
4	补贴收入			-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额	-1,077.55	-1,832.80	-1,476.31	-1,119.87	-763.41	-1,087.94	-763.41	-763.41	-763.41	-763.41	-1,250.20
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	净利润	-1,077.55	-1,832.80	-1,476.31	-1,119.87	-763.41	-1,087.94	-763.41	-763.41	-763.41	-763.41	-1,250.20

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计

项目		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	营业收入（不含税）	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	4,293.07	1,788.77	81,888.75
2	税金及附加	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	836.58	897.01	897.01	373.76	11,754.66
3	总成本费用（不含税）	5,064.90	4,356.90	4,266.90	4,176.90	4,411.43	3,996.90	3,906.90	3,816.90	3,726.90	1,538.70	86,994.66
4	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额	-1,331.41	-623.41	-533.41	-443.41	-677.94	-263.41	-450.41	-420.84	-330.84	-123.69	-16,860.57
6	弥补以前年度亏损											-
7	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	净利润	-1,331.41	-623.41	-533.41	-443.41	-677.94	-263.41	-450.41	-420.84	-330.84	-123.69	-16,860.57

附表 3：现金流量模拟测算表

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	0.00	1,442.94	3,163.31	3,670.14	4,176.96	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	336.22	645.36	696.04	746.73	797.41	1,151.14	797.41	797.41	797.41	797.41
经营活动支付税费	0.00	0.00	169.12	373.53	435.54	497.57	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58
经营活动现金净流量	0.00	0.00	937.60	2,144.42	2,538.56	2,932.66	3,326.79	2,973.06	3,326.79	3,326.79	3,326.79	3,326.79
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	13,411.70	26,823.42	26,823.42									
投资活动现金净流量	-13,411.70	-26,823.42	-26,823.42									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	3,911.70	6,839.42	11,086.22									
发行债券收到的现金	0.00	20,000.00	16,000.00									
超长期特别国债收到的现金	9,500.00											
市场化融资收到												

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
的现金												
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	0.00	0.00	500.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	0.00	16.00	12.80									
筹资活动现金净流量	13,411.70	26,823.42	26,573.42	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	687.60	1,244.42	1,638.56	2,032.66	2,426.79	2,073.06	2,426.79	2,426.79	2,426.79	2,426.79
五、累计现金净流量	0.00	0.00	687.60	1,932.01	3,570.57	5,603.23	8,030.01	10,103.07	12,529.85	14,956.64	17,383.43	19,810.21

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	4,683.78	1,951.57	89,345.40
运营成本费用支付的现金	1,328.01	1,415.41	797.41	797.41	797.41	1,151.14	797.41	797.41	797.41	797.41	332.25	17,371.30
经营活动支付税费	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	559.58	836.58	897.01	897.01	373.76	11,754.66
经营活动现金净流	2,796.19	2,708.79	3,326.79	3,326.79	3,326.79	2,973.06	3,326.79	3,049.79	2,989.36	2,989.36	1,245.56	60,219.44

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
量												
二、投资活动现金流量												0.00
投资支付的现金												67,058.54
投资活动现金净流量												-67,058.54
三、筹资活动现金流量												0.00
投入的资本金												21,837.34
发行债券收到的现金												36,000.00
超长期特别国债收到的现金												9,500.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	2,000.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	1,600.00	36,000.00
偿还债券利息支付的现金	900.00	850.00	760.00	670.00	580.00	490.00	400.00	310.00	220.00	130.00	40.00	13,950.00
偿还市场化融资支												0.00

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												0.00
支付债券发行费用												28.80
筹资活动现金净流量	-2,900.00	-4,450.00	-4,360.00	-4,270.00	-4,180.00	-4,090.00	-4,000.00	-3,910.00	-3,820.00	-3,730.00	-1,640.00	17,358.54
四、本年现金净流量	-103.81	-1,741.21	-1,033.21	-943.21	-853.21	-1,116.94	-673.21	-860.21	-830.64	-740.64	-394.44	10,519.44
五、累计现金净流量	19,706.40	17,965.18	16,931.97	15,988.76	15,135.54	14,018.60	13,345.38	12,485.17	11,654.53	10,913.88	10,519.44	

附表:7: 压力测试表

附表 4 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收入变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.13	1.21	1.28	1.36
项目成本变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.21	1.19	1.17

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型 合伙企业分支机构

负 责 人 金鑫

经营范围 ：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026年8月19日

目录

一、项目概况.....3
（一）区域概况.....3
（二）项目背景.....3
（三）建设规模及内容.....4
二、项目投资估算与资金筹措.....5
（一）投资估算.....5
（二）资金筹措.....6
三、项目收益及现金流入预测分析与评价.....7
（一）收益预测分析与评价.....8
（二）总成本费用分析与评价.....32
（三）税金及附加分析与评价.....42
（四）项目资金的充足性分析与评价.....46
（五）项目资金的稳定性分析预评价.....49
（六）本息资金覆盖倍数分析与评价.....49
（七）压力测试分析与评价.....49
四、风险分析与评价.....50
（一）还本付息风险.....50
（二）预期不确定风险.....50
（三）关注到的其他风险.....50
五、总体评价结论.....51

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

随县财政局：

我们接受委托，对随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。我们的评价结论基于项目债券发行实施方案及项目初步设计中所述的资料、文件、数据、事实做出。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。并基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为1.30，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

本财务评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本财务评价报告作为发行人申请

发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月十九日

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

随县，隶属随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。区域优势独特，交通便捷，气候宜人，基础设施齐全，开发条件优越。

（二）项目背景

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《住房和城乡建设部关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》、《省人民政府办公厅关于加强城市地下管线建设管理的实施意见》以及《随县国土空间总体规划（2021—2035年）》等政策文件精神，结合随县城市发展整体布局，聚焦城市基础设施提质升级，全力打造管线规整、交通顺畅、排水通畅、配套完善的城市基础功能廊道，统筹优化地下管网、道路交通、生态水系及民生服务设施，全面提升片区市政保障能力与综合承载水平，补齐城市建设短板，优化城区空间格局，为县域城市提质建设与民生事业发展提供坚实支撑。

目前，作为随县串联城区多条主干道的关键通行廊道，区位条件优越，沿线人口聚集、人流车流密集，周边各类生活服务资源分布集中，具备完善基础设施、提升通行条件的良好建设基础。目前该片区早期建设标准不高，整体市政配套建设滞后，长期缺乏系统性统筹规划与统一运维管理，各类设施建设较为零散，整体建设水平难以适配城市发展节奏。因此，通过系统性的基础设施整治与升级，针对性解决区域基础设施现存瓶颈，健全城市安全运行保障体系，消除各类安全隐患，已成为回应群众期盼、夯实民生底线、推动城市内涵式发展的迫切需要。为此，随县以基础设施升级为抓手，优化区域生活环境、完善便民服务供给，同时梳理区域空间布局、提升基础设施颜值、完善配套功能，带动城市风貌整体提升，彰显随县生态宜居、整洁有序的城市特色，进一步提升城市综合品质与对外形象，为县域经济社会高质量发展注入持久动力。

本项目建设完全契合《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》、《湖北省城市地下综合管廊建设“十四五”规划》、《随县国土空间总体规划（2021—2035年）》、《湖北省新能源汽车充电基础设施建设三年行动计划》以及《关于加快推进5G网络新型基础设施建设的实施意见》等文件要求。

（三）建设规模及内容

本项目建设规模与主要建设内容为：

本工程西起于炎帝大道，东至316国道，项目长度2.9千米。项

目建设内容主要包括南环路综合管廊工程、连通桥改造工程及周边基础设施配套工程，其中综合管廊工程包含管廊土石方工程、通信改造工程、电力改造工程、电气工程等、路面恢复及改造工程、污水管网工程、雨水管网工程等；连通桥改造工程包含南环路厥水河大桥改造工程；周边基础设施配套工程包含5G综合杆117盏、停车位460个、充电桩92个等。

二、项目投资估算与资金筹措

（一）投资估算

根据项目《关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目初步设计及概算核定的批复》随县发改审批服务〔2026〕143号，本项目总投资15,377.73万元。重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为15,198.73万元，其中工程费用13,371.05万元，占比87.97%，工程建设其他费用850.60万元，占比5.60%，基本预备费711.08万元，占比4.68%，静态总投资14,932.73万元，建设期利息256.00万元，占比1.68%，发行费用10.00万元，占比0.07%。投资估算如下：

估算结构表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	13,371.05	87.97%
2	工程建设其他费用	850.60	5.60%
3	预备费	711.08	4.68%
4	建设期利息及债券发行费用	266.00	1.75%
5	项目总投资	15,198.73	100.00%

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			政府投资	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	13,371.05	3,371.05		10,000.00		
1	综合管廊工程	9,510.47			9,510.47		
1.1	管廊土石方工程	222.92			222.92		
1.2	管廊支护、结构工程	3,293.60			3,293.60		
1.3	管廊支架及预埋工程	353.80			353.80		
1.4	管廊(群)通信杆线工程	352.10			352.10		
1.5	管廊电力改造工程	835.00			835.00		
1.6	管廊电气工程	498.76			498.76		
1.7	给水工程	205.68			205.68		
1.8	燃气工程	330.64			330.64		
1.9	道路工程	2,161.71			2,161.71		
1.10	排水工程	1,256.26			1,256.26		
2	连通桥改造工程	2,642.86	2,153.33		489.53		
2.1	溠水河连通桥	2,642.86	2,153.33		489.53		
3	周边基础设施配套工程	1,217.72	1,217.72				
3.1	道路交通设施工程	764.22	764.22				
3.2	隔离护栏	235.10	235.10				
3.3	阻车桩	8.10	8.10				
3.4	5G 智慧综合杆	210.30	210.30				
二	工程建设其他费用	850.60	850.60				
三	预备费	711.08	711.08				
1	基本预备费（一+二）*5%	711.08	711.08				
四	建设期利息、债券发行兑付费用	266.00	266.00				
五	总投资	15,198.73	5,198.73		10,000.00		

（二）资金筹措

本项目总投资 15,198.73 万元，其中 10,000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由地方政府配套资金解决。

建设期资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2026	2027
1	项目总投资	15,198.73	9,028.64	6,170.09
1.1	建设投资	14,932.73	8,959.64	5,973.09

1.1.1	工程费用	13,371.05	8,022.63	5,348.42
1.1.2	工程建设其他费	850.60	510.36	340.24
1.1.3	预备费	711.08	426.65	284.43
1.2	建设期债券利息	256.00	64.00	192.00
1.3	流动资金	0.00	0.00	0.00
1.4	债券发行费用	10.00	5.00	5.00
2	资金筹措	15,198.73	9,028.64	6,170.09
2.1	项目资本金	5,198.73	4,028.64	1,170.09
2.1.1	用于建设投资	4,932.73	3,959.64	973.09
2.1.2	用于建设期债券利息	256.00	64.00	192.00
2.1.3	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.1.4	用于债券发行费用	10.00	5.00	5.00
2.2	债务资金	10,000.00	5,000.00	5,000.00
2.2.1	用于建设投资	10,000.00	5,000.00	5,000.00
2.2.2	用于建设期债券利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.2.4	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

本项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

三、项目收益及现金流入预测分析与评价

我们对实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测、资金平衡等事宜进行了评价，并在预测的基础上，根据模拟测算的结果对资金的充足性和稳定性进行分析与评价。评价过程如下：

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够

产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）收益预测分析与评价

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据项目建设、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目建成后，可产生管廊入廊费收入、管线运维收入、路灯广告收入、充电桩收入、停车场收入，预计2028年1月投入使用。因本期专项债发行期限为20年，最后一期债券本金于2047年到期，因此项目收益预测期为2028年1月至2047年6月。具体预测如下：

（1）管廊入廊费收入

根据《国家发展改革委、住房城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）：入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费，具体收费标准要统筹考虑建设和运营、成本和收益的关系，由地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同

协商确定。

国家发展改革委 住房和城乡建设部关于

城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见

发改价格〔2015〕2754号

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、住房城乡建设厅（城乡建委、规划委、局、市政市容委），新疆生产建设兵团发展改革委、建设局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发[2015]61号），使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，形成合理收费机制，调动社会资本投入积极性，促进城市地下综合管廊建设发展，提高新型城镇化发展质量，现就城市地下综合管廊实行有偿使用制度提出以下意见：

一、建立主要由市场形成价格的机制

（一）城市地下综合管廊各入廊管线单位应向管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费用。各地应按照既有利于吸引社会资本参与管廊建设和运营管理，又有利于调动管线单位入廊积极性的要求，建立健全城市地下综合管廊有偿使用制度。

（二）城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊，均应由供需双方按照市场化原则平等协商，签订协议，确定管廊有偿使用费标准及付费方式、计费周期等有关事项。

城市地下综合管廊本体及附属设施建设、运营管理，由管廊建设运营单位负责；入廊管线的维护及日常管理由各管线所属单位负责。城市地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位应在签订的协议中明确双方对管廊本体及附属设施、入廊管线维护及日常管理的具体责任、权利等，并约定违约金计缴等相关事项，确保管廊及入廊管线正常运行。

供需双方签订协议、确定城市地下综合管廊有偿使用费标准时，应同时建立费用标准定期调整机制，确定调整周期，根据实际情况变化按期协商调整管廊有偿使用费标准。供需双方可委托第三方机构对城市地下综合管廊建设、运营服务质量、资金使用效率等情况进行综合评估，评估结果作为协商调整有偿使用费标准的参考依据。

城市地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定有偿使用费标准，不能取得一致意见时，由所在城市人民政府组织价格、住房城乡建设主管部门等进行协调，通过开展成本调查、专家论证、委托第三方机构评估等形式，为供需双方协商确定有偿使用费标准提供参考依据。

（三）对暂不具备供需双方协商定价条件的城市地下综合管廊，有偿使用费标准可实行政府定价或政府指导价。实行政府定价或政府指导价的管廊有偿使用费应列入地方定价目录，明确价格管理形式、定价部门。有关地方可根据实际情况，由省级价格主管部门会同住房城乡建设主管部门或省人民政府授权城市人民政府，依法制定有偿使用费标准或政府指导价的基准价、浮动幅度，并规定付费方式、计费周期、定期调整机制等有关事项。

列入地方定价目录的，制定、调整城市地下综合管廊有偿使用费标准，应依法履行成本监审、成本调查、专家论证、信息公开等程序，保证定调价工作程序规范、公开、透明，自觉接受社会监督。

制定、调整城市地下综合管廊有偿使用费标准，应根据本指导意见关于管廊有偿使用费构成因素的规定，认真做好管廊建设运营成本监审及入廊管线单独敷设成本调查、测算等工作，统筹考虑建设和运营、成本和收益的关系，合理制定管廊有偿使用费标准。

二、关于费用构成

（一）城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

（二）费用构成因素。

1、入廊费，可考虑以下因素：

（1）城市地下综合管廊本体及附属设施的合理建设投资；

（2）城市地下综合管廊本体及附属设施建设投资合理回报，原则上参考金融机构长期贷款利率确定（政府财政资金投入形成的资产不计算投资回报）；

（3）各入廊管线占用管廊空间的比例；

（4）各管线在不进入管廊情况下的单独敷设成本（含道路占用挖掘费，不含管材购置及安装费用，下同）；

（5）管廊设计寿命周期内，各管线在不进入管廊情况下所需的重复单独敷设成本；

https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/gdzt/cjnjtzzcwj/201606/t20160607_1033478.html

根据随州市人民政府2022年发布的《随州市城市地下综合管廊

管理办法》（随政办发〔2022〕23号）：综合管廊运营维护单位或项目公司应当与管线产权单位签订书面协议，约定入廊管线种类、时限、费用以及各方的责任和义务。综合管廊实行有偿使用制度，管线产权单位应当缴纳入廊费和日常维护费。有偿使用费标准，原则上由管线产权单位和综合管廊运营维护单位协商确定。

第三章 运营维护

第十五条 综合管廊运营维护单位必须依法依规选定。

第十六条 综合管廊运营维护单位或项目公司应当与管线产权单位签订书面协议，约定入廊管线种类、时限、费用以及各方的责任和义务。

第十七条 综合管廊实行有偿使用制度，管线产权单位应当缴纳入廊费和日常维护费。有偿使用费标准，原则上由管线产权单位和综合管廊运营维护单位协商确定。

协商不能取得一致意见时，由市、县(市、区)人民政府组织发展和改革、住房和城乡建设等部门进行协调，通过开展成本调查、专家论证、委托第三方机构评估等形式，为供需双方协商确定有偿使用费标准提供参考依据。

上级人民政府及其有关主管部门有规定的，按其规定执行。

第十八条 综合管廊运营维护单位在综合管廊运营初期不能通过收费弥补成本的，市、县(市、区)人民政府可以根据实际情况给予补贴。

随州市及随县并未对城市地下综合管廊实行有偿使用做出明确的价格规定，随县也暂未查询到案例，为保障本项目收费定价的合规性、合理性与严谨性，同步梳理了吴都大道（文苑路~葛山大道）综合管廊及排水工程案例、襄阳市管廊有偿使用相关政策文件作为参考依据。结合谨慎性原则，综合对比政策时效性、适用性及规范性，本项目入廊费收入标准最终优先参照2023年襄阳市发改委、住建局联合发布的《市发改委市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》执行。

收费标准：本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电力）》110kv 高压电缆和 10kv 低压电缆日常维护费按 20 元/（米·回·年）计算，参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电信）》，通信线缆日常维护费按 28 元/（米·孔·年）计算。

②日常维护费由乙方每年缴纳，缴纳标准如下：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年管线运维费(万元)	运维年限(年)	运维费总额(万元)
将军大道（孙权大道-保税区）	110kv 高压电缆	20	7508	3 回	45.05	8	360.40
	10kv 低压电缆	20	7508	20 回	300.32	8	2402.56
英贤大道（燕沙路-燕花路）	110kv 高压电缆	20	1100	4 回	8.8	8	70.4
	10kv 低压电缆	20	1100	20 回	44	8	352

②日常维护费由乙方每年缴纳，缴纳标准如下：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年管线运维费（万元）	运维年限(年)	运维费总额（万元）
将军大道（孙权大道-保税区）	通信电缆	28	7508	42 孔	882.94	8	7063.52
英贤大道（燕沙路-燕花路）	通信电缆	28	1100	28 孔	86.24	8	689.92
燕花路（鄂东大道～英都大道）	通信电缆	28	3644	42 孔	428.53	8	3428.28
文塘路（鄂东大道～英贤大道）	通信电缆	28	2350	15 孔	98.70	8	789.60
花马湖北侧产业园基础设施项目	通信电缆	28	780	28 孔	61.15	8	489.22
花马湖南侧产业园片区配套基础设施工程	通信电缆	28	1800	15 孔	75.60	8	604.80
鄂州市“三中心”周边配套	通信电	28	5329	15 孔	223.82	8	1790.54

②日常维护费由乙方每年缴纳，缴纳标准如下：

项目名称	入廊管线	收费单价（元）	道路长度（米）	每年管线运维费（万元）	运维年限（年）	运维费总额（万元）
科罗大道（谷枫大道～张锐区）	DN1000 给水	265	7508	198.96	8.00	1591.68
吴楚大道（燕沙路～燕范路）	DN1000 给水	265	1100	29.15	8.00	233.20
燕范路（鄂东大道～吴都大道）	DN1000 给水	265	3644	96.57	8.00	772.53
范马湖北侧产业园基础设施项目	DN1000 给水	265	780	20.67	8.00	165.36
合计（第一批）				**345.36**		**2762.77**
吴都大道（葛山大道～体育东路）	DN600 给水	265	4561.33	120.88	9.00	1087.92
燕沙东路（鄂东大道～吴楚大道）道路工程	DN400 给水	265	1957	51.86	18.83	976.71
吴楚大道东周线（燕范路～张锐区）	DN600 给水	265	1120	30.17	8.00	241.36
合计（第二批）				**202.91**		**2305.99**
总计				**548.26**		**5068.76**

图 4-3 鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议

本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（给水）》中 DN400-DN1000 给水管日常维护费 265 元/（米·回·年），对以上数据进行下调，本项目 DN600 给水管日常维护费按 265 元/（米·回·年）考虑。

吴都大道（文苑路~葛山大道）综合管廊及排水工程

序号	工程或费用名称	直埋管线寿命周期敷设单价（元/m）（含税价）	管廊寿命周期（100年）敷设单价（元/m）（含税价）
一	**给水工程**	**[元/m·30年]**	**[元/m·100年]**
1	球墨铸铁管DN300	305.41	1018.03
2	球墨铸铁管DN400	383.08	1276.93
3	球墨铸铁管DN500	416.08	1386.93
4	球墨铸铁管DN600	524.41	1748.03
5	球墨铸铁管DN800	722.90	2409.67
三	**污水工程**	**[元/m·50年]**	**[元/m·100年]**
1	钢筋混凝土排水管DN400	1674.85	3349.70
2	钢筋混凝土排水管DN500	1794.59	3589.18
3	钢筋混凝土排水管DN600	1932.76	3865.52
4	钢筋混凝土排水管DN800	2240.39	4480.78
5	钢筋混凝土排水管DN1000	2721.85	5443.70
5	钢筋混凝土排水管DN1200	3197.07	6394.14

五	燃气管道工程	[元/m·40年]	[元/m·100年]
1	无缝钢管DN160	83.79	209.48
2	无缝钢管DN200	88.12	220.30
3	无缝钢管DN250	92.60	231.50
4	无缝钢管DN300	99.89	249.73
5	无缝钢管DN400	110.55	276.38

6	无缝钢管DN500	138.14	345.35
六	通信工程	[元/m·25年]	[元/m·100年]
1	波纹管Φ110(管群单孔价)	92.37	369.48

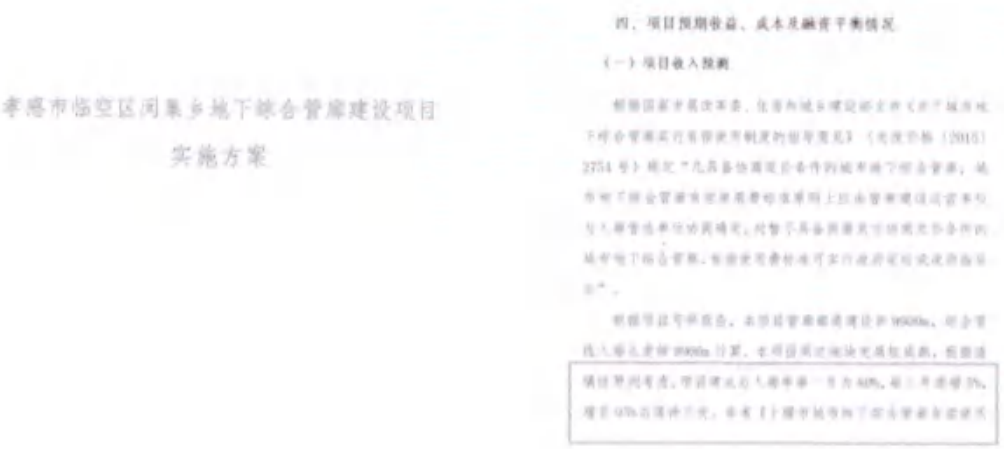
七	电力工程	[元/m年]	[元/m·100年]
1	10千伏	135.14元/m20年	675.70
2	110KV	405.42元/m30年	1216.26
3	220KV	405.42元/m30年	1216.26

《襄阳市发改委市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使

用收费政策的通知》

（http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/zc/gsgg/202309/t20230911_3381547.shtml）

参考该通知，DN500 给水管入廊费 416.08 元/米/30 年（一次性收费），平均每年 13.87 元/米/年；DN500 污水管入廊费 1794.59 元/米/50 年（一次性收费），平均每年 35.89 元/米/年；DN300 燃气管入廊费 99.89 元/米/40 年（一次性收费），平均每年 2.50 元/米/年；通信管入廊费 92.37 元/米·孔/25 年（一次性收费），平均每年 3.69 元/米·孔/年，本项目通信管群设计规模 18 孔，则每年 66.42 元/米/年；10 千伏入廊费为 135.14 元/米/20 年（一次性收费），平均每年 6.76 元/米/年，单价不做变动，汇总本项目地下综合管廊全部入廊管线收费标准合并测算，全额饱和状态下综合年均应收单价为 125.44 元/米/年。入廊率/收取率参考已发行同类型案例，本项目暂定首年 80%，后续每年上涨 5%至 90%饱和。


孝感市临空区闵集乡地下综合管廊建设项目
实施方案
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况
（一）项目收入预测

田家河片区公共管廊项目二期

实施方案

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入主体

本项目收入主体为宜昌高投水务有限公司。

（二）项目经营收入

本项目预期收益来源主要为入廊费收入和日常维护费收入，谨慎起见，2027 年 10 月-2027 年 12 月为试运营期，收益测算期为 2028 年 1 月-2046 年 12 月。

1、入廊费收入

本项目管道入廊管示主要包括氮气、氧气、乙炔、氧化氮、液碱、烧氧、液氧、液体二氧化碳、甲硅烷、蒸汽、污水等，涉及热力、污

水、物料等管道，管廊总体长度 6.47km。

参考中国债券信息网公布的类似管廊项目收入标准，污水管、热力管、物料管入廊价格合计为 3632 元/米/年，由于热力管道入廊价格参考案例较少且价格较高，谨慎起见，本项目入廊单价暂按 1200.00 元/米/年暂估，经营负荷按 70%逐年递增至 90%计算。

入廊率/收取率参考已发行同类型案例，本项目暂定首年 80%，后续每年上涨 5%至 90%饱和。

综上所述，管廊入廊费收入合计 632.97 万元。

（2）管线运维收入

根据国家发改委与住建部《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号），日常维护费包括：①城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本；②城市地下综合管廊运营单位正常管理支出；③城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定。日常维护费通常考虑经营成本、折旧摊销及利息等。经营成本应考虑水电费、人工费、车辆使用费、劳动保护费、日常检修维护费、消防检测及其他检测费、财产保险、管理费、利润等。管线运维费在运营期每年支付。

本项目收入参考吴都大道（文苑路~葛山大道）综合管廊及排水工程案例、襄阳市管廊有偿使用相关政策文件作为参考依据。结合谨慎性原则，综合对比政策时效性、适用性及规范性，本项目日常维护费收入标准最终优先参照2023年襄阳市发改委、住建局联合发布的《市发改委市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》执行。

鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议

本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（给水）》中 DN400-DN1000 给水管日常维护费 265 元/（米·回·年），对以上数据进行下调，本项目 DN600 给水管日常维护费按 265 元/（米·回·年）考虑。

本项目管线运维费收入

单位：万元

序号	收费名称	长度/米	数量	单价	年入廊收入（含税）
1	高压	1471.43	4	20 元/米*回路	11.77
2	低压	1471.43	24	20 元/米*回路	70.63
3	通信	1471.43	20	28 元/米*孔	82.40
4	给水	1471.43	1	265 元/米	38.99
5	合计				203.79

根据表中收费单价、长度和数量可知，正常年份下，高压电缆年运维费=20*1471.43*4÷10,000=11.77 万元；低压电缆年运维费=20*1471.43*24÷10,000=70.63 万元；通信管线年运维费=28*1471.43*20÷10,000=82.40 万元；给水管线年运维费=265*1471.43÷10,000=38.99 万元。项目年运维费收入为 203.79 万元，本项目管线运维费在运营期内每年缴纳，整个合作期内运维费共计约 1,630.33 万元。

吴都大道（文苑路~葛山大道）综合管廊及排水工程

序号	工程或费用名称	日常维护费基数（元/m）	管线占空比（%）	综合管廊合理利润值（%）	税金（%）	日常维护费成本（元/m·年）
1	给水工程	870.19	6.87			59.78
2	中水工程	870.19	7.92			68.92
3	污水工程	870.19	14.03			122.09
4	热网管道工程	870.19	20.63			179.52
5	燃气管道工程	870.19	12.77			111.12
6	通信工程	870.19	9.87			85.89
7	电力工程	870.19	27.90			242.78

《襄阳市发改委市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》

（http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/zc/gsgg/202309/t20230911_3381547.shtml）

参考该通知，给水管日常维护费成本59.78元/m/年；污水管日常维护费成本122.09元/m/年；燃气管日常维护费成本111.12元/m/年；通信管日常维护费成本85.89元/m/年；电力管日常维护费成本242.78元/m/年，单价不做变动，汇总本项目地下综合管廊全部管线日常维护成本标准合并测算，全额饱和状态下综合年均单价为621.66元/米/年。收取率参考已发行同类型案例，本项目暂定首年80%，后续每年上涨5%至90%饱和。

综上所述，管线运维收入合计3,136.90万元。

（3）路灯广告收入

1）计算公式：路灯广告收入=Σ广告位总数×单杆年租金×使用率；

2）广告位数量：本项目共规划建设5G智慧综合杆117盏，每盏综合杆均预留广告位接口，可提供广告位资源117个；

3）出租单价：依托中国债券信息网公开披露的各地同类型专项债项目路灯广告收益测算资料，综合多类市场案例价格区间研判：巴东县城柚子树坪及张家梁子老旧小区改造工程中传统灯杆广告租赁单价区间为7776元/个·年—10000元/个·年；蔡甸区世界一流城市电网建设项目中武汉、石家庄、德阳等城市专项债项目智慧杆、道路道旗广告单价区间为4930元/个·年—24000元/个·年。本项目5G智慧综合杆搭LED动态显示屏、多设备集成一体化功能，相较传统简易路灯道旗具备商业展示溢价优势，参照城市智慧杆广告价格区间，同时兼顾县域广告市场承接容量、运营前期招商落地难度，遵循审慎保守测算原则，确定单杆广告位年租金为9600元（折合800元/杆·月），该标准既体现了智慧杆的增值效应，又兼顾了项目收益的可实现性；

3. 广告牌收入

（1）路灯道旗广告收入

根据项目初步设计说明，本项目拟对国道318、民族路及支路现有路灯予以保留利旧，对无照明路段新建路灯。具体规划设计为：新建保租房小区内院安装路灯34盏，便民服务中心院内安装路灯32盏，林业站停车场内安装路灯38盏。G318国道路灯双侧对称布置，灯具约130盏；支路双侧对称布置，灯具约30盏；民族路单侧布置，灯具约30盏。其中改造原有照明设施80盏。考虑城镇风貌和商业需求，对其中166盏设置路灯灯杆广告，按照每盏路灯同步设置双面广告位（共332个），既满足夜间照明需求，又适配片区公共空间商业配套。参考

巴东县同类型出租案例，兴东大道（巴一中处）-北京大道入口处306块灯杆广告牌（150cm*70cm）整体租赁价格为220320元/个/月，平均价格为720元/个/月；同时参考公开信息同类型市场灯杆广告位单价为10000元/个/年，即833元/个/月，本项目灯杆投放单价保守估计按本地区出租均价的90%且不高于市场价计算，即含税价648元/个/月计算。同时根据谨慎性考虑，利用率按照运营期第一年85%估算，运营期第二年及以后年度按照95%估算。

4）路灯展示牌出租收入

根据可研批复及相关文件，本项目可用于出租的路灯广告牌为3000个，通过查找路灯广告相关信息，路灯广告市场收费案例如下：

收费类别（路灯广告）	收费标准	网上链接网址
武汉道旗/路灯杆广告	2000元/月•根 合计24000元/年•根	http://www.allchina.cn/Outdoor/Outdoor57280.html
石家庄市新区道路灯道旗广告	1200元/个•年 合计15000元/年•根	http://www.51ebo.com/goods/3463.html
德阳广汉武昌路灯杆道旗广	350000元/71个/年（即	http://www.51ebo.com/goods/3556.html

告位	4930元/个•年）	

通过对《武汉市户外广告招牌设置技术规范》和本项目道路广告牌出租市场综合分析，本项目路灯广告暂按3,500.00元/个•年，每三年增长3%，出租率从45%逐年增长5%至90%饱和，经测算，路灯广告出租收入运营期合计约28,998.00万元。

4）使用率：计算期第3年进入运营期，初始使用率为50%，此后每年增加5%至80%后不变。

综上所述，路灯广告收入合计1,887.94万元。

（4）充电桩收入

1）计算公式：充电桩服务费收入=∑年充电量×服务费单价×使用率；

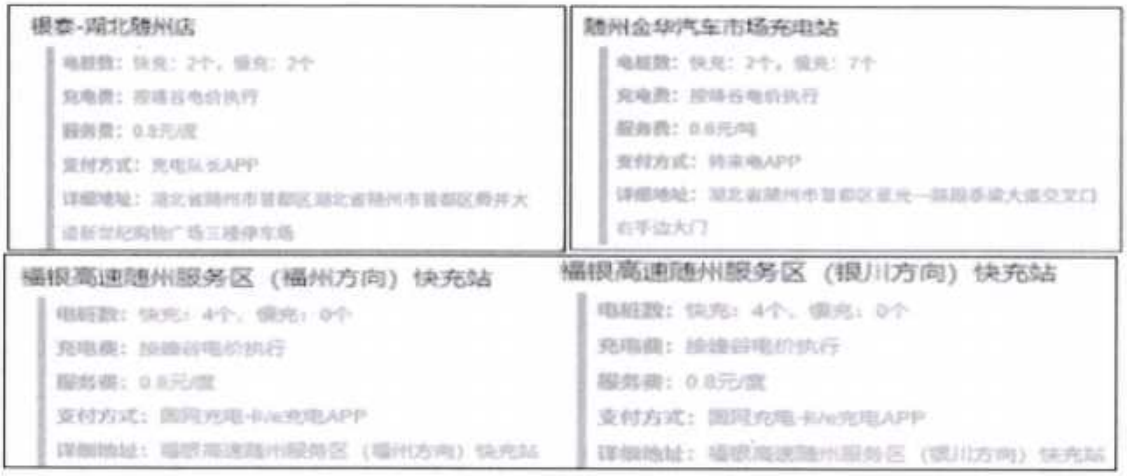
2）项目年充电量：本项目规划充电桩92个，全部为120kw，

充电桩年充电量根据充电桩数量、单桩功率、需要系数、日均有效充电时长及年运营天数综合测算，具体计算如下：

年充电量=充电桩数量×单桩功率×需要系数×日均有效充电时长×年运营天数=92个×120kW×0.5×12h/d×330d=2185.92万kWh

其中：需要系数取0.5，综合考虑了充电桩实际使用效率、多桩同时投运概率及区域车辆充电需求特征，符合县域公共充电场站运营实际。本项目充电桩均为120kW快充设备，理论满负荷运行时长较高，但实际运营过程中受车辆占位、车辆充电衔接间隔、设备待机、客流潮汐波动等因素影响，有效充电时长存在一定损耗。结合本地同类场站运营数据及行业合理取值区间，本次测算日均有效充电时长按12h/d取值。同时，考虑到充电桩日常定期检修、故障维保产生的停运时段，叠加充电需求淡旺季波动、施工管制、电网检修及极端天气等不可控外部因素，为保证测算结果审慎合理，项目全年有效运营天数取330天；

3）服务费单价：经实地调研随州市全域充电市场收费行情，随州城区商圈、汽车市场、高速服务区等人流车流密集、场地运营成本较高的场站，充电服务费普遍执行0.6～0.8元/kWh；随县辖区内城镇沿街公共便民充电站，面向本地居民日常代步车辆，当地主流场站采用分时段浮动收费模式，服务费区间集中在0.4～0.6元/kWh。综合本项目为县域公共便民充电设施的定位，兼顾长期可持续运营与群众使用成本，按照保守性原则，本次财务测算充电服务费取县域市场区间中位值0.5元/kWh；





国家电网汽车充电站(湖北省随州市随县安居镇中心大道直流充电站)





4）使用率：计算期第 3 年进入运营期，初始使用率为 50%，此后每年增加 5%至 80%后不变。

综上所述，充电桩收入合计 15,902.57 万元。

（5）停车场收入

根据初步设计技术经济指标，本项目停车位数量 460 个，采用月租+临停的方式运营。

1）月租停车位出租收入

月租停车位：月租固定停车泊位占总车位 30%，合计 138 个，面向有长期停车需求的车主提供包月停放服务。计算期第 3 年进入运营期，出租率为 80%，此后每年增加 5%至 90%后不变。

月租租金：停车位月度收费标准参照随县城区机关院落、商业配套及公共停车场现行收费水平（市场月租区间 100 元/个·月～200

元/个·月）综合测算。本项目停车位配套设施齐全，同步配套充电桩联动运营体系，提供全天候标准化运维管理，服务品质优于城区普通停车场。结合财务测算审慎性原则，取区间中间值核定单个停车位月租金150元。





综上所述，月租停车位出租收入合计497.40万元。

2）临时停车位出租收入

临时停车位：临时停车泊位占总车位70%，共计322个，主要用于社会车辆临时停放。

收费标准：根据湖北省发展和改革委员会发布的《省发展改革

委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4号），《随县实行政府定价的收费标准清单》基于谨慎性原则，停车位收取的停车费按2.00元/小时计算，停车场营业时间为12小时/天，一年按365天测算；项目运营期首年使用率为50%，每年增长5%，增长到80%后保持不变。

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服（2016）151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格（2017）51号、黄价工服发（2017）47号、十价工服规（2017）17号、襄价服规（2017）5号、宜价服（2017）53号、荆价房服（2018）50号、荆价发（2017）46号、鄂州价服（2017）64号、孝价发（2017）88号、黄价工服（2017）152号、咸价费规（2017）1号、随价工服（2017）14号、仙价工服（2017）2号、荆价工服（2017）33号、神物价规（2017）1号	市（州）、县人民政府

二、经营服务性收费标准清单（凡“收费项目”后加“※”号的为涉企收费，共3项）

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
交通服务收费	一、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各停车场收费标准在2-5元/小时之间。	随价工服（2017）14号 随价工服（2018）32号 随发改价格[2020]3号 随发改价格[2020]7号 随发改价格[2020]10号
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各停车场收费标准在2-5元/小时之间。	随价工服（2017）14号 随发改价格[2020]15号 随发改价格[2020]16号

综上所述，临时停车位出租收入合计4,757.91万元。

该项目财务计算期22年，其中建设期为15个月，经营期按20年计算。项目总计营业收入26,815.69万元。

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年负荷率（路灯广告、停车场、充电桩）		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
	年负荷率（管道入廊、管线运维）		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	项目经营收入											
1.1	管廊入廊费收入											
	管道长度（米）		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	单价（元/米/年）		125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44
	收入（不含增值税销项税额）	580.71	26.70	28.37	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04
	销项税额	52.26	2.40	2.55	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
	收入（含增值税销项税额）	632.97	29.10	30.92	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74
1.2	管线运维收入	0.00										
	管道长度（米）		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	单价（元/米/年）		621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66
	收入（不含增值税销项税额）	2,959.34	136.06	144.57	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07
	销项税额	177.56	8.16	8.67	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18
	收入（含增值税销项税额）	3,136.90	144.23	153.24	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25
1.3	路灯广告收入											
	广告位（个）		117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
	单价（元/月）		800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	926.10
	收入（不含增值税销项税额）	1,732.05	51.52	56.68	61.83	70.33	75.74	81.15	90.89	90.89	90.89	95.43
	销项税额	155.88	4.64	5.10	5.56	6.33	6.82	7.30	8.18	8.18	8.18	8.59
	收入（含增值税销项税额）	1,887.94	56.16	61.78	67.39	76.66	82.56	88.45	99.07	99.07	99.07	104.02

1.4	充电桩收入											
	充电电量（万 kwh）		2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92
	服务费单价（元）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	收入（不含增值税销项税额）	14,073.07	483.61	531.97	580.33	628.69	677.05	725.42	773.78	773.78	773.78	773.78
	销项税额	1,829.50	62.87	69.16	75.44	81.73	88.02	94.30	100.59	100.59	100.59	100.59
	收入（含增值税销项税额）	15,902.57	546.48	601.13	655.78	710.42	765.07	819.72	874.37	874.37	874.37	874.37
1.5	月租停车位出租收入											
	数量（辆）		138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
	单价（元/辆/月）		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.64
	收入（不含增值税销项税额）	456.33	18.23	19.37	20.51	21.54	21.54	21.54	22.61	22.61	22.61	23.74
	销项税额	41.07	1.64	1.74	1.85	1.94	1.94	1.94	2.04	2.04	2.04	2.14
	收入（含增值税销项税额）	497.40	19.87	21.11	22.36	23.47	23.47	23.47	24.65	24.65	24.65	25.88
1.6	临时停车位出租收入											
	数量（辆）		322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00
	单价（元/辆/h）		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32
	收入（不含增值税销项税额）	4,365.05	129.39	142.33	155.27	176.62	190.20	203.79	228.25	228.25	228.25	239.66
	销项税额	392.85	11.65	12.81	13.97	15.90	17.12	18.34	20.54	20.54	20.54	21.57
	收入（含增值税销项税额）	4,757.91	141.04	155.14	169.24	192.51	207.32	222.13	248.79	248.79	248.79	261.23
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	24,166.55	845.52	923.28	1,001.05	1,080.28	1,147.64	1,215.00	1,298.63	1,298.63	1,298.63	1,315.71
3	经营收入销项税	2,649.13	91.36	100.04	108.72	117.78	125.78	133.77	143.24	143.24	143.24	144.77
4	经营收入(含增值税销项税额)	26,815.69	936.88	1,023.32	1,109.76	1,198.06	1,273.42	1,348.77	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,460.49

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年负荷率（路灯广告、停车场、充电桩）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	年负荷率（管道入廊、管线运维）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	项目经营收入											
1.1	1.管廊入廊费收入											
	管道长度（米）		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	单价（元/米/年）		125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44	125.44
	收入（不含增值税销项税额）	580.71	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	30.04	15.02
	销项税额	52.26	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	1.35
	收入（含增值税销项税额）	632.97	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	16.37
1.2	管线运维收入	0.00										
	管道长度（米）		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
	单价（元/米/年）		621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66	621.66
	收入（不含增值税销项税额）	2,959.34	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	153.07	76.53
	销项税额	177.56	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	4.59
	收入（含增值税销项税额）	3,136.90	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	162.25	81.13
1.3	路灯广告收入											
	广告位（个）		117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	118.00	119.00
	单价（元/月）		926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03	1,021.03	1,021.03	1,021.03
	收入（不含增值税销项税额）	1,732.05	95.43	95.43	100.20	100.20	100.20	105.21	105.21	105.21	106.11	53.51
	销项税额	155.88	8.59	8.59	9.02	9.02	9.02	9.47	9.47	9.47	9.55	4.82
	收入（含增值税销项税额）	1,887.94	104.02	104.02	109.22	109.22	109.22	114.68	114.68	114.68	115.66	58.32
1.4	充电桩收入											

	充电电量（万 kwh）		2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92	2,185.92
	服务费单价（元）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	收入（不含增值税销项税额）	14,073.07	773.78	773.78	773.78	773.78	773.78	773.78	773.78	773.78	773.78	386.89
	销项税额	1,829.50	100.59	100.59	100.59	100.59	100.59	100.59	100.59	100.59	100.59	50.30
	收入（含增值税销项税额）	15,902.57	874.37	874.37	874.37	874.37	874.37	874.37	874.37	874.37	874.37	437.18
1.5	月租停车位出租收入											
	数量（辆）		138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
	单价（元/辆/月）		173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	201.01	201.01
	收入（不含增值税销项税额）	456.33	23.74	23.74	24.93	24.93	24.93	26.18	26.18	26.18	27.49	13.74
	销项税额	41.07	2.14	2.14	2.24	2.24	2.24	2.36	2.36	2.36	2.47	1.24
	收入（含增值税销项税额）	497.40	25.88	25.88	27.17	27.17	27.17	28.53	28.53	28.53	29.96	14.98
1.6	临时停车位出租收入											
	数量（辆）		322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00
	单价（元/辆/h）		2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68
	收入（不含增值税销项税额）	4,365.05	239.66	239.66	251.64	251.64	251.64	264.22	264.22	264.22	277.43	138.72
	销项税额	392.85	21.57	21.57	22.65	22.65	22.65	23.78	23.78	23.78	24.97	12.48
	收入（含增值税销项税额）	4,757.91	261.23	261.23	274.29	274.29	274.29	288.00	288.00	288.00	302.40	151.20
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	24,166.55	1,315.71	1,315.71	1,333.66	1,333.66	1,333.66	1,352.49	1,352.49	1,352.49	1,367.91	684.41
3	经营收入销项税	2,649.13	144.77	144.77	146.39	146.39	146.39	148.08	148.08	148.08	149.47	74.78
4	经营收入(含增值税销项税额)	26,815.69	1,460.49	1,460.49	1,480.04	1,480.04	1,480.04	1,500.58	1,500.58	1,500.58	1,517.38	759.18

上述收入主要为管廊入廊费收入、管线运维收入、路灯广告收入、充电桩收入、停车场收入。通过查阅项目可行性研究报告、初步设计、项目实施方案，并依据随县住房和城乡建设局提供的上述情况说明、实施方案中确定的项目销售收入进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（二）总成本费用分析与评价

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），总成本费用系指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和财务费用之和。

本项目按照生产要素估算法，计算公式为：

本项目经营成本=外购原材料费+外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费

总成本费用=经营成本+折旧费+摊销费+财务费用

（1）经营成本

经营成本主要包括职工薪酬、外购动力费、修理费、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为6,061.18万元（不含增值税进项税额）。

1）工资及福利费

本项目按新增职工人数人均年工资及福利费计算。项目建成后需要管理人员为2人，维护人员4人。根据《2025年随州市统计年鉴》中随县在岗职工平均工资水平，管理人员工资按7.04万元/人/

年估算，其他人员工资按 5.64 万元/人/年估算。每三年增长 5%。

2-3 城镇在岗职工平均工资

单位：元

年份	全市	随县	广水市	曾都区
2000 年	5664	-	5502	5694
2001 年	6366	-	6094	5976
2002 年	7340	-	7942	6762
2003 年	8039	-	8131	7749
2004 年	8838	-	8791	7868
2005 年	10112	-	9729	9296
2006 年	11698	-	10615	9963
2007 年	13837	-	12083	13221
2008 年	15363	-	13726	14736
2009 年	19224	17655	17106	19556
2010 年	22229	20639	20007	22548
2011 年	25595	23172	22936	25961
2012 年	28431	25952	25688	28834
2013 年	31168	28907	28414	31510
2014 年	35846	33372	32705	39768
2015 年	39050	36433	35812	39516
2016 年	44356	41256	40553	44740
2017 年	48909	45655	44878	49468
2018 年	52680	49183	48458	53268
2019 年	57566	53747	52916	58227
2020 年	62309	58187	57206	63068
2021 年	67586	63076	62018	68499
2022 年	69951	65289	64149	70906
2023 年	73998	69066	67860	75040
2024 年	75408	70447	69285	76391

31

图 3-1 随州城镇在岗职工平均工资

2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为电、水。

年用电量为69.62万kWh，电费收费标准依据《国网湖北电力有限公司代购电工商业用户电价表》（2026年6月）单一制不满1千伏电压等级，按照0.7166元/kWh计算。

用电量计算表

序号	项目内容	建设规模（m/套）	单位负荷（W/单位）	计算负荷（kW）	需要系数	用电时间（h/d）	年用电天数（d）	年用电量（万kWh）
1	监控工程	2900	8	23.20	0.8	12	365	8.13
2	5G智慧综合杆	117	1600	187.20	0.5	18	365	61.50
3	合计	——	——	11250.40	——	——	——	69.62

年用水量为3.49万吨，水费收费单价为3.00元/吨（参照政府公示的非居民用水价格，含水费1.80元/吨以及污水处理费1.20元/吨）。

用水量计算表

序号	项目内容	用水标准	单位	用水人数或面积	日用水量（m^3/d）	年用水天数（d）	年用水量（万m^3/d）
1	桥梁养护用水	5	$L/m^2 \cdot d$	16115	80.58	250	2.01
2	停车场保洁用水	100	L/个·d	460	46.00	250	1.15
3	办公生活用水	50	L/人·d	6	0.30	330	0.01
4	小计	——	——	——	——	——	3.17
5	不可预见水量	10%	——	——	——	——	0.32
6	合计	——	——	——	——	——	3.49

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年6月1日-2026年6月30日）

用电业类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
编号		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.716610	0.364502	0.031131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.569550	0.716610	0.575041	-	
		1-10（20）千伏	0.696610			0.1903			1.006716	0.549550	0.696610	0.495041		
		35千伏	0.676610			0.1703			0.986716	0.469550	0.676610	0.475041		
	两部制	1-10（20）千伏	0.652610			0.1261			0.942716	0.922550	0.652610	0.431041	42	26.3
		35千伏	0.652610			0.1085			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110千伏	0.594710			0.0984			0.864816	0.784850	0.594710	0.3691 41	28	24.4
		220千伏及以上	0.575710			0.0994			0.865816	0.785850	0.575710	0.370141		

注：1.表电度电价含代征0.02分/千瓦时，不含政府性基金及附加和农网还款等。2.表容（需）量电价含代征0.01元/千瓦时。3.分时电价执行《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价格〔2024〕77号）文件规定形成。时间标准：采暖时段7月、8月20:00-21:30，其余月份15:30-20:00（季节时段：尖峰时段：7月、8月10:00-20:00，22:00-24:00，其他月份10:00-15:00，19:00-21:00；高峰时段：8:00-12:00，14:00-18:00（季节时段：其他月份8:00-8:00，12:00-14:00）；平谷时段：6:00-7:00，11:00-12:00（季节时段：其他月份6:00-8:00，12:00-14:00）；低谷时段：其他时间。4.表中电价为基础上加收政府性基金及附加、农网还款和各项代征金额标准，不含输配电价损失计算的基础电价。

随县水、电、气价格投资成本

发布时间：2025-06-01 10:02　　信息来源：随州市招商局　　编辑：黄振宏　　审核：杨文明

一、水价（2023.8.18）

（一）非居民用水：1.80元/立方米。

（二）居民生活用水：1.50元/立方米。

（三）行政事业用水：——

（四）特种用水：执行额计划（定额）累进加价。

（五）污水处理：居民0.85元/吨，非居民1.20元/吨。

二、电价（没有变动）

（一）居民生活用电：0.558元/千瓦时（1-2160千瓦时）0.608元/千瓦时（2160-4800千瓦时）0.858元/千瓦时（4800千瓦时及以上）。

（二）农业生产用电：0.558元/千瓦时（不满1千伏）。其中，农业排灌用电0.3917元/千瓦时（不满1千伏）。

（三）工商业用电：按照国网湖北省电力公司代理购电价格表执行。

3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当

按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.5%~2%估算。

通过梳理调研省内已竣工地下综合管廊项目运维审计档案，并参照中国债券信息网专项债信息披露板块相关工程测算案例：中法示范城基础设施及产业提档升级 — 新天南路地下综合管廊工程、2026年湖北省武汉市富强大道（武湖大道—四环线）综合管廊工程、宜昌姚家港化工园扩规区（百步坡片区）基础设施及综合管廊项目、江汉区世界一流城市电网建设（一期）项目，上述项目运维费用分别按固定资产原值0.5%、1%、1%、3%测算。结合本项目管廊建设规模、配套机电设备配置标准及武汉市本地现行运维市场成本综合分析研判，确定本项目年维修费按项目固定资产原值的1%估算。

根据初步设计概算表，本项目充电桩工程费用547.40万元、隔离护栏工程费用235.48万元、5G智慧综合杆工程费用210.60万元，两项设备工程费用合计1,098.08万元，按增值税13%计算，对应固定资产原值971.75万元，设备使用年限为10年，需考虑到期整体更新改造成本，按固定资产原值971.75万元全额计入2038年维修费总成本中。

4）其他费用

是指运营期间除上述费用开支外的其他支出，主要为管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用及其

他费用是指运行维护过程中发生的除职工薪酬、直接材料以外的与生产经营活动直接相关的支出。结合省内同类已发行落地工程计价标准对标测算：建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）明确，项目评价阶段其他管理费用可按人员薪酬福利、外购燃料动力、设施修理、充电桩更新四项成本合计值的10%计取；2026年湖北省鄂州市吴都大道（文苑路～葛山大道）综合管廊及排水工程亦采用同类计价逻辑，管理费用按人员薪酬、燃料动力、维修养护三项总成本之和的10%核算。

综合本项目运营管理模式、人员配置规模及日常行政办公实际支出水平，兼顾省内同类项目计价参考，本项目其他管理费用统一按照经营成本前三项总和的10%估算。

（2）固定资产折旧

根据《企业会计准则第4号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物和相关设备，建筑物折旧年限按照其所有权年限30年、采用按年限平均法、残值率5%计算每年折旧额；充电桩、隔离护栏和5G智慧综合杆折旧年限为10年，其他相关设备折旧年限20年，采用按年限平均法、残值率5%计算每年折旧额，每年折旧额列入当年总成本费用。

（3）无形资产摊销

项目无用地费，无无形资产摊销费。

（4）利息支出

专项债利率假设按照中国债券信息网最新一期2026年湖北省政府专项债券发行结果公告相同期限债券票面利率2.31%上浮25BP计算，即债券发行利率以2.56%计算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。则全部计算期内，本项目利息支出3,968.00万元，其中建设期利息为256.00万元，运营期利息3,712.00万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
期初借款余额		0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
当期还本付息	13,968.00	64.00	192.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00
其中：还本	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	3,968.00	64.00	192.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00
期末借款余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

续表：

项目	合计	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
期初借款余额		10,000.00	9,500.00	8,500.00	7,500.00	6,500.00	5,500.00	4,500.00	3,500.00	2,500.00	1,500.00	500.00
当期还本付息	13,968.00	749.60	1,230.40	1,204.80	1,179.20	1,153.60	1,128.00	1,102.40	1,076.80	1,051.20	1,025.60	506.40
其中：还本	10,000.00	500.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	500.00
付息	3,968.00	249.60	230.40	204.80	179.20	153.60	128.00	102.40	76.80	51.20	25.60	6.40
期末借款余额		9,500.00	8,500.00	7,500.00	6,500.00	5,500.00	4,500.00	3,500.00	2,500.00	1,500.00	500.00	0.00

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	工资与薪酬	833.61	36.63	36.63	38.46	38.46	38.46	40.39	40.39	40.39	42.41	42.41
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	1,048.38	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76
4	修理费	3,633.61	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51
5	其他费用	545.58	22.69	22.69	22.87	22.87	22.87	23.07	23.07	23.07	23.27	23.27
6	经营成本（1+2+3+4+5）	6,061.18	249.59	249.59	251.61	251.61	251.61	253.72	253.72	253.72	255.94	255.94
7	折旧摊销费	9,193.25	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45
8	利息支出	3,712.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	249.60
9	总成本费用（6+7+8）	18,966.42	977.04	977.04	979.05	979.05	979.05	981.17	981.17	981.17	983.39	976.99

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	工资与薪酬	833.61	42.41	44.53	44.53	44.53	46.75	46.75	46.75	49.09	49.09	24.55
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	1,048.38	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	53.76	26.88
4	修理费	3,633.61	1,108.26	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	136.51	68.25
5	其他费用	545.58	120.44	23.48	23.48	23.48	23.70	23.70	23.70	23.94	23.94	5.98
6	经营成本（1+2+3+4+5）	6,061.18	1,324.87	258.28	258.28	258.28	260.72	260.72	260.72	263.30	263.30	125.66
7	折旧摊销费	9,193.25	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	471.45	235.72
8	利息支出	3,712.00	230.40	204.80	179.20	153.60	128.00	102.40	76.80	51.20	25.60	6.40
9	总成本费用（6+7+8）	18,966.42	2,026.72	934.52	908.92	883.32	860.17	834.57	808.97	785.94	760.34	367.79

（三）税金及附加分析与评价

1.增值税

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目管廊入廊费收入增值税适用税率9%、管线运维收入增值税适用税率6%、路灯广告收入增值税适用税率9%、停车场收入增值税适用税率9%、充电桩收入增值税适用税率13%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

2.城建税及附加费

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14号，鄂政发〔2015〕4号修改），本项目城市维护建设税按增值税的5.0%计算，教育费附加按增值税的3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的2.0%计算。

3.企业所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企

业所得税实施条例》，项目所得税税率为25.0%。

债券存续期内税费合计预计2,627.50万元，其中增值税1,234.86万元，税金及附加123.49万元，所得税1,269.16万元。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内测算数据如下：

项目增值税及附加估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	销项税	2649.13			91.36	100.04	108.72	117.78	125.78	133.77	143.24	143.24	143.24
1.1	经营收入销项税	2649.13			91.36	100.04	108.72	117.78	125.78	133.77	143.24	143.24	143.24
1.2	其他经营收入销项税	0.00											
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1414.28	769.31	512.87	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
2.1	工程费用进项税	1175.32	705.19	470.13									
2.2	工程建设其他费进项税	48.15	28.89	19.26									
2.3	预备费进项税	58.71	35.23	23.49									
2.4	外购原材料费进项税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	132.10			6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
3	当年抵扣进项税	1414.28			91.36	100.04	108.72	117.78	125.78	133.77	143.24	143.24	143.24
4	留抵进项税		769.31	1282.18	1197.43	1103.99	1001.88	890.71	771.53	644.36	507.73	371.10	234.47
5	当年应缴纳增值税额	1234.86			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳增值税附加	123.49			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税及附加（5+6）	1358.34			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	销项税	2649.13	144.77	144.77	144.77	146.39	146.39	146.39	148.08	148.08	148.08	149.47	74.78
1.1	经营收入销项税	2649.13	144.77	144.77	144.77	146.39	146.39	146.39	148.08	148.08	148.08	149.47	74.78
1.2	其他经营收入销项税	0.00											
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	1414.28	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
2.1	工程费用进项税	1175.32											
2.2	工程建设其他费进项税	48.15											
2.3	预备费进项税	58.71											
2.4	外购原材料费进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	132.10	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
3	当年抵扣进项税	1414.28	144.77	102.91	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
4	留抵进项税		96.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	当年应缴纳增值税额	1234.86	0.00	41.86	138.17	139.78	139.78	139.78	141.48	141.48	141.48	142.87	68.17
6	当年应缴纳增值税附加	123.49	0.00	4.19	13.82	13.98	13.98	13.98	14.15	14.15	14.15	14.29	6.82
7	增值税及附加（5+6）	1358.34	0.00	46.05	151.99	153.76	153.76	153.76	155.63	155.63	155.63	157.15	74.99

（四）项目资金的充足性分析与评价

本项目偿债资金来源为管廊入廊费收入、管线运维收入、路灯广告收入、充电桩收入、停车场收入。项目预期收入总额为26,815.69万元，扣除经营成本及相关税费8,688.68万元后预计用于资金平衡相关收益为18,127.01万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.30。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	经营活动现金流量												
	运营收入收到的现金	26815.69				936.88	1023.32	1109.76	1198.06	1273.42	1348.77	1441.86	1441.86
	运营成本费用支付的现金	6061.18				249.59	249.59	251.61	251.61	251.61	253.72	253.72	253.72
	经营活动支付税费	2627.50				0.00	0.00	0.00	0.00	26.63	58.46	79.36	79.36
	经营活动现金净流量	18127.01				687.28	773.73	858.15	946.46	995.18	1036.59	1108.78	1108.78
2	投资活动现金流量	0.00											
	投资支付的现金	15198.73	9028.64	6170.09	0.00								
	投资活动现金净流量	-15198.73	-9028.64	-6170.09	0.00								
3	筹资活动现金流量	0.00											
	投入的资本金	5198.73	4028.64	1170.09	0.00								
	发行债券收到的现金	10000.00	5000.00	5000.00	0.00								
	市场化融资收到的现金	0.00											
	偿还债券本金支付的现金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	偿还债券利息支付的现金	3968.00	64.00	192.00	0.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00
	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
	支付债券发行费用	10.00	5.00	5.00									
	筹资活动现金净流量	1486.73	9028.64	6170.09	0.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00	-256.00
4	本年现金净流量	4415.01	0.00	0.00	0.00	431.28	517.73	602.15	690.46	739.18	780.59	852.78	852.78
5	累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	431.28	949.01	1551.16	2241.62	2980.80	3761.39	4614.17	5466.95

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	经营活动现金流量												
	运营收入收到的现金	26815.69											
	运营成本费用支付的现金	6061.18	1460.49	1460.49	1460.49	1480.04	1480.04	1480.04	1500.58	1500.58	1500.58	1517.38	759.18
	经营活动支付税费	2627.50	255.94	1324.87	258.28	258.28	258.28	260.72	260.72	260.72	263.30	263.30	125.66
	经营活动现金净流量	18127.01	84.68	46.05	151.99	169.49	262.85	268.64	281.57	287.97	293.73	305.47	152.44
2	投资活动现金流量	0.00	1119.86	89.57	1050.23	1052.27	958.92	950.68	958.28	951.88	943.56	948.62	481.08
	投资支付的现金	15198.73											
	投资活动现金净流量	-15198.73											
3	筹资活动现金流量	0.00											
	投入的资本金	5198.73											
	发行债券收到的现金	10000.00											
	市场化融资收到的现金	0.00											
	偿还债券本金支付的现金	10000.00											
	偿还债券利息支付的现金	3968.00	500.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	500.00
	偿还市场化融资支付的现金	0.00	249.60	230.40	204.80	179.20	153.60	128.00	102.40	76.80	51.20	25.60	6.40
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
	支付债券发行费用	10.00											
	筹资活动现金净流量	1486.73											
4	本年现金净流量	4415.01	-749.60	-1230.40	-1204.80	-1179.20	-1153.60	-1128.00	-1102.40	-1076.80	-1051.20	-1025.60	-506.40
5	累计现金净流量		370.26	-1140.83	-154.57	-126.93	-194.68	-177.32	-144.12	-124.92	-107.64	-76.98	-25.32

（五）项目资金的稳定性分析预评价

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0元，项目产生收益的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。预计项目运营产生的净现金流量为19,787.70万元，且在2047年债券本金偿还后仍有4,923.70万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性能得到充分保障。

（六）本息资金覆盖倍数分析与评价

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计发行本息	项目相关收益对发行本息覆盖倍数
随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目	18,127.01	13,968.00	1.30

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数大于1.2，满足债券还本付息需要。

（七）压力测试分析与评价

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动	22,793.33	24,134.12	25,474.90	26,815.69	28,156.47	29,497.25	30,838.04
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.11	1.20	1.30	1.39	1.49	1.59
债券利率变动	2.176%	2.304%	2.432%	2.560%	2.688%	2.816%	2.944%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.32	1.30	1.28	1.26	1.24
运营成本变动	4894.40	5455.06	5758.12	6061.18	6364.23	6667.29	6970.35
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.34	1.32	1.30	1.28	1.25	1.23

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率

等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、风险分析与评价

（一）还本付息风险

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债

能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作,提高图纸会审质量,减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

3.支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、总体评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我

们对《实施方案》中项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.30，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目在债券存续期间内，收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉楚资联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097



此件再次复印无效

2025 年已通过

谢波平 420002043500

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经对验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年/y 07 月/m 31 日/d

年/y 月/m 日/d





2025 年已通过

夏世华 420100430002

宜昌姚家港化工园（宝林片区）
基础设施及综合管廊建设工程

收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0105 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年八月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 3
（一）项目概况 4
（二）投资估算 5
（三）资金筹措 5
（四）债券应还本付息情况 6
（五）项目资金充足性 6
（六）压力测试 8
（七）项目资金稳定性 8
三、风险分析 9
四、评价结论 9
附件一：项目收入明细表 11
附件二：成本费用明细表 21
附件三：税费估算表 26
附件四：利润估算表 28
附件五：债券存续期现金流估算表 30

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0105 号

一、区域概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经 110° 15'～112° 04'、北纬 29° 56'～31° 34'之间，东西最大横距 174.08 公里，南北最大纵距 180.6 公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

枝江市属湖北省宜昌市代管县级市，江汉平原西缘，坐落于江汉平原向鄂西山区“承东启西”的交接地带，是三峡宜昌的东大门，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。西汉时置枝江县，因“蜀江至此如乔木分枝”而得名。枝江市东接荆州，北临当阳，西及宜昌，南与宜都、松滋接壤，是国家长江经济带新一轮开放开发的腰腹核心地带，湖北省重点开发区域，长江中游城市群的重要节点，宜昌产业发展、城市建设的重要拓展区和沿江万亿经济走廊的核心区，具有独特的区位优势。1996 年撤县建市，国土面积 1,374 平方公里，辖 8 个镇，1 个街道，194 个行政村，24 个社区，总人口约 50 万人。枝江市连续十多年被评为“全省县域经济发展先进县市”，近几年均名列全省县域经济综合考评一类县（市、区）前四强。2015

年获批创建国家循环经济示范县市，被列为全国社会治理和服务创新实验区和全省首个农村合作金融创新试点市。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	27,524.00
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1 一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2 政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

枝江市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	855.61	900.72	959.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,909.00	48,113.00	50,422.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,657.00	33,556.00	35,536.00
4.地方财政总收入	37.60	47.24	41.86
4.1 地方公共预算收入	27.01	30.08	31.35
其中：税收收入	15.83	21.08	22.05
非税收入	11.18	9.00	9.30
4.2 政府性基金收入	10.59	17.16	10.51
其中：国有土地使用权出让收益	8.86	15.23	8.38
5.地方财政总支出	74.69	89.30	83.51
5.1 一般公共预算支出	51.60	64.61	61.55

5.2 政府性基金支出	23.09	24.69	21.96
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.46	12.47	4.85

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
枝江市	74.4038	72.7916

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.08
2 年期	-
3 年期	-
4-5 年期	2.1506
6-7 年期	9.5869
8-10 年期	14.3382
11-15 年期	26.5181
16-20 年期	17.1178
20 年以上	-

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金

没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.23，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

该项目位于宜昌姚家港化工园。

建设内容及规模：场地平整工程、道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、电力工程、综合管廊工程等。

（1）场地平整工程：面积约1000亩，土方约150万m^3；

（2）道路工程：新建道路约6km，其中主干道约3km，红线宽40m；次干道约3km，次干道红线宽20m；

（3）交通工程：新建标志标线及其他安全设施约6km；

（4）给水工程：新建生产、生活给水管道各约6km；

（5）排水工程：新建雨水管道约6km；

（6）综合管廊工程：新建综合管廊约6km，配套建设蒸汽管道、污水管道、物料管道等约20km。

（7）电力工程：新建供电管道 10km、通信管道 10km、箱式变压器 2 套、路灯 342 套及相关配套电力工程。

本项目建设期 30 个月，2024 年 12 月开工，2027 年 5 月完工。

（二）投资估算

根据《关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程初步设计的批复》（枝发改审批〔2024〕282 号），项目总投资为 32,864.12 万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为 32,096.85 万元，其中工程费用 27,717.36 万元，占比 86.36%，工程建设其他费用 2,082.42 万元，占比 6.48%；预备费 1,489.99 万元，占比 4.64%；静态总投资 31,289.77 万元；建设期利息 785.08 万元，占比 2.45%，债券发行费用 22.00 万元，占比 0.07%。投资估算如下：

建设项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**27,717.36**	**5,717.36**	**-**	**22,000.00**		**-**
1	**场地平整工程**	**3,684.43**	**184.43**	**-**	**3,500.00**		-
1.1	土石方	3,684.43	184.43		3,500.00		-
2	**道路工程**	**8,759.03**	**1,759.03**	**-**	**7,000.00**		-
2.1	路基工程	6,374.14	374.14		6,000.00		-
2.2	交通工程	710.28	210.28		500.00		-
2.3	给排水工程	287.37	187.37		100.00		
2.4	照明工程	568.92	368.92		200.00		
2.5	绿化工程	33.32	33.32				
2.6	电力配套设施	785.00	585.00		200.00		

3	**管廊工程**	**15,273.90**	**3,773.90**	**-**	**11,500.00**		
3.1	管廊结构工程	13,912.20	3,412.20		10,500.00		
3.2	管廊基础工程	1,361.70	361.70		1,000.00		
二	**工程建设其他费用**	**2,082.42**	**2,082.42**	**-**	**-**		
三	**预备费**	**1,489.99**	**1,489.99**				**-**
四	**静态总投资**	**31,289.77**	**9,289.77**	**-**	**22,000.00**		**-**
五	**建设期利息**	**785.08**	**785.08**				**-**
六	**债券发行费用**	**22.00**	**22.00**				**-**
七	**项目总投资**	**32,096.85**	**10,096.85**		**22,000.00**		**-**

（三）资金筹措

项目投资总额32,096.85万元，资金筹措方式为自筹资金10,096.85万元；计划发行专项债券融资22,000.00万元，其中2024年已发行5,000.00万元、2025年已发行10,000.00万元、2026年计划发行7,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目于2024年9月23日发行专项债券5,000.00万元，债券全称2024年湖北省政府专项债券(四十八期),发行期限20年,发行利率2.22%,每半年付息一次，分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

本项目于2025年1月13日发行政府专项债券10,000.00万元,债券全称2025年湖北省政府专项债券（三期），发行期限20年，发行利率1.99%，每半年付息一次，分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

本项目于2026年3月17日发行政府专项债券5,000.00万元，债券全称2026年湖北省政府专项债券（十四期），发行期限20年，发行利率

2.50%，每半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

本项目 2026 年计划后续发行 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，假设按照 2026 年 5 月 12 日中债网公布的 2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）期票面利率 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 20 年期债券发行利率为 2.65%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2025 年	5,000.00	10,000.00	-	15,000.00	210.50	210.50
2026 年	15,000.00	7,000.00	-	22,000.00	372.50	372.50
2027 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2028 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2029 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2030 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2031 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2032 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2033 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2034 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2035 年	22,000.00	-	500.00	21,500.00	485.00	985.00
2036 年	21,500.00	-	1,500.00	20,000.00	463.95	1,963.95
2037 年	20,000.00	-	2,200.00	17,800.00	426.70	2,626.70
2038 年	17,800.00	-	2,200.00	15,600.00	378.20	2,578.20
2039 年	15,600.00	-	2,200.00	13,400.00	329.70	2,529.70
2040 年	13,400.00	-	2,200.00	11,200.00	281.20	2,481.20

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2041 年	11,200.00	-	2,200.00	9,000.00	232.70	2,432.70
2042 年	9,000.00	-	2,200.00	6,800.00	184.20	2,384.20
2043 年	6,800.00	-	2,200.00	4,600.00	135.70	2,335.70
2044 年	4,600.00	-	2,200.00	2,400.00	87.20	2,287.20
2045 年	2,400.00	-	1,700.00	700.00	38.70	1,738.70
2046 年	700.00	-	700.00	-	11.25	711.25
合计	——	**22,000.00**	**22,000.00**	——	**7,517.50**	**29,517.50**

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程	36,228.76	29,517.50	22,000.00	1.23

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.17	1.23	1.29	1.35
债券利率变动					

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.24	1.23	1.21	1.20

（七）项目资金稳定性

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为36,228.76万元，且在2046年债券本金偿还后仍有7,496.34万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（地下管线管廊）公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为36,228.76万元，对债券的本息覆盖倍数为1.23，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有7,496.34万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、综合管廊入廊费收入	**492.64**	**914.93**	**985.29**	**1,034.53**	**1,034.53**	**1,034.53**	**1,086.21**	**1,086.21**	**1,086.21**	**1,140.42**
1.化工管廊入廊费收入	**370.34**	**687.77**	**740.67**	**777.71**	**777.71**	**777.71**	**816.59**	**816.59**	**816.59**	**857.42**
管长（m）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
单价（元/m/年）	1,763.50	1,763.50	1,763.50	1,851.68	1,851.68	1,851.68	1,944.26	1,944.26	1,944.26	2,041.47
入廊率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	30.58	56.79	61.16	64.21	64.21	64.21	67.42	67.42	67.42	70.80
2.给排水管道入廊费收入	**11.01**	**20.45**	**22.02**	**23.12**	**23.12**	**23.12**	**24.28**	**24.28**	**24.28**	**25.49**
管长（m）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
单价（元/m/年）	17.48	17.48	17.48	18.35	18.35	18.35	19.27	19.27	19.27	20.23
入廊率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	0.91	1.69	1.82	1.91	1.91	1.91	2.00	2.00	2.00	2.10
3.蒸汽管道入廊费收入	**48.20**	**89.52**	**96.40**	**101.22**	**101.22**	**101.22**	**106.29**	**106.29**	**106.29**	**111.61**
管长（m）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价（元/m/年）	68.86	68.86	68.86	72.30	72.30	72.30	75.92	75.92	75.92	79.72
入廊率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	3.98	7.39	7.96	8.36	8.36	8.36	8.78	8.78	8.78	9.22
4.电力管道入廊费收入	**11.35**	**21.09**	**22.71**	**23.84**	**23.84**	**23.84**	**25.03**	**25.03**	**25.03**	**26.28**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
110kv 电力电缆（回数）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（元/m/回/年）	16.22	16.22	16.22	17.03	17.03	17.03	17.88	17.88	17.88	18.77

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
入廊率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	0.94	1.74	1.88	1.97	1.97	1.97	2.07	2.07	2.07	2.17
5.通信管道入廊费收入	**51.74**	**96.10**	**103.49**	**108.64**	**108.64**	**108.64**	**114.02**	**114.02**	**114.02**	**119.62**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
管道孔数	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
单价（元/m/孔/年）	4.62	4.62	4.62	4.85	4.85	4.85	5.09	5.09	5.09	5.34
入廊率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	4.27	7.93	8.55	8.97	8.97	8.97	9.41	9.41	9.41	9.88
二、综合管廊管道维护收入	**727.94**	**1,247.90**	**1,247.90**	**1,310.31**	**1,310.31**	**1,310.31**	**1,375.85**	**1,375.85**	**1,375.85**	**1,444.65**
1.化工管廊维护收入	**122.39**	**209.81**	**209.81**	**220.30**	**220.30**	**220.30**	**231.32**	**231.32**	**231.32**	**242.89**
管长（m）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
单价（元/m/年）	349.69	349.69	349.69	367.17	367.17	367.17	385.53	385.53	385.53	404.81
销项税额	6.93	11.88	11.88	12.47	12.47	12.47	13.09	13.09	13.09	13.75
2.给排水管道维护收入	**62.77**	**107.60**	**107.60**	**112.99**	**112.99**	**112.99**	**118.64**	**118.64**	**118.64**	**124.58**
管长（m）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
单价（元/m/年）	59.78	59.78	59.78	62.77	62.77	62.77	65.91	65.91	65.91	69.21
销项税额	3.55	6.09	6.09	6.40	6.40	6.40	6.72	6.72	6.72	7.05
3.蒸汽管道维护收入	**209.44**	**359.04**	**359.04**	**377.00**	**377.00**	**377.00**	**395.86**	**395.86**	**395.86**	**415.66**
管长（m）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价（元/m/年）	179.52	179.52	179.52	188.50	188.50	188.50	197.93	197.93	197.93	207.83
销项税额	11.86	20.32	20.32	21.34	21.34	21.34	22.41	22.41	22.41	23.53
4.电力管道维护收入	**283.24**	**485.56**	**485.56**	**509.84**	**509.84**	**509.84**	**535.34**	**535.34**	**535.34**	**562.10**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
110kv 电力电缆（回数）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（元/m/回/年）	242.78	242.78	242.78	254.92	254.92	254.92	267.67	267.67	267.67	281.05
销项税额	16.03	27.48	27.48	28.86	28.86	28.86	30.30	30.30	30.30	31.82

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
5.通信管道入廊收入	**50.10**	**85.89**	**85.89**	**90.18**	**90.18**	**90.18**	**94.69**	**94.69**	**94.69**	**99.42**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
单价（元/m/年）	85.89	85.89	85.89	90.18	90.18	90.18	94.69	94.69	94.69	99.42
销项税额	2.84	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36	5.63
含税营业收入合计	**1,220.58**	**2,162.83**	**2,233.19**	**2,344.84**	**2,344.84**	**2,344.84**	**2,462.06**	**2,462.06**	**2,462.06**	**2,585.07**
销项税额合计	**81.89**	**146.17**	**152.00**	**159.59**	**159.59**	**159.59**	**167.56**	**167.56**	**167.56**	**175.95**
不含税营业收入合计	**1,138.69**	**2,016.66**	**2,081.19**	**2,185.25**	**2,185.25**	**2,185.25**	**2,294.50**	**2,294.50**	**2,294.50**	**2,409.12**

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、综合管廊入廊费收入	**1,140.42**	**1,140.42**	**1,197.49**	**1,197.49**	**1,197.49**	**1,257.38**	**1,257.38**	**1,257.38**	**1,320.17**	**660.08**	**21,521.20**
1.化工管廊入廊费收入	**857.42**	**857.42**	**900.29**	**900.29**	**900.29**	**945.30**	**945.30**	**945.30**	**992.57**	**496.28**	**16,179.56**
管长（m）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
单价（元/m/年）	2,041.47	2,041.47	2,143.54	2,143.54	2,143.54	2,250.72	2,250.72	2,250.72	2,363.26	2,363.26	
入廊率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	70.80	70.80	74.34	74.34	74.34	78.05	78.05	78.05	81.96	40.98	1,335.93
2.给排水管道入廊费收入	**25.49**	**25.49**	**26.76**	**26.76**	**26.76**	**28.10**	**28.10**	**28.10**	**29.51**	**14.75**	**480.99**
管长（m）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
单价（元/m/年）	20.23	20.23	21.24	21.24	21.24	22.30	22.30	22.30	23.42	23.42	
入廊率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.44	1.22	39.70
3.蒸汽管道入廊费收入	**111.61**	**111.61**	**117.19**	**117.19**	**117.19**	**123.06**	**123.06**	**123.06**	**129.22**	**64.61**	**2,106.06**
管长（m）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
单价（元/m/年）	79.72	79.72	83.71	83.71	83.71	87.90	87.90	87.90	92.30	92.30	
入廊率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	9.22	9.22	9.68	9.68	9.68	10.16	10.16	10.16	10.67	5.33	173.93
4.电力管道入廊费收入	**26.28**	**26.28**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**28.98**	**28.98**	**28.98**	**30.44**	**15.22**	**495.97**

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
110kv 电力电缆（回数）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
单价（元/m/回/年）	18.77	18.77	19.71	19.71	19.71	20.70	20.70	20.70	21.74	21.74	
入廊率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	2.17	2.17	2.28	2.28	2.28	2.39	2.39	2.39	2.51	1.26	40.97
5.通信管道入廊费收入	**119.62**	**119.62**	**125.66**	**125.66**	**125.66**	**131.94**	**131.94**	**131.94**	**138.43**	**69.22**	**2,258.62**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
管道孔数	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
单价（元/m/孔/年）	5.34	5.34	5.61	5.61	5.61	5.89	5.89	5.89	6.18	6.18	
入廊率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	9.88	9.88	10.38	10.38	10.38	10.89	10.89	10.89	11.43	5.72	186.49
二、综合管廊管道维护收入	**1,444.65**	**1,444.65**	**1,516.87**	**1,516.87**	**1,516.87**	**1,592.71**	**1,592.71**	**1,592.71**	**1,672.36**	**836.19**	**27,453.46**
1.化工管廊维护收入	**242.89**	**242.89**	**255.03**	**255.03**	**255.03**	**267.78**	**267.78**	**267.78**	**281.17**	**140.59**	**4,615.73**
管长（m）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
单价（元/m/年）	404.81	404.81	425.05	425.05	425.05	446.30	446.30	446.30	468.62	468.62	
销项税额	13.75	13.75	14.44	14.44	14.44	15.16	15.16	15.16	15.92	7.96	261.30
2.给排水管道维护收入	**124.58**	**124.58**	**130.81**	**130.81**	**130.81**	**137.34**	**137.34**	**137.34**	**144.22**	**72.11**	**2,367.38**
管长（m）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
单价（元/m/年）	69.21	69.21	72.67	72.67	72.67	76.30	76.30	76.30	80.12	80.12	
销项税额	7.05	7.05	7.40	7.40	7.40	7.77	7.77	7.77	8.16	4.08	133.99
3.蒸汽管道维护收入	**415.66**	**415.66**	**436.44**	**436.44**	**436.44**	**458.26**	**458.26**	**458.26**	**481.18**	**240.59**	**7,898.95**
管长（m）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
单价（元/m/年）	207.83	207.83	218.22	218.22	218.22	229.13	229.13	229.13	240.59	240.59	
销项税额	23.53	23.53	24.70	24.70	24.70	25.94	25.94	25.94	27.24	13.62	447.12
4.电力管道维护收入	**562.10**	**562.10**	**590.20**	**590.20**	**590.20**	**619.72**	**619.72**	**619.72**	**650.70**	**325.35**	**10,682.01**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
110kv 电力电缆（回数）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
单价（元/m/回/年）	281.05	281.05	295.10	295.10	295.10	309.86	309.86	309.86	325.35	325.35	
销项税额	31.82	31.82	33.41	33.41	33.41	35.08	35.08	35.08	36.83	18.42	604.65
5.通信管道入廊收入	**99.42**	**99.42**	**104.39**	**104.39**	**104.39**	**109.61**	**109.61**	**109.61**	**115.09**	**57.55**	**1,889.39**
管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
单价（元/m/年）	99.42	99.42	104.39	104.39	104.39	109.61	109.61	109.61	115.09	115.09	
销项税额	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.20	6.20	6.20	6.51	3.26	106.93
含税营业收入合计	**2,585.07**	**2,585.07**	**2,714.36**	**2,714.36**	**2,714.36**	**2,850.09**	**2,850.09**	**2,850.09**	**2,992.53**	**1,496.27**	**48,974.66**
销项税额合计	**175.95**	**175.95**	**184.75**	**184.75**	**184.75**	**193.96**	**193.96**	**193.96**	**203.67**	**101.85**	**3,331.01**
不含税营业收入合计	**2,409.12**	**2,409.12**	**2,529.61**	**2,529.61**	**2,529.61**	**2,656.13**	**2,656.13**	**2,656.13**	**2,788.86**	**1,394.42**	**45,643.65**

说明：

本项目收入主要来源于综合管廊入廊费收入、综合管廊管道维护收入。2027 年 6 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 6 月至 2046 年 6 月。

根据《〈宜昌市城市地下综合管廊管理办法〉的通知》（宜府办发〔2021〕6 号），第十条 管廊实行有偿使用。入廊管线单位应向管廊运营单位交纳入廊费和日常维护费，具体收费标准原则上由管廊运营单位和入廊管线单位按照市场化原则协商确定。

有序迁入管廊。

第十条　管廊实行有偿使用。入廊管线单位应向管廊运营单位交纳入廊费和日常维护费，具体收费标准原则上由管廊运营单位和入廊管线单位按照市场化原则协商确定。入廊费主要根据管廊本体及附属设施建设成本，以及入廊管线单独敷设和更新改造成本确定；日常维护费主要根据管廊本体及附属设施维修、更新等维护成本，以及管线占用管廊空间比例、对附属设施使用强度等因素合理确定。当供需双方不能协商一致时，由市发改部门会同市住建部门制定指导意见，引导规范双方协商确定收费标准，形成合理收费机制。公益性文化企业有线电视网入廊，经管廊主管部门审批同意后，收费标准可适当给予优惠。

本项目综合化工管廊建设长度 6 千米，给水排水管道 18 千米、蒸汽管道 20 千米、供电管道 10 千米、通信管道 10 千米。

（1）综合管廊入廊费收入

①化工管廊入廊费收入

根据化工园区管廊相关规定，并结合现状管廊入廊情况及周边企业使用需求，供给水、蒸汽管道、电力电信管线等管道均可入廊。

根据湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司签订的管线单位租用管廊管道意向性框架协议，化工管廊入廊费单价为 1763.50 元/米/年，化工管廊维护费单价为 349.69 元/米/年。根据宜昌市 2021-2025 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。项目投入运营第一年入廊率 60%，第二年入廊率 65%，第三年开始入廊率稳定在 70%。

②其他管廊入廊费收入

其他管廊参照襄阳市发展和改革委员会发布的《市发改委 市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》

http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/zc/gsgg/202309/t20230911_3381547.shtml

序号	工程或费用名称	直埋管线寿命周期单价（元/m）（含税价）	管廊寿命周期（100 年）单价（元/m）（含税价）
一	**给水工程**	**[元/m·30 年]**	**[元/m·100 年]**
1	球墨铸铁管 DN300	305.41	1018.03
2	球墨铸铁管 DN400	383.08	1276.93
3	球墨铸铁管 DN500	416.08	1386.93
4	球墨铸铁管 DN600	524.41	1748.03
5	球墨铸铁管 DN800	722.90	2409.67
二	**中水工程**	**[元/m·30 年]**	**[元/m·100 年]**
1	球墨铸铁管 DN400	383.08	1276.93
2	球墨铸铁管 DN500	416.08	13863.93
三	**污水工程**	**[元/m·50 年]**	**[元/m·100 年]**
1	钢筋混凝土排水管 DN400	1674.85	3349.70
2	钢筋混凝土排水管 DN500	1794.59	3589.18
3	钢筋混凝土排水管 DN600	1932.76	3865.52
4	钢筋混凝土排水管 DN800	2240.39	4480.78
5	钢筋混凝土排水管 DN1000	2721.85	5443.70
5	钢筋混凝土排水管 DN1200	3197.07	6394.14
四	**热网管道工程**	**[元/m·30 年]**	**[元/m·100 年]**

序号	工程或费用名称	直埋管线寿命周期单价（元/m）（含税价）	管廊寿命周期（100年）单价（元/m）（含税价）
1	直埋保温管DN377（外护管管径）	1011.84	3035.52
2	直埋保温管DN529（外护管管径）	1678.71	5036.13
3	直埋保温管DN630（外护管管径）	1837.88	5513.64
4	直埋保温管DN820（外护管管径）	2065.71	6197.13
5	直埋保温管DN1220（外护管管径）	3791.58	11374.74
五	**燃气管道工程**	**[元/m·40年]**	**[元/m·100年]**
1	无缝钢管DN160	83.79	209.48
2	无缝钢管DN200	88.12	220.30
3	无缝钢管DN250	92.60	231.50
4	无缝钢管DN300	99.89	249.73
5	无缝钢管DN400	110.55	276.38
6	无缝钢管DN500	138.14	345.35
六	**通信工程**	**[元/m·25年]**	**[元/m·100年]**
1	波纹管Φ110（管群单孔价）	92.37	369.48
七	**电力工程**	**[元/m年]**	**[元/m·100年]**
1	10千伏	135.14元/**m20**年	675.70
2	110KV	405.42元/**m30**年	1216.26
3	220KV	405.42元/**m30**年	1216.26

本项目的入廊管线包括，18千米DN400给排水管、20千米蒸汽（直埋保温管DN820）管道、10千米2回110KV电力电缆、10千米32孔通信线缆，入廊单价分别按照给排水管17.48元/米/年、蒸汽管道68.86元/米/年、电力管道16.22元/m/回/年、通信管道4.62元/m/孔/年计算。根据宜昌市2021-2025年CPI增长趋势，每三年价格按5%增长。项目投入运营第一年入廊率60%，第二年入廊率65%，第三年开始入廊率稳定在70%。

（2）综合管廊管道维护收入

参照襄阳市发展和改革委员会发布的《市发改委 市住建局关于进一步明确城市地下综合管廊有偿使用收费政策的通知》日常维护费主要包括：地下综合管廊维护发生的直接成本、管廊运营单位正常管理支出。借鉴十堰、荆门等地测算办法，在日常维护费成本测算中不含地下管廊主体工程的相关费用、利息支出、项目中道路绿化养护和道路维护保养费、不可预见抢险费、奖励工资等。樊西、东津地下管廊日常维护费平均单位成本870.19元/米。

http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/zc/gsgg/202309/t20230911_3381547.shtml

序号	工程或费用名称	日常维护费基数（元/m）	管线占空比（%）	综合管廊合理利润值（%）	税金（%）	**日常维护费成本（元/m·年）**
1	给水工程	870.19	6.87			**59.78**
2	中水工程	870.19	7.92			**68.92**
3	污水工程	870.19	14.03			**122.09**
4	热网管道工程	870.19	20.63			**179.52**

5	燃气管道工程	870.19	12.77			**111.12**
6	通信工程	870.19	9.87			**85.89**
7	电力工程	870.19	27.90			**242.78**

本项目的入廊管线包括，18 千米 DN400 给排水管、20 千米蒸汽（直埋保温管 DN820）管道、10 千米 2 回 110KV 电力电缆、10 千米 32 孔通信线缆，入廊单价分别按照给排水管 59.78 元/米/年、蒸汽管道 179.52 元/米/年、电力管道 242.78 元/m/回/年、通信管 85.89 元/m/年计算。根据宜昌市 2021-2025 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.燃料及动力费	6.43	11.02	11.02	11.57	11.57	11.57	12.15	12.15	12.15	12.76
2.人员工资及福利	102.74	176.13	176.13	184.94	184.94	184.94	194.19	194.19	194.19	203.90
3.管廊维护成本	167.77	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60
4.其他费用	36.62	64.88	67.00	70.35	70.35	70.35	73.86	73.86	73.86	77.55
二、折旧费	**796.90**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**
总成本费用合计	**1,110.46**	**1,905.74**	**1,907.86**	**1,920.57**	**1,920.57**	**1,920.57**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,947.92**
其中付现成本（不含税）	**313.56**	**539.63**	**541.75**	**554.46**	**554.46**	**554.46**	**567.80**	**567.80**	**567.80**	**581.81**
付现成本（含税）	**329.24**	**566.50**	**568.62**	**581.38**	**581.38**	**581.38**	**594.77**	**594.77**	**594.77**	**608.84**

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.燃料及动力费	12.76	12.76	13.40	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	7.39	242.48
2.人员工资及福利	203.90	203.90	214.10	214.10	214.10	224.81	224.81	224.81	236.05	118.03	3,874.90
3.管廊维护成本	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	287.60	143.80	5,488.37
4.其他费用	77.55	77.55	81.43	81.43	81.43	85.50	85.50	85.50	89.78	44.89	1,469.24
二、折旧费	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**1,366.11**	**683.06**	**26,069.94**
总成本费用合计	**1,947.92**	**1,947.92**	**1,962.64**	**1,962.64**	**1,962.64**	**1,978.09**	**1,978.09**	**1,978.09**	**1,994.31**	**997.17**	**37,144.93**
其中付现成本（不含税）	**581.81**	**581.81**	**596.53**	**596.53**	**596.53**	**611.98**	**611.98**	**611.98**	**628.20**	**314.11**	**11,074.99**

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
付现成本（含税）	608.84	608.84	623.62	623.62	623.62	639.13	639.13	639.13	655.41	327.72	11,590.71

本项目总成本构成包括燃料及动力费、人员工资及福利、管廊维护成本、其他费用、折旧费组成。主要运营成本费用预测假设如下：

1.燃料及动力费

本项目耗电量为 8.43 万度/年，耗水量 1.63 万吨/年。

根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（电费价格部分见下图），电压等级在“1-10 千伏、两部制”的工业用电类型，执行电费单价为 0.6707 元/度。结合本项目可行性研究报告电气设计，本项目符合“1-10 千伏、两部制”的工业用电类型，因此电费单价按 0.6707 元/度计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

- 4 -

参考葛洲坝水务公司收费价格，本项目水费按照 3.29 元/吨（水价+污水处理费）计算。

（http://www.yichang.gov.cn/show-62359-1024745-1.html）

根据宜昌市 2021-2025 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。

供应能力

供水管网覆盖全市，可满足各类项目用水需求，蒸气、天然气可满足生产生活需求。市政排污管网覆盖工业园区及居民区，多座污水处理厂建成投入使用。

供应收费

供水：1.浦华三峡水务公司：居民生活用水：0-20吨，1.37元/立方米；20-30吨，2.09元/立方米；30吨以上，2.81元/立方米。非居民生活用水：1.87元/立方米。特种行业用水：4.1元/立方米。

2.长江三峡水务公司：居民生活用水：0-20吨，1.44元/立方米；20-30吨，2.16元/立方米；30吨以上，2.88元/立方米。

3.宜昌建投水务有限公司：居民生活用水：1.5元/立方米。非居民生活用水：1.82元/立方米。特种行业用水：3元/立方米。

4.葛洲坝水务公司：居民生活用水：0-20吨，1.44元/立方米；20-30吨，2.16元/立方米；30吨以上，2.88元/立方米。非居民生活用水：1.89元/立方米。特种行业用水：4.1元/立方米。污水处理费：居民0.95元立方米；非居民（含特种行业用水）1.4元立方米。移交供水公司管理的居民二次供水：居民生活用水：0-20吨，1.9元/立方米；20-30吨，2.59元/立方米；30吨以上，3.27元/立方米。

2.人员工资及福利

本项目人员设置 18 人。工资水平参照宜昌市 2025 年全市全体常住居民人均可支配收入 42714 元。考虑本项目多为技术岗位，管理人员工资按 9 万元/年计算，其余人员工资按 8.5 万元/年计算。根据宜昌市 2021-2025 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。

人员分工	劳动定员（人）	工资（元/年）
主管人员	3	90,000.00
工作人员	8	85,000.00
维护修理人员	5	85,000.00
财务人员	2	85,000.00

人员分工	劳动定员（人）	工资（元/年）
合计	18	

http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=244174&depid=877

十一、人口、人民生活和社会保障

年末全市常住人口390.06万人，城镇化率为67.31%；户籍人口377.23万人。

全市全体常住居民人均可支配收入42714元，比上年增长5.4%；城镇常住居民人均可支配收入50874元，增长4.8%；农村常住居民人均可支配收入27524元，增长5.9%。

全市全体常住居民人均消费支出28385元，比上年增长4.2%；城镇常住居民人均消费支出31977元，增长3.4%；农村常住居民人均消费支出21621元，增长4.5%。

年末全市参加城镇基本养老保险150.57万人，其中参保职工98.88万人，参保离退休人员51.69万人。参加失业保险61.41万人，参加工伤保险79.65万人。参加基本医疗保险373.10万人，其中职工医疗保险117.69万人，城乡居民医疗保险255.41万人。参加生育保险65.31万人。

年末全市享受最低生活保障居民8.41万人，其中城市最低生活保障居民1.26万人，农村最低生活保障居民7.16万人。养老服务床位数3.85万张。

3.管廊维护成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除

所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额的 1%估算。

4.其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按含税营业收入的 3%计算。

5.折旧费

本项目固定资产投资中固定资产原值按照不含税静态总投资计，即为 28,760.28 万元，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限：20 年。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	增值税留抵进项税	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税		81.89	146.17	152.00	159.59	159.59	159.59	167.56	167.56	167.56	175.95
增值税进项税		15.68	26.87	26.87	26.92	26.92	26.92	26.97	26.97	26.97	27.03
留抵进项税	2,529.49										
应缴纳的增值税											
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（续）

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税	175.95	175.95	184.75	184.75	184.75	193.96	193.96	193.96	203.67	101.85	3,331.01
增值税进项税	27.03	27.03	27.09	27.09	27.09	27.15	27.15	27.15	27.21	13.61	515.72
留抵进项税											2,529.49
应缴纳的增值税								**21.10**	**176.46**	**88.24**	**285.80**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	1.48	12.35	6.18	20.01
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-	1.06	8.82	4.41	14.29
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.54**	**21.17**	**10.59**	**34.30**

说明：

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合2019年第39号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16.00%税率的，税率调整为13.00%；原适用10.00%税率的，税率调整为9.00%。不动产租税率为9%。

根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

1.增值税：项目运营期内入廊费收入增值税税率按9%估算，日常管理维护收入增值税税率按6%估算。外购燃料及动力费、修理费增值税进项税按税率9%计算。该项目建设期工程费用、预备费增值税进项留抵税额按税率9%计算，工程建设其他费用增值税进项留抵税额按税率6%计算。

2.附加税：项目城市维护建设税7.00%，教育费附加3.00%，地方教育附加2.00%。

3.企业所得税：按照应纳税所得额的25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
不含税营业收入	1,138.69	2,016.66	2,081.19	2,185.25	2,185.25	2,185.25	2,294.50	2,294.50	2,294.50	2,409.12
减：总成本费用	1,110.46	1,905.74	1,907.86	1,920.57	1,920.57	1,920.57	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,947.92
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	282.92	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	463.95
利润总额	-254.69	-374.08	-311.67	-220.32	-220.32	-220.32	-124.41	-124.41	-124.41	-2.75
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-254.69	-374.08	-311.67	-220.32	-220.32	-220.32	-124.41	-124.41	-124.41	-2.75

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	2,409.12	2,409.12	2,529.61	2,529.61	2,529.61	2,656.13	2,656.13	2,656.13	2,788.86	1,394.42	45,643.65
减：总成本费用	1,947.92	1,947.92	1,962.64	1,962.64	1,962.64	1,978.09	1,978.09	1,978.09	1,994.31	997.17	37,144.93
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	2.54	21.17	10.59	34.30
减：财务费用	426.70	378.20	329.70	281.20	232.70	184.20	135.70	87.20	38.70	11.25	6,732.42
利润总额	34.50	83.00	237.27	285.77	334.27	493.84	542.34	588.30	734.68	375.41	1,732.00
减：所得税费用	-	-	-	67.87	83.57	123.46	135.59	147.08	183.67	93.85	835.09
净利润	34.50	83.00	237.27	217.90	250.70	370.38	406.75	441.22	551.01	281.56	896.91

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	-	-	-	1,220.58	2,162.83	2,233.19	2,344.84	2,344.84	2,344.84	2,462.06	2,462.06	2,462.06
经营活动现金流出	-	-	-	329.24	566.50	568.62	581.38	581.38	581.38	594.77	594.77	594.77
经营活动支付税费			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**891.34**	**1,596.33**	**1,664.57**	**1,763.46**	**1,763.46**	**1,763.46**	**1,867.29**	**1,867.29**	**1,867.29**
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产所支付的现金	5,316.61	10,779.50	7,643.25	7,550.41								
投资活动现金净流量	**-5,316.61**	**-10,779.50**	**-7,643.25**	**-7,550.41**								
三、融资活动产生的现金												
融资活动现金流入	5,321.61	11,000.00	8,022.75	7,752.49	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	321.61	1,000.00	1,022.75	7,752.49								
债券融资	5,000.00	10,000.00	7,000.00	-								
银行借款												
融资活动现金流出	5.00	220.50	379.50	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	985.00
支付利息	-	210.50	372.50	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00

项目 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
债券发行手续费	5.00	10.00	7.00									
融资活动现金净流量	**5,316.61**	**10,779.50**	**7,643.25**	**7,267.49**	**-485.00**	**-485.00**	**-485.00**	**-485.00**	**-485.00**	**-485.00**	**-485.00**	**-985.00**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**608.42**	**1,111.33**	**1,179.57**	**1,278.46**	**1,278.46**	**1,278.46**	**1,382.29**	**1,382.29**	**882.29**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**608.42**	**1,719.75**	**2,899.32**	**4,177.78**	**5,456.24**	**6,734.70**	**8,116.99**	**9,499.28**	**10,381.57**
六、本息覆盖倍数												

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	2,585.07	2,585.07	2,585.07	2,714.36	2,714.36	2,714.36	2,850.09	2,850.09	2,850.09	2,992.53	1,496.27	48,974.66
经营活动现金流出	608.84	608.84	608.84	623.62	623.62	623.62	639.13	639.13	639.13	655.41	327.72	11,590.71
经营活动支付税费	-	-	-	-	67.87	83.57	123.46	135.59	170.72	381.30	192.68	1,155.19
经营活动现金净流量	**1,976.23**	**1,976.23**	**1,976.23**	**2,090.74**	**2,022.87**	**2,007.17**	**2,087.50**	**2,075.37**	**2,040.24**	**1,955.82**	**975.87**	**36,228.76**
二、投资活动产生的现金												-
购建固定资产所支付的现金												31,289.77
投资活动现金净流量												**-31,289.77**
三、融资活动产生的现金												-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,096.85

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）												10,096.85
债券融资												22,000.00
银行借款												-
融资活动现金流出	1,963.95	2,626.70	2,578.20	2,529.70	2,481.20	2,432.70	2,384.20	2,335.70	2,287.20	1,738.70	711.25	29,539.50
支付利息	463.95	426.70	378.20	329.70	281.20	232.70	184.20	135.70	87.20	38.70	11.25	7,517.50
偿还本金	1,500.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,700.00	700.00	22,000.00
债券发行手续费												22.00
融资活动现金净流量	**-1,963.95**	**-2,626.70**	**-2,578.20**	**-2,529.70**	**-2,481.20**	**-2,432.70**	**-2,384.20**	**-2,335.70**	**-2,287.20**	**-1,738.70**	**-711.25**	**2,557.35**
四、本年现金净流量	**12.28**	**-650.47**	**-601.97**	**-438.96**	**-458.33**	**-425.53**	**-296.70**	**-260.33**	**-246.96**	**217.12**	**264.62**	**7,496.34**
五、本年累计现金净流量	**10,393.85**	**9,743.38**	**9,141.41**	**8,702.45**	**8,244.12**	**7,818.59**	**7,521.89**	**7,261.56**	**7,014.60**	**7,231.72**	**7,496.34**	
六、本息覆盖倍数												**1.23**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

HUBEI RUIQIN CERTIED PUBLIC ACCOUNTANTS

武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程收益与融资自求平衡财务评价报告

鄂睿咨字〔2026〕第 Z322 号

报　告　书



审计 · 税务 · 咨询

Audit · Tax · Advisory

武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程收益与融资自求平衡

财务评价报告

湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

2026 年 08 月

目录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 3
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流入预测编制说明 5
四、项目基本情况 5
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 8
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目资金充足性 13
（三）项目资金稳定性 13
六、项目综合风险分析 16
（一）还本付息风险 16
（二）预期不确定风险 16
（三）关注到的其他风险 16
七、评价咨询结论 17

武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂睿咨字〔2026〕Z322 号

武穴市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试

点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及武穴市财政实际情况，本项目共发行专项债券39,000.00万元，其中2024年已发行30,000.00万元，发行期限20年，实际利率2.61%。2025年已发行2,000.00万元，发行期限20年，实际利率2.36%。2026年拟发行7,000.00万元，发行期限20年，利率按2026年第十八期发行的同期政府专项债券利率2.36%上浮28个bp即2.64%测算。债券还本付息详见下表：

单位：人民币万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024年	0.00	30,000.00	2.61%	391.50	391.50	0.00	30,000.00
2025年	30,000.00	2,000.00	2.61%/2.36%	806.60	806.60	0.00	32,000.00
2026年	32,000.00	7,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	922.60	922.60	0.00	39,000.00
2027年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2028年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2029年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2030年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2031年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2032年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2033年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2034年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2035年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	3,975.85	975.85	3,000.00	36,000.00
2036年	36,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,095.19	895.19	3,200.00	32,800.00

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2037 年	32,800.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,702.93	802.93	3,900.00	28,900.00
2038 年	28,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,601.43	701.43	3,900.00	25,000.00
2039 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,499.93	599.93	3,900.00	21,100.00
2040 年	21,100.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,398.43	498.43	3,900.00	17,200.00
2041 年	17,200.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,296.93	396.93	3,900.00	13,300.00
2042 年	13,300.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,195.43	295.43	3,900.00	9,400.00
2043 年	9,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,093.93	193.93	3,900.00	5,500.00
2044 年	5,500.00		2.61%/2.36%/2.64%	3,992.43	92.43	3,900.00	1,600.00
2045 年	1,600.00		2.36%/2.64%	930.08	30.08	900.00	700.00
2046 年	700.00		2.64%	709.24	9.24	700.00	0.00
合计		39,000.00		54,732.50	15,732.50	39,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程实施方案》（以下简称“实施方案”）、《武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程可行性研究报告》（以下简称“可研报告”）。本项目收入主要为入廊费收入、管线运维收入、LED 广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、停车位租赁收入。本项目的运营成本主要为工资及福利费用、管理费用、燃料及动力费用、维护费、其他费用。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 75,466.62 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程净收益对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.38 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

2026 年 08 月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程可行性研究报告》及《关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程可行性研究报告的批复》（武发改〔2023〕83号）；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（四）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

（五）财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测前提

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经

营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、项目单位情况

项目单位名称：	武穴市住房和城乡建设局
地址：	武穴市北川路 59 号
统一社会信用代码：	11421182011260094T
单位性质：	行政机关
建设单位名称：	武穴市住房和城乡建设局

四、项目基本情况

1.建设地点

本项目位于武穴刊江大道。

2.项目建设范围及内容

本次刊江大道改造工程西起于麻阳高速武穴互通匝道出口，东止于百米港一桥，项目长度 8.3 千米。项目建设内容主要包括刊江大道综合管群(廊)工程、连通桥(玉湖路口连通桥武穴南菜园港连通桥)拓宽改造工程及周边基础设施配套工程，其中综合管群(廊)工程包含综合管群(廊)主体工程(包括管群(廊)土石方工程、通信改造工程、电力改造工程、电气工程等)、路面恢复及改造工程、污水管网工程、雨水管网工程等；连通桥拓宽改造工程包含玉湖路口连通桥和武穴南菜园港连通桥；周边基础设施配套工程包含 5G 综合杆、LED 广告屏、公交站台广告牌、灯箱广告牌、停车位等。

3.项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2023 年 5 月	武穴市发展和	关于刊江大道地下综合管廊	武发改〔2023〕112 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
批复	26 日	改革局	及周边基础设施配套建设工程无需进行项目建议书批复的函	
可研批复	2023 年 6 月 2 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程可行性研究报告的批复	武发改〔2023〕83 号
用地预审和选址意见书	2023 年 5 月 31 日	武穴市自然资源和规划局	关于办理武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程用地预审与选址意见书的函	/
环评备案登记	2023 年 6 月 26 日	武穴市住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202342118200000025
初步设计批复	2023 年 11 月 13 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程初步设计的批复	武发改〔2023〕221 号
建设工程规划许可证	2023 年 11 月 16 日	武穴市自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第 470 号
施工许可证	2023 年 12 月 4 日	武穴市住房和城乡建设局	施工许可证	编号：421182202312040102

4.项目建设期

项目建设期为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月。

5.项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

根据初设批复，本项目总投资为 53,792.84 万元，其中工程建设费用 44,998.29 万元，工程建设其他费用 4,176.13 万元，预备费 2,458.72 万元，建设期利息 2,120.70 万元，债券发行费 39.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12	2026.1-2026.12
1	**总投资使用计划**	**53,792.84**	**2,134.00**	**34,328.00**	**4,000.00**	**13,330.84**
1.1	建设投资	51,633.14	2,134.00	33,906.50	3,191.40	12,401.24
1.2	建设期利息	2,120.70	0.00	391.50	806.60	922.60
1.3	债券发行费用	39.00	0.00	30.00	2.00	7.00

序号	项目	合计	建设期			
			2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12	2026.1-2026.12
2	**资金筹措及使用**	**53,792.84**	**2,134.00**	**34,328.00**	**4,000.00**	**13,330.84**
2.1	**自有资金**	**14,792.84**	**2,134.00**	**4,328.00**	**2,000.00**	**6,330.84**
2.1.1	用于建设投资	12,633.14	2,134.00	3,906.50	1,191.40	5,401.24
2.1.2	用于建设期利息	2,120.70	0.00	391.50	806.60	922.60
2.1.3	用于债券发行费用	39.00	0.00	30.00	2.00	7.00
2.2	**专项债券资金**	**39,000.00**	**0.00**	**30,000.00**	**2,000.00**	**7,000.00**
2.2.1	用于建设投资	39,000.00	0.00	30,000.00	2,000.00	7,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 2-债券发行计划表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	30,000.00	30,000.00	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	2,000.00	2,000.00	20	2.36%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2026	7,000.00	0	20	2.64%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 53,792.84 万元。其中，本项目资本金共计 14,792.84 万元，占项目总投资 27.50%；发行专项债券 39,000.00 万元，占项目总投资的 72.50%。本项目 2024 年已发行 30,000.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元，2026 年拟发行 7,000.00 万元。发行期限均为 20 年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为75,466.62万元。现金收入合计115,857.38万元，付现成本费用合计40,390.76万元。

根据可研及实施方案估算，现金收入合计115,857.38万元，具体明细如下：

表 3-武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程收入测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
含税收入合计	**115,857.38**	**5,356.57**	**5,592.56**	**5,828.55**	**5,828.55**	**5,828.55**	**5,928.65**	**5,928.65**	**5,928.65**	**5,928.65**	**5,928.65**
销项税额	**9,566.20**	**442.29**	**461.77**	**481.26**	**481.26**	**481.26**	**489.52**	**489.52**	**489.52**	**489.52**	**489.52**
1.入廊费收入	**44,998.29**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**
2.管线运维收入	**3,599.86**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**
3.广告位收入	**62,014.56**	**2,637.00**	**2,856.75**	**3,076.50**	**3,076.50**	**3,076.50**	**3,168.80**	**3,168.80**	**3,168.80**	**3,168.80**	**3,168.80**
3.1LED 广告屏租赁收入	**35,981.14**	**1,530.00**	**1,657.50**	**1,785.00**	**1,785.00**	**1,785.00**	**1,838.55**	**1,838.55**	**1,838.55**	**1,838.55**	**1,838.55**
租赁面积（㎡）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
租赁价格（元/㎡·年）		17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,510.00	17,510.00	17,510.00	17,510.00	17,510.00
出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.2 公交站台广告租赁收入	**634.99**	**27.00**	**29.25**	**31.50**	**31.50**	**31.50**	**32.45**	**32.45**	**32.45**	**32.45**	**32.45**
租赁数量（个）		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
租赁价格（元/个·年）		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	51,500.00	51,500.00	51,500.00	51,500.00	51,500.00
出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.3 外墙灯箱广告租赁收入	**25,398.43**	**1,080.00**	**1,170.00**	**1,260.00**	**1,260.00**	**1,260.00**	**1,297.80**	**1,297.80**	**1,297.80**	**1,297.80**	**1,297.80**
租赁面积（㎡）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
租赁价格（元/㎡·年）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,360.00	12,360.00	12,360.00	12,360.00	12,360.00
出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.停车位租赁收入	**5,244.67**	**227.36**	**243.60**	**259.84**	**259.84**	**259.84**	**267.64**	**267.64**	**267.64**	**267.64**	**267.64**
停车位（个）		1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160
停车费（元/个·年）		2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00
停车率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

（项目预期收入测算表续表）

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税收入合计	**115,857.38**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,137.92**	**6,139.00**	**6,140.08**	**6,140.08**	**3,063.62**
销项税额	**9,566.20**	**498.03**	**498.03**	**498.03**	**498.03**	**498.03**	**506.80**	**506.89**	**506.98**	**506.98**	**252.96**
1.入廊费收入	**44,998.29**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,307.60**	**2,308.60**	**2,309.60**	**2,309.60**	**1,148.89**
2.管线运维收入	**3,599.86**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.69**	**184.77**	**184.77**	**91.87**
3.广告位收入	**62,014.56**	**3,263.86**	**3,263.86**	**3,263.86**	**3,263.86**	**3,263.86**	**3,361.78**	**3,361.78**	**3,361.78**	**3,361.78**	**1,680.89**
3.1LED 广告屏租赁收入	**35,981.14**	**1,893.71**	**1,893.71**	**1,893.71**	**1,893.71**	**1,893.71**	**1,950.52**	**1,950.52**	**1,950.52**	**1,950.52**	**975.26**
租赁面积（㎡）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
租赁价格（元/㎡·年）		18,035.30	18,035.30	18,035.30	18,035.30	18,035.30	18,576.36	18,576.36	18,576.36	18,576.36	18,576.36
出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.2 公交站台广告租赁收入	**634.99**	**33.42**	**33.42**	**33.42**	**33.42**	**33.42**	**34.42**	**34.42**	**34.42**	**34.42**	**17.21**
租赁数量（个）		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
租赁价格（元/个·年）		53,045.00	53,045.00	53,045.00	53,045.00	53,045.00	54,636.35	54,636.35	54,636.35	54,636.35	54,636.35
出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.3 外墙灯箱广告租赁收入	**25,398.43**	**1,336.73**	**1,336.73**	**1,336.73**	**1,336.73**	**1,336.73**	**1,376.84**	**1,376.84**	**1,376.84**	**1,376.84**	**688.42**
租赁面积（㎡）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
租赁价格（元/㎡·年）		12,730.80	12,730.80	12,730.80	12,730.80	12,730.80	13,112.72	13,112.72	13,112.72	13,112.72	13,112.72
出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.停车位租赁收入	**5,244.67**	**275.66**	**275.66**	**275.66**	**275.66**	**275.66**	**283.93**	**283.93**	**283.93**	**283.93**	**141.97**
停车位（个）		1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160	1,160
停车费（元/个·年）		2,970.52	2,970.52	2,970.52	2,970.52	2,970.52	3,059.64	3,059.64	3,059.64	3,059.64	3,059.64
停车率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

表 4-武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	工资及福利费	836.46	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30
	人数（人）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均工资（万元/人·年）		6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
2	燃料及动力费用	2,317.10	107.13	111.85	116.57	116.57	116.57	118.57	118.57	118.57	118.57	118.57
3	维护费	20,136.87	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66
4	管理费用及其他	465.85	23.62	23.71	23.81	23.81	23.81	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87
7	税金及附加(含增值税)	6,756.81	0.00	0.00	0.00	0.00	309.11	435.68	435.68	435.68	435.68	435.68
8	财务费用	13,611.80	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	975.85	895.19
	利润总额	39,510.59	1,222.48	1,434.58	1,646.66	1,646.66	1,613.54	1,688.77	1,688.77	1,688.77	1,727.92	1,808.58
9	企业所得税	9,877.67	305.62	358.65	411.67	411.67	403.39	422.19	422.19	422.19	431.98	452.15
10	**付现成本费合计**	**40,390.76**	**1,510.07**	**1,567.91**	**1,625.75**	**1,625.75**	**1,926.58**	**2,075.27**	**2,075.27**	**2,075.27**	**2,085.06**	**2,105.23**
11	资产折旧与摊销	30,650.10	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80
12	**总成本（不含财务费用）**	**71,040.86**	**3,081.87**	**3,139.71**	**3,197.55**	**3,197.55**	**3,498.38**	**3,647.07**	**3,647.07**	**3,647.07**	**3,656.86**	**3,677.03**

（项目成本费用测算表续表）

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资及福利费	836.46	43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	44.88	44.88	44.88	44.88	22.44
	人数（人）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均工资（万元/人·年）		7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.48	7.48	7.48	7.48	7.48
2	燃料及动力费用	2,317.10	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63	122.76	122.78	122.80	122.80	61.27
3	维护费	20,136.87	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	1,032.66	516.33
4	管理费用及其他	465.85	23.94	23.94	23.94	23.94	23.94	24.01	24.01	24.01	24.01	12.00
7	税金及附加(含增值税)	6,756.81	444.90	444.90	444.90	444.90	444.90	454.39	454.50	454.60	454.60	226.71
8	财务费用	13,611.80	802.93	701.43	599.93	498.43	396.93	295.43	193.93	92.43	30.08	9.24
	利润总额	39,510.59	1,991.31	2,092.81	2,194.31	2,295.81	2,397.31	2,591.99	2,694.44	2,796.90	2,859.25	1,429.73
9	企业所得税	9,877.67	497.83	523.20	548.58	573.95	599.33	648.00	673.61	699.23	714.81	357.43
10	**付现成本费合计**	**40,390.76**	**2,163.52**	**2,188.89**	**2,214.27**	**2,239.64**	**2,265.02**	**2,326.70**	**2,352.44**	**2,378.18**	**2,393.76**	**1,196.18**
11	资产折旧与摊销	30,650.10	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	1,571.80	785.90
12	**总成本（不含财务费用）**	**71,040.86**	**3,735.32**	**3,760.69**	**3,786.07**	**3,811.44**	**3,836.82**	**3,898.50**	**3,924.24**	**3,949.98**	**3,965.56**	**1,982.08**

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 39,000.00 万元，预计 2046 年到期，模拟现金流中 2046 年归还最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.38。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源于入廊费收入、管线运维收入、LED 广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、停车位租赁收入，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 22,854.82 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 5-武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程债券存续期现金流模拟测算表:

单位：人民币万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	-												
资本金流入	14,792.84	2,134.00	4,328.00	2,000.00	6,330.84								
债券资金流入	39,000.00	-	30,000.00	2,000.00	7,000.00								
其他融资资金流入													
运营期现金流入	**115,857.38**					**5,356.57**	**5,592.56**	**5,828.55**	**5,828.55**	**5,828.55**	**5,928.65**	**5,928.65**	**5,928.65**
现金流入总额	169,650.22	2,134.00	34,328.00	4,000.00	13,330.84	5,356.57	5,592.56	5,828.55	5,828.55	5,828.55	5,928.65	5,928.65	5,928.65
现金流出	-												
建设期资金流出	51,633.14	2,134.00	33,906.50	3,191.40	12,401.24								
运营期现金流出	**40,390.76**					**1,510.07**	**1,567.91**	**1,625.75**	**1,625.75**	**1,926.58**	**2,075.27**	**2,075.27**	**2,075.27**
债券发行费用	39.00	-	30.00	2.00	7.00								
债券还本付息	54,732.50	-	391.50	806.60	922.60	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00
其他融资资金流出													
现金流出总额	146,795.40	2,134.00	34,328.00	4,000.00	13,330.84	2,525.07	2,582.91	2,640.75	2,640.75	2,941.58	3,090.27	3,090.27	3,090.27
当年项目现金净流入	22,854.82	-	-	-	-	2,831.50	3,009.65	3,187.80	3,187.80	2,886.97	2,838.38	2,838.38	2,838.38
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	2,831.50	5,841.15	9,028.95	12,216.75	15,103.72	17,942.10	20,780.48	23,618.86

（项目现金流预测表续表）

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	-												
资本金流入	14,792.84												
债券资金流入	39,000.00												
其他融资资金流入													
运营期现金流入	**115,857.38**	**5,928.65**	**5,928.65**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,031.73**	**6,137.92**	**6,139.00**	**6,140.08**	**6,140.08**	**3,063.62**
现金流入总额	169,650.22	5,928.65	5,928.65	6,031.73	6,031.73	6,031.73	6,031.73	6,031.73	6,137.92	6,139.00	6,140.08	6,140.08	3,063.62
现金流出	-												
建设期资金流出	51,633.14												
运营期现金流出	**40,390.76**	**2,085.06**	**2,105.23**	**2,163.52**	**2,188.89**	**2,214.27**	**2,239.64**	**2,265.02**	**2,326.70**	**2,352.44**	**2,378.18**	**2,393.76**	**1,196.18**
债券发行费用	39.00												
债券还本付息	54,732.50	3,975.85	4,095.19	4,702.93	4,601.43	4,499.93	4,398.43	4,296.93	4,195.43	4,093.93	3,992.43	930.08	709.24
其他融资资金流出													
现金流出总额	146,795.40	6,060.91	6,200.42	6,866.45	6,790.32	6,714.20	6,638.07	6,561.95	6,522.13	6,446.37	6,370.61	3,323.84	1,905.42
当年项目现金净流入	22,854.82	-132.26	-271.77	-834.72	-758.59	-682.47	-606.34	-530.22	-384.21	-307.37	-230.53	2,816.24	1,158.20
期末项目累计现金结存额		23,486.60	23,214.83	22,380.11	21,621.52	20,939.05	20,332.71	19,802.49	19,418.28	19,110.91	18,880.38	21,696.62	22,854.82

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

表 6-项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
本金资金覆盖倍数	1.64	1.74	1.84	1.94	2.03	2.13	2.23
本息资金覆盖倍数	1.17	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52	1.59
营运成本变动情况敏感性分析							
本金资金覆盖倍数	2.09	2.04	1.99	1.94	1.88	1.83	1.78
本息资金覆盖倍数	1.49	1.45	1.42	1.38	1.34	1.31	1.27

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等

各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3.支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确地科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

根据我们对支持这些证据的审核，我们认为，本项目收入、成本测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。我们对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的项目实际情况相符。本次评价的武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程预期收益对债券本息覆盖率倍数为 1.38。本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足 2026 年武穴市刊江大道地下

综合管廊及周边基础设施配套建设工程需求应是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码

91420582MAER8DBE0C

营业执照



电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查验或用电子营业执照软件扫码查验。

名　　称　湖北智鑫会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　赵晓华

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，企业管理咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，社会经济咨询服务，信息技术咨询服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹拾万元

成立日期　2025年07月31日

主要经营场所　湖北省宜昌市当阳市玉阳街道东群村二组6巷78号

登记机关　宜昌市当阳市市场监督管理局

2025 年 12月12 日

说明

1、本营业执照于2025年12月12日19时35分03秒由赵晓华(法定代表人)留存(打印)

2、数字签名：ADBEAiAZZBs6D7tIaB79fVsa1jDUSvW+WU6ptjGAGsGV8RgKQIgIKubZX8ZAH3aZ2bDNBGL4y5O0z8134HBKGRQ/P0kkaM=

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵晓[illegible]

主任会计师：

经营场所：湖北省宜昌市当阳市玉阳街道东群村二组6巷78号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050325

批准执业文号：鄂财会发〔2026〕7号

批准执业日期：2026年2月9日

证书序号：0018041

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年二月九日

中华人民共和国财政部制

鄂西北智慧仓储物流园建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

目　录

一、项目概况 1

（一）项目实施单位基本情况 1

（二）建设地点 2

（三）建设内容和规模 2

（四）建设周期 3

二、项目资产平衡测算 2

(一)资金充足性 2

(二)项目收益预测说明 4

(三)资金稳定性 20

三、风险分析 23

四、评估结论 29

鄂西北智慧仓储物流园建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂智圆咨字[2026]第018号

我们接受委托，对鄂西北智慧仓储物流园建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目实施方案、可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目概况

（一）项目实施单位基本情况

鄂西北智慧仓储物流园建设项目（以下简称“本项目”）的实施主体为湖北竹山经济开发区管理委员会，项目实施单位主要负责项目前期准备、建设、筹融资和运营管理等方面的工作。项目实施单位基本情况如下：

表1-1实施单位基本情况表

项目单位名称：	竹山经济开发区管理委员会
法定代表人/负责人	董军
地址	竹山县城关镇纵横大道13号
统一社会信用代码	11420323MB1285407P
单位性质	行政单位
职责	主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作

（二）建设地点

湖北省十堰市竹山县鱼岭工业园。

（三）建设内容及规模

本项目拟占地面积约160.96亩，总建筑面积68035.75平方米，计容总建筑面积109181.72平方米。项目主要由分拨配送区、供应链区、冷链物流区、智能快递分拣区、数字化高台仓库、智能仓储区等7个功能板块组成。围绕服务智慧仓储物流，建设分拨配送中心12705.48平方米、供应链中心5442.00平方米，冷链物流仓储中心14256.00平方米，物流云仓储库7542.22平方米，智能快递分拣仓库6048.00平方米，数字化高台仓库6384.00平方米，智能仓储库14061.75平方米，设备用房1434.30平方米。并配套完善项目区水、电、路、停车场等配套设施。

（四）建设周期

项目建设期16个月，计划2026年8月至2027年12月。

二、项目资金平衡测算

根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，我们对鄂西北智慧仓储物流园建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一)资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数可达到1.40。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、投资估算

项目初设批复的总投资为29,415.64万元，调整建设期债券利息及手续费之后的总投资额为29,301.64万元，其中工程费用24,386.17万元，占比83.22%；工程建设其他费用3,057.49万元，占比10.43%；预备费1,372.18万元，占比4.68%，建设期利息469.80 万元，占比1.60%，债券发行费16.00万元，占比0.05%。

2、资金筹措

本项目总投资为29,301.64万元，其中自筹资金13,301.64万元，占总投资45.40%；申请发行专项债券16,000万元，占总投资54.60%。

申请发行专项债券16,000万元计划2026年发行10,000.00万元，2027年发行6,000万，债券期限均为20年，债券存续期内每半年支付利息一次，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。

表2-1债券发行计划表

金额单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10,000.00		20年	2.61%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2027	6,000.00		20年	2.61%	每半年付息一次	第11年-20年，每年等额偿还发行金额10%

表2-2项目投资分年计划及资金筹措表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**29,301.64**	**12,747.43**	**16,554.21**
1.1	建设投资	28,815.84	12,606.93	16,208.91
1.2	建设期利息	469.80	130.50	339.30
1.3	债券发行费用	16.00	10.00	6.00
2	**资金筹措及使用**	**29,301.64**	**12,747.43**	**16,554.21**
2.1	自有资金	13,301.64	2,747.43	10,554.21
2.1.1	用于建设投资	12,815.84	2,606.93	10,208.91
2.1.2	用于建设期利息	469.80	130.50	339.30

序号	项目	合计	2026	2027
2.1.3	用于债券发行费用	16.00	10.00	6.00
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	16,000.00	10,000.00	6,000.00
2.2.1	用于建设投资	16,000.00	10,000.00	6,000.00
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-
2.2.4	用于流动资金	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3、资金覆盖率

本项目的债券还本付息情况详见表2-7,债券存续期现金流量模拟测算情况详见表2-10，收益与融资平衡测算所下表所示。

表2-3项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鄂西北智慧仓储物流园建设项目	31,411.00	22,472.80	16,000.00	1.40

根据项目收益与融资平衡分析结果，鄂西北智慧仓储物流园建设项目本息资金覆盖倍数可达到1.40（债券存续期现金流入-债券存续期现金流出）/（债券存续期本金+利息），专项债券存续期内还本付息资金充足。

4、小结

综上，在本项目专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(二)项目收益预测说明

1、收入测算说明

（1）仓库出租收入

项目主要由分拨配送区、供应链区、冷链物流区、智能快递分拣区、数字化高台仓库、智能仓储区等7个功能板块组成，面积共计66,439.45㎡，参考竹山及周边同类型仓库和各种类似仓库租赁的价格，出于谨慎考虑，仓库按照市场中低行情收费标准进行测算，均按22元/㎡/月。运营期第一年出租率为65%，每年增长5%，第五年及以后85%。

表2-4竹山县及周边厂房出租价格调查表

序号	位置	面积(㎡)	租金(万元)	单价(元/㎡/月)
1	竹山县王家院周边厂房	750	1.31	17.4
2	竹山县吴家院周边厂房	1000	1.89	18.9
3	十房高速/呼北高速(路口)	250	1	39.9
4	白浪经济开发区白浪中路	669	2.01	30
5	白浪经济开发区白浪中路	8000	24	30
	均价			27.24

1. **案例 1：竹山县麻家渡新材料工业园区厂房（可做仓储）**
   - 交易时间：2026 年 5 月（十堰久久厂房网公开招租）
   - 物业条件：标准工业厂房，通大车、基础消防、园区统一安保，面积 5000㎡以上大面积库房
   - 成交单价：**18～21 元/㎡/月（0.6～0.7 元/㎡/天）**
2. **案例 2：竹山县工业园区综合用房（仓储 / 办公混用）**
   - 交易时间：2026 年 5 月
   - 物业条件：园区综合楼，配套简单办公区域，适合电商小件仓储
   - 挂牌单价：**21～27 元/㎡/月（0.7～0.9 元/㎡/天）**
3. **对标结论**：竹山普通标准仓储厂房主流区间**18～27 元/㎡/月**；本项目为**新建高台 + 智能 + 标准化运维**高标仓，硬件、运维标准高于该类物业，租金合理上浮 10%~20%，符合区域价格梯度。



月台仓库 净高10米 5000平起租 月租10元 配送 物流

孝南 -东城区 | 湖北省孝感市孝南区S110

钢架结构 起租面积5000m²

游硕 迅鼎联行

价格可面议 随时入驻 随时可看

5000~20000㎡ 建筑面积

20万/月 0.33元/㎡/天

（2）充电桩收入

本项目设置100座充电桩，根据湖北省能源局、湖北省电力勘测设计院编制的《湖北省电动汽车充电基础设施建设专项规划》有关内容：按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）规定，参考周边竹山县现有充电站充电桩收费标准，扣除代收电费，则充电桩服务费单价为0.4元/度，根据谨慎性原则，价格不设增长率。

本项目充电桩为30kWh直流桩，每天有效使用时长为10小时，出于谨慎性原则，项目负荷率运营期首年为65%，后续每年增长5%，债券存续期内，负荷率增长至85%则不再考虑增长。


10:39
5G
楼台乡
竹山县充电桩
图层
反馈
麻安高速
快0/1
快4/4
快1/1
快8/10
堵河
3-4-6国道
竹山县女娲文化广场
高德地图
查看列表
上庸镇
驴充充汽车充电站(比亚迪汽车王朝网铭冠竹山县城市展厅) 充电站
营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情
直线 434.7公里
湖北省十堰市竹山县S305比亚迪汽车王朝网(铭冠竹山县城市展厅)
电话
湖北智圆会计师事务所(普通合伙)
报告专用章
电站信息
39小时内有人充电
快 空1/1
40.0kW
充电服务商
驴充充
¥1.20/度
全时段价格一致
扫码
周边
收藏
分享
订酒店
导航
路线


10:39
5G
充电价格详情
驴充充
快充
00:00-23:59
当前计费时段
参考价¥1.20/度
充电费用由驴充充为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>


10:40
5G
国家电网充电桩
楼台乡
快0/1
快4/4
麻安高速
慢0/2
堵河
图层
反馈
上庸镇
汇湾河
高德地图
快1/1
查看列表
国家电网充电桩 充电站
小区
营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情
直线 434.8 公里
湖北省十堰市竹山县上庸茶城E栋109号阳光宝贝母婴坊门口
电话
电站信息
4小时内有人充电
慢 空0/2
7.0kW
充电服务商
驴充充
¥2.00/度
全时段价格一致
扫码
周边
收藏
分享
订酒店
导航
路线


00:00-23:59 最低
当前计费时段
参考价¥2.00/度
电费:¥1.00/度 | 服务费:¥1.00/度
充电费用由驴充充为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>


10:41
5G
在国家电网汽车充电站(湖北省十...
反馈
更多
国家电网汽车充电站(湖北省十堰市竹山双台直流充电站)
充电站
限免停车
营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情
直线 443.7 公里
湖北省十堰市竹山县双台乡供电所对面财政所院内(乡镇)
地图
电话
照片(3)
电站信息
2小时内有人充电
快 空1/1
60.0kW
限时免费停车 免费(参照停车场收费标准)
充电服务商
e充电
¥1.01/度
12:00起降至¥0.84/度
扫码
车主中心 鄂AA77U5
更多服务
办理ETC
自助安装 全国通行费95折
立即办理
高价卖车
一键提交 全网竞价
立即卖车
订单
周边
收藏
分享
订酒店
导航
路线



（3）停车收入

根据初设批复，本项目设置停车位246个，据调查互联网信息，参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服规〔2016〕151号）及2024年公布的《关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知》，考虑到竹山县现有停车位单价水平，以及相关市场案例，基于谨慎性原则，本项目运营期停车位价格暂按照3.00元/小时

，每天运营时常为12个小时进行测算，运营期第一年出租率为65%，每年增长5%，第五年及以后85%。

表2-5项目运营收入明细表

单位：万元

项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
含税收入合计	**44,460.42**	**1,628.13**	**1,854.75**	**1,987.23**	**2,132.47**	**2,265.74**	**2,265.74**	**2,279.97**	**2,279.97**	**2,279.97**	**2,294.91**
不含税收入合计	**40,747.52**	**1,484.58**	**1,700.15**	**1,821.60**	**1,954.74**	**2,076.91**	**2,076.91**	**2,089.96**	**2,089.96**	**2,089.96**	**2,103.67**
销项税额	**3,712.90**	**143.55**	**154.60**	**165.63**	**177.73**	**188.83**	**188.83**	**190.01**	**190.01**	**190.01**	**191.24**
1仓库租赁收入	**28,941.02**	**1,140.10**	**1,227.80**	**1,315.50**	**1,403.20**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**
面积㎡		66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45
单价		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
出租率		65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税(9%)	2,389.60	94.14	101.38	108.62	115.86	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10
2.停车收入	**6,095.93**	**207.23**	**223.17**	**239.11**	**267.81**	**284.54**	**284.54**	**298.77**	**298.77**	**298.77**	**313.71**
车位数量		246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00
停车费（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47
时长		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率		65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税(9%)	503.34	17.11	18.43	19.74	22.11	23.49	23.49	24.67	24.67	24.67	25.90
3.充电桩服务费收入	**7,128.00**	**280.80**	**302.40**	**324.00**	**345.60**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**
个数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
功率（kw）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日有效使用时长		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
充电服务率（%）		65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税(13%)	819.96	32.30	34.79	37.27	39.76	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24

续表：

项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
含税收入合计	**44,460.42**	**2,294.91**	**2,294.91**	**2,310.60**	**2,310.60**	**2,310.60**	**2,327.07**	**2,327.07**	**2,327.07**	**2,344.36**	**2,344.36**
不含税收入合计	**40,747.52**	**2,103.67**	**2,103.67**	**2,118.06**	**2,118.06**	**2,118.06**	**2,133.17**	**2,133.17**	**2,133.17**	**2,149.03**	**2,149.03**
销项税额	**3,712.90**	**191.24**	**191.24**	**192.54**	**192.54**	**192.54**	**193.90**	**193.90**	**193.90**	**195.33**	**195.33**
1仓库租赁收入	**28,941.02**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**	**1,490.90**
面积㎡		66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45	66,439.45
单价		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税(9%)	2,389.60	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10	123.10
2.停车收入	**6,095.93**	**313.71**	**313.71**	**329.39**	**329.39**	**329.39**	**345.86**	**345.86**	**345.86**	**363.16**	**363.16**
车位数量		246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00
停车费（元/小时）		3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02
时长		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税(9%)	503.34	25.90	25.90	27.20	27.20	27.20	28.56	28.56	28.56	29.99	29.99
3.充电桩服务费收入	**7,128.00**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**	**367.20**
个数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
功率（kw）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日有效使用时长		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
服务费单价（元）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
充电服务率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税(13%)	819.96	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24	42.24

1.经营成本

（1）工资及福利费

根据可研批复，运营期内共计划新增员工16人。其中基础岗位员工有园区保洁、安保、值守6人；仓库分拣、装卸、普通仓管6人，管理岗位有智能仓库、冷链设备运维、园区管理4人。根据2025年竹山县统计局发布的竹山县国民经济和社会发展统计公报，竹山县人均可支配收入为23432元/年，参考项目实际情况，园区保洁、安保、值守平均年工资及福利费暂按3万元/人/年；仓库分拣、装卸、普通仓管平均年工资及福利费暂按4.2万元/人/年；智能仓库、冷链设备运维、园区管理平均年工资及福利费暂按6万元/人/年。参考十堰市近三年CPI增长幅度（0.7%，-0.2%，0.1%），根据谨慎性性原则，工资暂不考虑增长。

1. **通用市场岗位薪酬（2025—2026 年）**
   竹山县全行业主流岗位月薪集中在 **4500—8000 元 / 月**，综合平均约 **6400 元 / 月**（招聘平台大数据）。
2. **本地餐饮 / 基础服务行业专项标准（可参照仓储普工）**
   来源：《今日竹山》2025 年 7 月报道（县总工会行业集体协商结果）
   - 普通操作工、后勤、保洁、门卫：不低于 **1900 元 / 月**
   - 技术岗、管理岗、专业运维岗：不低于 **4500 元 / 月**
3. **仓储物流岗位参考（结合竹山本地用工）**
   - 园区保洁、安保、值守：2000—2800 元 / 月
   - 仓库分拣、装卸、普通仓管：3000—4200 元 / 月
   - 智能仓储、冷链设备运维、园区管理：4300—6000 元 / 月

（2）外购燃料及动力费

运营期内年耗水量主要为员工用水及不可预见用水，根据水费收费标准，参考2023年09月05日竹山县政府网公示的《竹山县水电气领域价格收费清单》，出于谨慎原则，本项目水价按1.4元/m^3吨计，年消耗量为14.18万吨，19.85万元/年进行测算，

根据《省发改委关于转发〈国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知〉的通知》（鄂发改价管〔2021〕330号），参考国网湖北电力有限公司公示的工商业用户电价，本项目电费按0.60元/KWh，年耗电量为17.18万kwh，出于谨慎考虑，电费按10.31万元/年进行测算，本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

用电分类		电压等级	电度用电价格（元/千瓦时）	其中			容（需）量用电价格	
				代理购电价格	电度输配电价	政府性基金及附加	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业及其他用电	单一制	不满1千伏	0.7376	0.4630	0.2294	0.0452		
		1~10千伏	0.7176		0.2094	0.0452		
		35千伏	0.6976		0.1894	0.0452		
	两部制	1~10千伏	0.6536		0.1454	0.0452	38	25
		35千伏	0.6338		0.1256	0.0452	38	25
		110千伏	0.6157		0.1075	0.0452	38	25
		220千伏及以上	0.5967		0.0885	0.0452	38	25

注1. 电网企业代理购电用户电价由代理购电价格（含平均上网电价、辅助服务费用等）、输配电价（含线损及政策交叉补贴）、政府性基金及附加组成。其中代理购电价格（含平均上网电价、辅助服务费用等）根据当月预测购电成本等测算所得；输配电价由上表所列的电度输配电价、容（需）量用电价格构成，按照《省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号）文件执行；政府性基金及附加包含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱，可再生能源电价附加1.9分钱，农网还贷资金2分钱。

2. 上表所列电度用电价格由代理购电价格（含平均上网电价、辅助服务费用等）、电度输配电价（含线损及政策交叉补贴）、政府性基金及附加组成。

3. 分时电度用电价格在电度用电价格基础上根据《省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段20:00-22:00；高峰时段9:00-15:00；平时段7:00-9:00，15:00-20:00，22:00-23:00；低谷时段23:00-次日7:00。基础电价：电度用电价格扣除政府性基金及附加，作为峰谷分时电价计算的基础电价。平段电价=基础电价+政府性基金及附加；尖峰电价=基础电价×180%+政府性基金及附加；高峰电价=基础电价×149%+政府性基金及附加；低谷电价=基础电价×48%+政府性基金及附加。

4. 对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

供水领域收费										
1	供水费用	自来水销售价格	政府定价	居民	1.75元/立方米	年用水量0-240（含）立方米	居民生活用水第一阶梯	《竹山县物价局关于施行居民阶梯水价及调整自来水价格的通知》（竹价管规字〔2015〕18号）	对民政部门确认的城市低保和农村五保户用水量在8吨以内按调整前居民生活用水价格执行，超过8吨以上的按调后价格政策执行	阶梯用水价以年为计算周期，用水量在年度周期内不累计、不结转
2					2.65元/立方米	年用水量240-360（含）立方米	居民生活用水第二阶梯			
3					5.25元/立方米	年用水量361及以上立方米	居民生活用水第三阶梯			
4				非居民	2.00元/立方米	/	非居民用水价格			
5				特种用水	2.55元/立方米	/	特种用水价格			
6				合表用水	1.85元/立方米	/	合表用水价格			
7	代收费	污水处理费	政府定价	居民	0.85元/立方米	/	代收居民用户污水处理费	《关于进一步明确我县污水处理费征收标准的通知》（竹价管规〔2018〕10号）	对经民政部门确认的城乡低保户和农村五保户生活用水，污水处理费仍按0.80元/立方米征收	/
8				非居民	1.20元/立方米	/	代收非居民用户污水处理费			

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，维护费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按固定资产原值的0.8%。

（4）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。本项目管理费用按照外购燃料及动力费和维护修理费合计的10%估算。

2.折旧及摊销

固定资产原值为26,515.93万元，折旧摊销费采用年限平均法计算，折旧年限为30年，残值率为5%。折旧开始年度为运营期第一年，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，项目运营期内折旧费为16,793.40万元，年均折旧费为839.67万元/年。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下：

表 2-6 项目总成本估算表

单位：万元

	项目	合计	运营期									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	经营成本	6,674.32	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72
1.1	人员工资及福利费	1,344.00	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20
1.2	外购燃料动力费	603.20	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16
	进项税（9%）		2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
1.3	维护修理费	4,242.55	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13
	进项税（9%）		17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52
1.4	管理费用及其他	484.57	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23
	进项税（6%）		1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
	进项税合计	427.54	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38
二	折旧摊销费	16,793.40	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67
三	财务费用	6,003.00	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	404.55
四	总成本费用	29,470.72	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,590.99	1,577.94

续表：

	项目	合计	运营期								
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一	经营成本	6,674.32	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72	333.72
1.1	人员工资及福利费	1,344.00	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20
1.2	外购燃料动力费	603.20	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16	30.16
	进项税（9%）		2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
1.3	维护修理费	4,242.55	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13	212.13
	进项税（9%）		17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52
1.4	管理费用及其他	484.57	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23	24.23
	进项税（6%）		1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
	进项税合计	427.54	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38	21.38
二	折旧摊销费	16,793.40	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67
三	财务费用	6,003.00	370.62	328.86	287.10	245.34	203.58	161.82	120.06	78.30	36.54	7.83
四	总成本费用	29,470.72	1,544.01	1,502.25	1,460.49	1,418.73	1,376.97	1,335.21	1,293.45	1,251.69	1,209.93	1,181.22

（2）债券还本付息测算说明

本项目拟发行专项债券16,000.00万元，计划2026年发行10,000.00万元，2027年发行6,000万，债券期限均为20年。本次债券发行利率参照2026年湖北省政府专项债券（二十八期）20年期专项债中标利率2.31%上涨30个BP，即本次测算利率为2.61%。每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表 2-7 还本付息表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026年	0.00	10,000.00	2.61%	130.50	130.50		10,000.00
2027年	10,000.00	6,000.00	2.61%	339.30	339.30		16,000.00
2028年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2029年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2030年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2031年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2032年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2033年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2034年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2035年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2036年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2037年	16,000.00		2.61%	1,404.55	404.55	1,000.00	15,000.00
2038年	15,000.00		2.61%	1,970.62	370.62	1,600.00	13,400.00
2039年	13,400.00		2.61%	1,928.86	328.86	1,600.00	11,800.00
2040年	11,800.00		2.61%	1,887.10	287.10	1,600.00	10,200.00
2041年	10,200.00		2.61%	1,845.34	245.34	1,600.00	8,600.00
2042年	8,600.00		2.61%	1,803.58	203.58	1,600.00	7,000.00
2043年	7,000.00		2.61%	1,761.82	161.82	1,600.00	5,400.00
2044年	5,400.00		2.61%	1,720.06	120.06	1,600.00	3,800.00
2045年	3,800.00		2.61%	1,678.30	78.30	1,600.00	2,200.00
2046年	2,200.00		2.61%	1,636.54	36.54	1,600.00	600.00
2047年	600.00		2.61%	607.83	7.83	600.00	0.00
合计		16,000.00		22,472.80	6,472.80	16,000.00	

（3）经营税金测算说明

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，充电桩收入税率为13%，仓库出租收入及停车位收入税率为9%

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费用、发行费用产生的进项税以6%的税率计算；设备费产生的进项税以13%的税率计算；预备费用按照9%的税率估算。运营期内经营成本中维修费用、外购燃料及动力费用率按9%计取，管理费用税率按6%计取。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

房产税，本项目租赁收入适用不动产租赁，以收入（不含增值税）为房产税的计税依据，按收入的12%征收房产税。

企业所得税按照应纳税所得额的25%计提。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

表2-8税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	**销项税合计**	**3,712.90**	**143.55**	**154.60**	**165.63**	**177.73**	**188.83**	**188.83**	**190.01**	**190.01**	**190.01**	**191.24**
2	**进项税合计**	**427.54**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**
2.1	进项税额（建设期抵扣）	2,299.91	122.17	133.22	144.25	156.35	167.45	167.45	168.63	168.63	168.63	169.86
	待抵扣固定资产进项税额	2,299.91	2,177.74	2,044.51	1,900.26	1,743.91	1,576.45	1,409.00	1,240.37	1,071.73	903.10	733.24
3	**实缴增值税**	**985.45**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4	**税金及附加**	**98.58**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4.1	城市建设维护税	49.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	29.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	19.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	3,186.17	125.52	135.17	144.83	154.48	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14
6	所得税	2,104.89	-	-	-	30.66	85.79	85.79	89.05	89.05	89.05	95.74
	合计	**6,375.14**	**125.52**	**135.17**	**144.83**	**185.14**	**249.93**	**249.93**	**253.19**	**253.19**	**253.19**	**259.88**

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	**销项税合计**	**3,712.90**	**191.24**	**191.24**	**192.54**	**192.54**	**192.54**	**193.90**	**193.90**	**193.90**	**195.33**	**195.33**
2	**进项税合计**	**427.54**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**	**21.38**
2.1	进项税额（建设期抵扣）	2,299.91	169.86	169.86	171.16	171.16	51.19	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额	2,299.91	563.38	393.51	222.35	51.19	-	-	-	-	-	-
3	**实缴增值税**	**985.45**	**-**	**-**	**-**	**-**	**119.97**	**172.52**	**172.52**	**172.52**	**173.95**	**173.95**
4	**税金及附加**	**98.58**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12.00**	**17.26**	**17.26**	**17.26**	**17.40**	**17.40**
4.1	城市建设维护税	49.29	-	-	-	-	6.00	8.63	8.63	8.63	8.70	8.70
4.2	教育费附加	29.58	-	-	-	-	3.60	5.18	5.18	5.18	5.22	5.22
4.3	地方教育附加费	19.71	-	-	-	-	2.40	3.45	3.45	3.45	3.48	3.48
5	房产税	3,186.17	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14
6	所得税	2,104.89	104.23	114.67	128.70	139.14	146.58	159.49	169.93	180.37	194.74	201.91
	合计	**6,375.14**	**268.37**	**278.81**	**292.84**	**303.28**	**442.69**	**513.41**	**523.85**	**534.29**	**550.23**	**557.40**

（4）模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

表2-9税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	运营收入	40,747.52	1,484.58	1,700.15	1,821.60	1,954.74	2,076.91	2,076.91	2,089.96	2,089.96	2,089.96	2,103.67
2	总成本费用	29,043.19	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,569.61	1,556.56
2.1	运营成本	6,246.79	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34
3	折旧摊销	16,793.40	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67
4	财务费用	6,003.00	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	417.60	404.55
5	税金及附加	3,284.75	125.52	135.17	144.83	154.48	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14
6	利润总额	8,419.58	-210.54	-4.63	107.17	230.65	343.17	343.17	356.22	356.22	356.22	382.97
7	弥补以前年度亏损	215.17			107.17	108.00						
8	应纳所得税额	8,419.58			-	122.64	343.17	343.17	356.22	356.22	356.22	382.97
9	所得税（25%）	2,104.89	-	-	-	30.66	85.79	85.79	89.05	89.05	89.05	95.74
10	净利润	6,314.69	-210.54	-4.63	107.17	199.99	257.38	257.38	267.17	267.17	267.17	287.23
11	息税前利润	14,422.58	207.06	412.97	524.77	648.25	760.77	760.77	773.82	773.82	773.82	787.52
12	息税折旧摊销前利润	34,240.04	1,046.73	1,252.64	1,509.26	1,642.40	1,764.58	1,764.58	1,777.62	1,777.62	1,777.62	1,791.33

续表：

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	运营收入	40,747.52	2,103.67	2,103.67	2,118.06	2,118.06	2,118.06	2,133.17	2,133.17	2,133.17	2,149.03	2,149.03
2	总成本费用	29,043.19	1,522.63	1,480.87	1,439.11	1,397.35	1,355.59	1,313.83	1,272.07	1,230.31	1,188.55	1,159.84
2.1	运营成本	6,246.79	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34	312.34
3	折旧摊销	16,793.40	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67	839.67
4	财务费用	6,003.00	370.62	328.86	287.10	245.34	203.58	161.82	120.06	78.30	36.54	7.83
5	税金及附加	3,284.75	164.14	164.14	164.14	164.14	176.14	181.40	181.40	181.40	181.54	181.54
6	利润总额	8,419.58	416.90	458.66	514.81	556.57	586.33	637.94	679.70	721.46	778.94	807.65
7	弥补以前年度亏损	215.17										
8	应纳所得税额	8,419.58	416.90	458.66	514.81	556.57	586.33	637.94	679.70	721.46	778.94	807.65
9	所得税（25%）	2,104.89	104.23	114.67	128.70	139.14	146.58	159.49	169.93	180.37	194.74	201.91
10	净利润	6,314.69	312.67	343.99	386.11	417.43	439.75	478.45	509.77	541.09	584.20	605.74
11	息税前利润	14,422.58	787.52	787.52	801.91	801.91	789.91	799.76	799.76	799.76	815.48	815.48
12	息税折旧摊销前利润	34,240.04	1,791.33	1,791.33	1805.72	1,805.72	1,805.72	1,820.83	1,820.83	1,820.83	1,836.69	1,836.69

(三)资金稳定性

鄂西北智慧仓储物流园建设项目专项债券还本付息以仓库出租收入、充电桩收入、停车收入的净收益为基础，债券存续期内年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，债券存续期现金流入为44,460.42万元，债券存续期现金流出为13,049.41万元，债券本金及利息为22,472.80万元，本息资金覆盖倍数为1.40。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见下表所示。

表2-10现金流量表

单位：万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
建设期现金流入	28,815.84	12,606.93	16,208.91	-	-	-						
资本金流入	13,301.64	2,747.43	10,554.21	-	-	-						
债券资金流入	16,000.00	10,000.00	6,000.00	-								
运营期现金流入	44,460.42			1,628.13	1,854.75	1,987.23	2,132.47	2,265.74	2,265.74	2,279.97	2,279.97	2,279.97
现金流入总额	73,762.06	12,747.43	16,554.21	1,628.13	1,854.75	1,987.23	2,132.47	2,265.74	2,265.74	2,279.97	2,279.97	2,279.97
现金流出	-											
建设期资金流出	28,815.84	12,606.93	16,208.91	-	-	-						
运营期现金流出	13,049.41			459.23	468.89	478.54	518.86	583.64	583.64	586.90	586.90	586.90
债券发行费用	16.00	10.00	6.00	-	-	-						
债券还本付息	22,472.80	130.5	339.30	417.6	417.6	417.6	417.6	417.6	417.6	417.6	417.6	417.6
现金流出总额	64,354.05	12,747.43	16,554.21	876.83	886.49	896.14	936.46	1,001.24	1,001.24	1,004.50	1,004.50	1,004.50
当年项目现金净流入	9,408.01			751.30	968.27	1,091.09	1,196.01	1,264.50	1,264.50	1,275.47	1,275.47	1,275.47
期末项目累计现金结存额		-	-	751.30	1,719.56	2,810.66	4,006.67	5,271.17	6,535.67	7,811.14	9,086.61	10,362.08

续表：

项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
建设期现金流入	28,815.84											
资本金流入	13,301.64											
债券资金流入	16,000.00											
运营期现金流入	44,460.42	2,294.91	2,294.91	2,294.91	2,310.60	2,310.60	2,310.60	2,327.07	2,327.07	2,327.07	2,344.36	2,344.36
现金流入总额	73,762.06	2,294.91	2,294.91	2,294.91	2,310.60	2,310.60	2,310.60	2,327.07	2,327.07	2,327.07	2,344.36	2,344.36
现金流出	-											
建设期资金流出	28,815.84											
运营期现金流出	13,049.41	593.59	602.08	612.52	626.55	636.99	776.41	847.13	857.57	868.01	883.95	891.12
债券发行费用	16.00											
债券还本付息	22,472.80	1404.55	1970.62	1928.86	1887.1	1845.34	1803.58	1761.82	1720.06	1678.3	1636.54	607.83
现金流出总额	64,354.05	1,998.14	2,572.70	2,541.38	2,513.65	2,482.33	2,579.99	2,608.95	2,577.63	2,546.31	2,520.49	1,498.95
当年项目现金净流入	9,408.01	296.77	-277.79	-246.47	-203.06	-171.74	-269.39	-281.88	-250.56	-219.24	-176.13	845.41
期末项目累计现金结存额		10,658.85	10,381.06	10,134.58	9,931.53	9,759.79	9,490.40	9,208.52	8,957.96	8,738.72	8,562.59	9,408.01

综上，针对鄂西北智慧仓储物流园建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能会对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以可用于偿还债券本息的净收益为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.1，还本付息资金具有较高的风险抵抗能力，压力测试结果详情下表。

表3-1压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.77	1.87	1.96	2.06	2.16
本息资金覆盖倍数	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54
债券利率变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.04	2.00	1.96	1.92	1.88
本息资金覆盖倍数	1.46	1.43	1.40	1.37	1.34

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到1.40倍，基于上表压力测试结果，本项目分别在收入下降10%、成本上浮10%、利率上浮10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于1，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

项目总体评价：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

四、财务评估结论

1.获取并检查了鄂西北智慧仓储物流园建设项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征。

2.结合历史数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内。

3.对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

4.对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的鄂西北智慧仓储物流园建设项目各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.40，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

统一社会信用代码

91420111MA49MRTW2T

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王荣兰

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；财务咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出　资　额　贰佰万圆人民币

成立日期　2020年12月21日

主要经营场所　湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　7（1月）　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王荣兰

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010418

批准执业文号：鄂财会发（2021）17号

批准执业日期：2021年8月5日

证书序号：0017890

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十月廿八日

中华人民共和国财政部制

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）

地方政府专项债券收入与融资资金平衡

财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目单位基本情况 2
（二）项目基本信息 3
（三）资金平衡测算 5
（四）项目预期收益与融资平衡情况 11
（五）风险分析 12
三、结论 13
附表 1：项目收入预测表 14
附表 2：项目经营成本估算表 16
附表 3：增值税及附加估算表 18
附表 4：债券还本付息表 20
附表 5：项目模拟利润表 21
附表 6：项目现金流量表 23

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】35号

我们接受委托，对高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达2.79，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）在运营期收入主要为供水收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2026年发行专项债券5,000.00万元，期限均为20年。2026年专项债券发行利率参考2026年3月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十四期）20年同期债券利率2.50%，在此基础上上浮10BP，即暂按2.60%测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局
法定代表人/负责人：	胡长春
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市高新大道777号东湖高新区政务服务中心2号楼
统一社会信用代码：	11420119MB1H21319H
单位性质：	机关单位
业务范围：	/
主管部门：	武汉东湖新技术开发区管理委员会
股权结构：	/

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：东湖高新区科学岛和中心城片区。

建设内容：项目位于东湖高新区科学岛和中心城片区，包括高新七路(科学岛西路一未来一路)、未来一路(科学岛西路一科学岛北路)、科学岛西路(科学岛北路一未来一路)、科学岛南路(未来一路一科学岛东路)、芯光路(高新七路一港湾路、思湾路一未来一路)和中心城片的光谷五路(高新五路一高新大道)。其中，高新七路(科学岛西路一未来一路)综合管廊内建设DN600给水管道约2489米。未来一路(科学岛西路一科学岛北路)综合管廊内建设DN600给水管道约3445米。科学岛西路(科学岛北路一未来一路)建设DN600管道约2643 米。科学岛南路(未来一路一科学岛东路)建设DN500管道约2172米。芯光路(高新七路一港湾路)建设DN400管道约680米。芯光路(思湾路一未来一路)建设DN400管道约1050米。光谷五路(高新五路一高新大道)综合管廊内建设DN600给水管道约4747米，并沿途建设配水支管

(兼顾消防功能)约5653米。

2.项目建设期

项目建设期为12个月，2026年8月-2027年7月。

3.项目属性

本项目属于【市政和产业园区基础设施】领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

本项目静态总投资为7,666.01万元，其中:工程费用5,406.71万元、工程建设其他费719.24万元、预备费490.08万元，专项费用1,049.98万元。考虑建设期利息130.00万元，债券发行费用5.00万元后，调整后总投资为7,801.01万元。具体明细详见下表:

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程名称	估算金额（万元）		合计（万元）	资金来源	
		建设工程费	其他费用		专项债	资本金
一	工程费用	5,406.71		5,406.71	5,000.00	406.71
1	科学岛西路(科学岛北路-未来一路)	630.28		630.28	630.28	
2	科学岛南路(未来一路-科学岛东路)	535.95		535.95	535.95	
3	芯光路(思湾路~未来一路)	174.73		174.73	174.73	
4	芯光路(高新七路-港湾路)	103.21		103.21	103.21	
5	高新七路(科学岛西路-未来一路)	607.14		607.14	607.14	
6	未来一路(科学岛西路-科学岛北路)	855.55		855.55	855.55	
7	光谷五路(高新五路一高新大道)	2,436.26		2,436.26	2,093.14	343.12

8	施工围挡	63.59		63.59		63.59
二	**工程建设其他费**		719.24	719.24		719.24
1	建设单位管理费		110.66	110.66		110.66
2	工程建设监理费		103.17	103.17		103.17
3	可行性研究报告编制费		12.70	12.70		12.70
4	工程设计费		140.42	140.42		140.42
5	工程勘察费		10.00	10.00		10.00
6	工程地形测量及物探费		22.33	22.33		22.33
7	场地准备费及临时设施费		27.03	27.03		27.03
8	工程保险费		16.22	16.22		16.22
9	招标代理服务费		24.71	24.71		24.71
10	水保相关费用		27.36	27.36		27.36
11	造价咨询费		77.57	77.57		77.57
12	其他		147.07	147.07		147.07
三	**基本预备费**		490.08	490.08		490.08
四	**专项费用**		1,049.98	1,049.98		1,049.98
五	**静态总投**			7,666.01	5,000.00	2,666.01
六	**建设期利息**		130.00	130.00		130.00
七	**债券发行费**		5.00	5.00		5.00
八	**项目总投资**			7,801.01	5,000.00	2,801.01

5.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计2,801.01万元，占总投资35.91%，截止实施方案编制日期，资本金到位0万元，已使用0万元，剩余资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	501.01	2,300.00	2,801.01
1.1	财政安排资金	501.01		501.01
1.2	单位自筹资金			0.00
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金		2,300.00	2,300.00
2	**融资资金**	5,000.00	0.00	5,000.00
2.1	专项债券资金	5,000.00		5,000.00
2.2	市场化融资			0.00

2.2	其他资金			0.00
3	其他资金			0.00
	合计	5,501.01	2,300.00	7,801.01

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 8 月至 2046 年 7 月。债券存续期内主要收入来源于供水收入。具体测算如下：

1.供水收入

根据项目可行性研究报告，本项目供水服务范围主要覆盖光谷科学岛片区，项目需水量约为 20.00 万 m^3/天，年运营天数按 365 天计。结合武汉市居民用水价格标准，本项目供水单价按 1.75 元/m^3测算。遵循谨慎性原则，项目运营初期供水负荷率按 20%计，后续年度供水量保持相对稳定，因此暂不考虑水量增长因素。

涉及项目类型	供水管网、水利、城镇老旧小区改造、产业园区基础设施、供热管网、供气	
预测依据	参考国家级、省级主管部门制定的价格标准，制定各地区具体收费金额，并报当地价格主管部门审批。	
具体收费项目	收费标准或参考值	政策文件依据或具体项目历史数据
供水	湖北省内居民用水水价一般为 1.3-2.7 元/立方米（阶梯价格），非居民用水单价一般为 1.7-2.7 元/m^3，均不含污水处理费。	国家计委、建设部制定的《城市供水价格管理办法》、湖北省政府 80 号令《湖北省城市供水管理实施办法》及《湖北省城市供水价格管理实施细则》（试行）
供热	武汉东西湖供热单价为 205 元/吨，麻城市经济开发区工业供热单价 227 元/吨，襄阳市供热单价为 240 元/吨，武汉青山居民供暖收费 8.50 元/m^2/月。	参考《湖北省供热价格管理办法》制定各地收费标准
供气	湖北省内居民天然气价格约为 2.95-4.5 元/立方米（阶梯价格），工业、商业用气价格为 3.4-4 元/m^3。	参考《省发展改革委转发国家发展改革委关于阶段性降低非居民用气成本支持企业复工复产的通知》（鄂发改价管〔2020〕74 号）、《湖北省天然气价格管理办法（试行）》

收入详见附表 1

2.项目预期成本预测

本项目运营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用和其他费用等，具体如下：

1.工资及福利费

本项目运营期人员计划配置20名工作人员，根据武汉市人民政府官网信息，结合东湖新技术开发区平均工资水平，本项目人员工资（含五险一金）按8万元/人/年测算。参考湖北省过去年份CPI增长趋势(2018-2023年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每3年平均滚动增长率约为5.48%)，基于保守性原则，工资按每三年上涨5.00%计。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210元/月 22元/小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区。

2.外购燃料动力费

根据可行性研究报告，本项目建成后在正常运营年份的燃料动力费主要为水费和电费，项目年用电量为370.93万kwh，年用水量为246.35万吨。根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格[2021]1439号）和武汉市中心城区水费收费标准，本项目电费按以0.68元/kwh测算，水费按2.7元/m^3测算，略高于政府定价。因水电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

涉及项目类型	供水管网、水利、城镇老旧小区改造、产业园区基础设施、供热管网、供气	
预测依据	参考国家级、省级主管部门制定的价格标准，制定各地区具体收费金额，并报当地价格主管部门审批。	
具体收费项目	收费标准或参考值	政策文件依据或具体项目历史数据
供水	湖北省内居民用水水价一般为 1.3-2.7 元/立方米（阶梯价格），非居民用水单价一般为 1.7-2.7 元/m^3，均不含污水处理费。	国家计委、建设部制定的《城市供水价格管理办法》、湖北省政府 80 号令《湖北省城市供水管理实施办法》及《湖北省城市供水价格管理实施细则》（试行）
供热	武汉东西湖供热单价为 205 元/吨，麻城市经济开发区工业供热单价 227 元/吨，襄阳市供热单价为 240 元/吨，武汉青山居民供暖收费 8.50 元/m^2/月。	参考《湖北省供热价格管理办法》制定各地收费标准
供气	湖北省内居民天然气价格约为 2.95-4.5 元/立方米（阶梯价格），工业、商业用气价格为 3.4-4 元/m^3。	参考《省发展改革委转发国家发展改革委关于阶段性降低非居民用气成本支持企业复工复产的通知》（鄂发改价管〔2020〕74 号）、《湖北省天然气价格管理办法（试行）》

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 6 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）

用电分类		电压等级	各分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7091	0.4071	0.0223	0.2103	0.0452	0.0182	1.0466	0.9135	0.7091	0.4798	-	
		1-10（20）千伏	0.6831			0.1903			1.0206	0.8935	0.6831	0.4538		
		35 千伏	0.6631			0.1703			1.0006	0.8735	0.6631	0.4338		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6191			0.1263			0.9626	0.8256	0.6191	0.3898	42	28.3
		35 千伏	0.5993			0.1065			0.9428	0.8097	0.5993	0.3760		
		110 千伏	0.5812			0.0884			0.9247	0.7916	0.5812	0.3579		
		220 千伏及以上	0.5622			0.0694			0.9057	0.7726	0.5622	0.3389	39	24.4

注：1.此附加基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中农业水价补充基金附加 0.0067 元/千瓦时，可再生能源电价 0.019 元/千瓦时。

2.分时执行规则《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕27 号）文件规定标准：时段划分：尖峰时段：7 月 20:00-22:00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：5、6、9、10 月 8:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-8:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：指电度电价剔除上网环节线损费用后，电度输配电价和系统运行费折价计算构成的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无法与现由电网企业代理购电的用户。拥有燃煤自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.2 倍执行，其他标准及规则同常规用

国网湖北省电力有限公司代理购电价格表

（执行时间：2025 年 6 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）

单位：万千瓦时，元/千瓦时

名称	序号	明细	计算关系		数值
电量	1	代理工商业购电电量规模	1=2+3		529.993
	2	其中：采购优先发电电量	2		489.993
	3	采购市场化发电电量	3		40.000
电价	4	代理工商业购电价格	4=5+6		0.4071
	5	其中：当月平均购电价格	5		0.4163
	6	历史偏差电费折价	6		-0.0094
	7	代理工商业上网环节线损费用折价	7		0.0223
	8	系统运行费用折合度电水平	8=9+10+11+12+13+14		0.0182
	9	其中：抽水蓄能容量电费度电水平	9		0.0023
	10	煤电容量电费度电水平	10		0.0209
	11	辅助服务费用度电水平	11		-
	12	上网环节线损代理采购损益度电水平	12		-
	13	电价交叉补贴新增损益度电水平	13		0.0035
	14	剩余优先发电价差损益度电水平	14		0.0015

注：1.直接参与市场交易的用户，按照与电网企业代理购电用户相同的标准按月分摊（分享）历史偏差电费折价、系统运行费用折合度电水平（或两项本费用合并）。

2.上表中代理工商业购电电量为预测电量，按照代理购电算总公开要求，对代理购电工商业实际电量需按进行公开，4 月代理购电工商业电量 52.68 亿千瓦时。

（信息来源：网上国网）

3.维修费用

按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业

收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按1%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

4.其他费用

包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

5.折旧与摊销

本项目固定资产原值为6,101.15万元，折旧摊销费采用年限平均法计算，残值率暂定为5%，折旧年限为20年，折旧开始年度为运营期第一年。

详见附表2

3.项目税费预测

1.增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目供水收入增值税适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的7.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可

抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、6.00%、6.00%。

2.所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为25.00%。

详见附表3

4.项目还本付息预测

本项目拟于2026年发行专项债券5,000.00万元，期限均为20年。2026年专项债券发行利率参考2026年3月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十四期）20年同期债券利率2.50%，在此基础上上浮10BP，即暂按2.60%测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

模拟债券存续期内本项目预测不含税收入合计44,536.70万元，预测总成本费用28,806.65万元，税金及附加合计160.73万元，利润总额合计15,569.31万元，所得税应纳税额合计3,892.33万元。利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测见附表6

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为48,545.00万元，扣除运营成本23,569.37万元及相关税费5,392.48万元后，预计用于资金平衡相关收益为19,583.15万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.79倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）	19,583.15	7,015.00	5,000.00	2.79

（五）风险分析

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.10	2.45	2.79	3.14	3.48
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	3.13	2.96	2.79	2.62	2.46
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.87	2.83	2.79	2.75	2.71

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.79，在收入、成本、利率变动士10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要

求。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达2.79，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期									
	2027 年 8-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
供水收入										
需水量（万 m^3/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
供水天数（天）	152.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
单价(元/m^3)	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
负荷率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
收入（不含增值税）	976.15	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04
销项税额	87.85	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96
收入（含增值税）	1,064.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00
收入（不含增值税）	**976.15**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**
销项税额	**87.85**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**
收入（含增值税）	1,064.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00

续表：

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-7 月	
供水收入											
需水量（万 m³/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
供水天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	213.00	
单价(元/m³)	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	
负荷率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
收入（不含增值税）	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	1,367.89	**44,536.70**
销项税额	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	123.11	**4,008.30**
收入（含增值税）	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	1,491.00	**48,545.00**
收入（不含增值税）	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**2,344.04**	**1,367.89**	**44,536.70**
销项税额	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**210.96**	**123.11**	**4,008.30**
收入（含增值税）	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**2,555.00**	**1,491.00**	**48,545.00**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2027 年 8-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
工资与福利	66.67	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22
外购燃料动力费	382.24	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38
维修费	10.64	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55
其他费用	45.95	110.29	110.29	111.09	111.09	111.09	111.93	111.93	111.93	112.81
经营成本（不含增值税）	458.32	1,099.99	1,099.99	1,108.75	1,108.75	1,108.75	1,117.94	1,117.94	1,117.94	1,127.59
经营成本进项税	47.18	113.23	113.23	113.27	113.27	113.27	113.32	113.32	113.32	113.37
经营成本（含进项税额）	505.50	1,213.22	1,213.22	1,222.02	1,222.02	1,222.02	1,231.26	1,231.26	1,231.26	1,240.96
折旧与摊销	120.75	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80
财务费用	65.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
总成本费用	644.08	1,519.80	1,519.80	1,528.55	1,528.55	1,528.55	1,537.74	1,537.74	1,537.74	1,547.40

续表：

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-7 月	
工资与福利	185.22	185.22	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	125.08	**3,511.08**
外购燃料动力费	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	917.38	535.14	**17,430.17**
维修费	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	25.55	14.91	**485.45**
其他费用	112.81	112.81	113.74	113.74	113.74	114.71	114.71	114.71	115.73	67.51	**2,142.67**
经营成本（不含增值税）	1,127.59	1,127.59	1,137.73	1,137.73	1,137.73	1,148.37	1,148.37	1,148.37	1,159.54	676.40	**21,415.36**
经营成本进项税	113.37	113.37	113.42	113.42	113.42	113.48	113.48	113.48	113.54	66.23	**2,154.00**
经营成本（含进项税额）	1,240.96	1,240.96	1,251.15	1,251.15	1,251.15	1,261.85	1,261.85	1,261.85	1,273.08	742.63	**23,569.37**
折旧与摊销	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	289.80	169.05	**5,506.29**
财务费用	123.50	110.50	97.50	84.50	71.50	58.50	45.50	32.50	19.50	6.50	**1,885.00**
总成本费用	1,540.90	1,527.90	1,525.03	1,512.03	1,499.03	1,496.67	1,483.67	1,470.67	1,468.85	851.96	**28,806.65**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2026 年 8-12 月	2027 年 1-7 月	2027 年 8-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税			87.85	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96
进项税（当年可抵扣增值税额）	376.27	138.60	47.18	113.23	113.23	113.27	113.27	113.27	113.32	113.32	113.32
建筑安装工程费进项税	326.25	120.18									
工程建设其他费进项税	29.75	10.96									
预备费进项税	20.27	7.47									
外购燃料动力及服务进项税			47.18	113.23	113.23	113.27	113.27	113.27	113.32	113.32	113.32
当年抵扣进项税			87.85	210.96	210.96	210.96	210.96	196.63	113.32	113.32	113.32
留抵进项税	376.27	514.88	474.20	376.47	278.73	181.04	83.35	0.00	0.00	0.00	0.00
当年应缴纳增值税额								14.34	97.64	97.64	97.64
当年应缴纳增值税附加								1.72	11.72	11.72	11.72
当年实际缴纳增值税及附加								16.06	109.36	109.36	109.36

续表：

项目	运营期											合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-7 月	
销项税	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	210.96	123.11	4,008.30
进项税（当年可抵扣增值税额）	113.37	113.37	113.37	113.42	113.42	113.42	113.48	113.48	113.48	113.54	66.23	2,668.88
建筑安装工程费进项税												446.43
工程建设其他费进项税												40.71
预备费进项税												27.74
外购燃料动力及服务进项税	113.37	113.37	113.37	113.42	113.42	113.42	113.48	113.48	113.48	113.54	66.23	2,154.00
当年抵扣进项税	113.37	113.37	113.37	113.42	113.42	113.42	113.48	113.48	113.48	113.54	66.23	2,668.88
留抵进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
当年应缴纳增值税额	97.59	97.59	97.59	97.54	97.54	97.54	97.48	97.48	97.48	97.43	56.88	1,339.42
当年应缴纳增值税附加	11.71	11.71	11.71	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.69	6.83	160.73
当年实际缴纳增值税及附加	109.30	109.30	109.30	109.24	109.24	109.24	109.18	109.18	109.18	109.12	63.71	1,500.15

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2026 年		5,000.00		5,000.00	2.60%	65.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2037 年	5,000.00		500.00	4,500.00	2.60%	123.50
2038 年	4,500.00		500.00	4,000.00	2.60%	110.50
2039 年	4,000.00		500.00	3,500.00	2.60%	97.50
2040 年	3,500.00		500.00	3,000.00	2.60%	84.50
2041 年	3,000.00		500.00	2,500.00	2.60%	71.50
2042 年	2,500.00		500.00	2,000.00	2.60%	58.50
2043 年	2,000.00		500.00	1,500.00	2.60%	45.50
2044 年	1,500.00		500.00	1,000.00	2.60%	32.50
2045 年	1,000.00		500.00	500.00	2.60%	19.50
2046 年	500.00		500.00	0.00	2.60%	6.50
合计		**5,000.00**	**5,000.00**			**2,015.00**

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2027 年 8-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营收入（不含税）	976.15	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.72	11.72	11.72	11.72	11.71
总成本费用	644.08	1,519.80	1,519.80	1,528.55	1,528.55	1,528.55	1,537.74	1,537.74	1,537.74	1,547.40
补贴收入										
利润总额	332.07	824.24	824.24	815.49	815.49	813.76	794.58	794.58	794.58	784.93
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额	332.07	824.24	824.24	815.49	815.49	813.76	794.58	794.58	794.58	784.93
所得税	83.02	206.06	206.06	203.87	203.87	203.44	198.64	198.64	198.64	196.23
净利润	249.05	618.18	618.18	611.61	611.61	610.32	595.93	595.93	595.93	588.70
息税前利润（利润总额+利息支出）	397.07	954.24	954.24	945.49	945.49	943.76	924.58	924.58	924.58	914.93
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	517.82	1,244.04	1,244.04	1,235.29	1,235.29	1,233.57	1,214.38	1,214.38	1,214.38	1,204.73

续表：

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-7 月	
经营收入（不含税）	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	2,344.04	1,367.89	**44,536.70**
税金及附加	11.71	11.71	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.69	6.83	**160.73**
总成本费用	1,540.90	1,527.90	1,525.03	1,512.03	1,499.03	1,496.67	1,483.67	1,470.67	1,468.85	851.96	**28,806.65**
补贴收入											
利润总额	791.43	804.43	807.30	820.30	833.30	835.67	848.67	861.67	863.50	509.11	**15,569.31**
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额	791.43	804.43	807.30	820.30	833.30	835.67	848.67	861.67	863.50	509.11	**15,569.31**
所得税	197.86	201.11	201.83	205.08	208.33	208.92	212.17	215.42	215.87	127.28	**3,892.33**
净利润	593.57	603.32	605.48	615.23	624.98	626.75	636.50	646.25	647.62	381.83	**11,676.98**
息税前利润（利润总额+利息支出）	914.93	914.93	904.80	904.80	904.80	894.17	894.17	894.17	883.00	515.61	**17,454.31**
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	1,204.73	1,204.73	1,194.61	1,194.61	1,194.61	1,183.97	1,183.97	1,183.97	1,172.80	684.66	**22,960.60**

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2026 年 8-12 月	2027 年 1-7 月	2027 年 8-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金			1,064.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00
运营成本费用支付的现金			505.50	1,213.22	1,213.22	1,222.02	1,222.02	1,222.02	1,231.26	1,231.26	1,231.26
经营活动支付税金			83.02	206.06	206.06	203.87	203.87	219.50	308.00	308.00	308.00
经营活动现金净流量			475.48	1,135.72	1,135.72	1,129.11	1,129.11	1,113.48	1,015.74	1,015.74	1,015.74
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	5,631.01	2,035.00									
投资活动现金净流量	-5,631.01	-2,035.00									
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	701.01	2,100.00									
发行债券收到的现金	5,000.00	0.00									
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	65.00	65.00	65.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
支付发行费用	5.00	0.00									
筹资活动现金净流量	5,631.01	2,035.00	-65.00	-130.00	-130.00	-130.00	-130.00	-130.00	-130.00	-130.00	-130.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	410.48	1,005.72	1,005.72	999.11	999.11	983.48	885.74	885.74	885.74
五、累计现金净流量	0.00	0.00	410.48	1,416.20	2,421.92	3,421.03	4,420.14	5,403.62	6,289.35	7,175.09	8,060.83

续表：

项目	运营期											合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-7 月	
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	1,491.00	48,545.00
运营成本费用支付的现金	1,240.96	1,240.96	1,240.96	1,251.15	1,251.15	1,251.15	1,261.85	1,261.85	1,261.85	1,273.08	742.63	23,569.37
经营活动支付税金	305.54	307.16	310.41	311.07	314.32	317.57	318.10	321.35	324.60	324.99	190.98	5,392.48
经营活动现金净流量	1,008.50	1,006.88	1,003.63	992.78	989.53	986.28	975.05	971.80	968.55	956.93	557.38	19,583.15
二、投资活动现金流量												0.00
投资支付的现金												7,666.01
投资活动现金净流量												-7,666.01
三、筹资活动现金流量												0.00
单位自筹资金												2,801.01
发行债券收到的现金												5,000.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	5,000.00
偿还债券利息支付的现金	130.00	123.50	110.50	97.50	84.50	71.50	58.50	45.50	32.50	19.50	6.50	2,015.00
支付发行费用												5.00
筹资活动现金净流量	-130.00	-623.50	-610.50	-597.50	-584.50	-571.50	-558.50	-545.50	-532.50	-519.50	-506.50	781.01
四、本年现金净流量	878.50	383.38	393.13	395.28	405.03	414.78	416.55	426.30	436.05	437.43	50.88	12,698.15
五、累计现金净流量	8,939.33	9,322.71	9,715.83	10,111.11	10,516.15	10,930.93	11,347.48	11,773.79	12,209.84	12,647.27	12,698.15	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
此次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目单位基本情况 2
（二）项目基本信息 4
（三）资金平衡测算 7
（四）项目预期收益与融资平衡情况 12
（五）风险分析 13
三、结论 14
附表 1：项目收入预测表 15
附表 2：项目经营成本估算表 17
附表 3：增值税及附加估算表 19
附表 4：债券还本付息表 21
附表 5：项目模拟利润表 23
附表 6：项目现金流量表 25

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】34号

我们接受委托，对国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达2.21，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月

第 1 页

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程在运营期收入主要为污水处理收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2026年发行专项债券11,500.00万元,期限为20年。2026年专项债券发行利率参考2026年4月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年同期债券利率2.36%，在此基础上上浮10BP，即暂按2.46%测算，每半年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	武汉市东西湖区水务和湖泊局
法定代表人/负责人：	詹辉
地址：	武汉市东西湖区东吴大道 1317 号
统一社会信用代码：	114201127375456620
单位性质：	行政单位
职能范围：	（一）贯彻执行有关水行政工作的方针、政策和法律法规、规章，负责全区水务依法行政工作。参与起草水行政工作管理的规范性文件，经批准后组织实施。 （二）负责拟订全区水务发展中长期规划，组织编制水务区域综合规划、专业规划。 （三）按照区人民政府规定的权限，负责组织实施水务建设年度计划。 （四）负责水资源的合理开发与利用。负责组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源的统一监督管理。拟订全区水资源中长期供求规划、水量分配调度方案并监督实施。按规定组织开展水资源调查评价和水资源承载能力监测预警工作。负责饮用水源保护、地下水开发利用和地下水资源管理保护。负责节水用水工作。 （五）负责监督水务工程建设与运行管理。组织开展水务工程质量安全管理工作。组织实施全区水务行业的有关标准、规程规范。 （六）负责水务设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用。负责江河湖泊的治理、开发和保护。负责河湖水生态保护与修复、河湖生态流量水量管理以及河湖水系连通工作。负责全区河道采砂监督管理，全面推行河湖长制工作。 （七）负责排水行业监督管理。拟订并监督实施全区排水中长期规划和实施计划。监督、检查全区排水工作及其配套管网建设、维护及运营情况。监督、检查区域内涝防治工作。 （八）负责城镇生活污水处理、再生水利用行业管理。组织实施相关政策和标准规范。组织编制城镇生活污水处理规划。依据批准的规划和建设体制，统筹推进或落实城镇生活污水收集处理设施建设。监督、检查、考核城镇生活污水设施运营情况。 （九）负责供水行业管理。拟订供水规划并监督执行。监督、检查供水设施管理及维护工作。指导、协调、监督农村饮用水安全工程建设与管理工作。 （十）负责水土保持工作。拟订并监督实施水土保持规划，组织实施水土流失的综合防治、监测预报并定期公告。负责建设项目水土保持监督管理工作。指导重点水土保持建设项目的实施。 （十一）指导农村水利工作。组织开展大中型灌排工程建设与改造。指导节水灌溉有关工作。指导农村水利改革创新和社会化服务体系建设。 （十二）负责水利工程移民管理。负责移民接收、安置等方面的管理协调，负责组织、协调、指导三峡工程、南水北调工程移民后期扶持工作，协调推动对口支援等工作。 （十三）负责组织、指导水行政执法及水政监察工作，负责查处重大

	水事违法案件。承办行政应诉、行政复议和行政赔偿。 （十四） 开展水务科技、信息化和对外交流合作工作。监督实施水务行业的技术标准、规程规范。组织编制水务信息化发展规划并组织实施。组织开展水务行业对外交流合作工作。 （十五）负责落实综合防灾减灾规划相关要求，组织编制洪水干旱灾害防治规划并指导实施。承担水情旱情监测预警工作。组织编制重要江河湖泊和重要水利工程的防御洪水抗御旱灾调度及应急水量调度方案，按程序报批并组织实施。承担防御洪水应急抢险的技术支撑工作。负责水务突发事件的应急处置。 （十六）按规定承担全面从严治党、国家安全、意识形态、综治维稳、精神文明建设、安全生产、生态环境保护、保密等主体责任。 （十七）完成上级交办的其他任务。 （十八）职能转变。区水务局要切实加强水资源合理利用、优化配置和节约保护。坚持节水优先，从增加供给转向更加重视需求管理，严格控制用水总量和提高用水效率。坚持保护优先，加强水资源、水域和水务工程的管理保护，维护河湖健康美丽。坚持统筹兼顾，保障合理用水需求和水资源的可持续利用，为经济社会发展提供水安全保障。

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：走马岭街道范围内。

建设内容：工程建设内容主要有市政排水系统完善及混错接点改造、地块内部雨污分流改造、现状排水管涵清淤及缺陷修复、水质水量持续监测设施及信息平台 4 部分组成，主要建设内容如下：

1）市政排水系统完善及混错接点改造：新建 dn355～dn630mm 市政污水管道约 6.2km,新建 d300mm～2BH=2-4000×2000mm 雨水管涵 6.95km，从源头改造消除沿渠混流排口， 改造市政管网混错接点 98 处。

2）地块内部雨污分流：新建 de110mm～d300mm 污水管 道约 0.98km,d300mm～dn630mm 雨水管道约 1.0km。

3）现状排水管涵清淤及缺陷修复：对工程范围内现状 排水管涵进行清淤疏浚，清淤总长约82km，清淤总量约38500m³，对市政道路排水管涵415处结构性缺陷进行修复，并 配套修复现状排水检查井及路面检查井盖。

4）水质水量持续监测措施：通过建设排水管网设置液 位计、水质水量监测装置、流向仪等，持续监测市政雨污水 收集系统及地块污水排口。在现状入河重点排口增设水质、水量在线监测设备10套，现状地块重点排口设置水质、水 量在线监测设备15套，在现状排水管网设置液位计80套、排水管网流向仪80套，并在现状排水系统配套建设监测井 便于后期安装设备对排水系统进行监测。

2.项目建设期

项目建设期为12个月，2026年8月—2027年7月。

3.项目属性

本项目属于【市政和产业园区基础设施】领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

本项目静态总投资为23,523.58万元，其中：工程费用17,416.99万元、工程建设其他费用3,272.13万元、预备费1,034.46万元。考虑建设期利息282.90万元，债券发行费用11.50万元后，调整后总投资为23,817.98万元。具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）		合计	资金来源	
		建筑工程费	其他费用		资本金	专项债资金
一	**工程费用**	**17,416.99**		**17,416.99**	**5,916.99**	**11,500.00**
1	市政排水系统完善及混错接点改造	11216.08		11216.08		11216.08
2	地块雨污分流改造	285.60		285.60	285.60	
3	现状排水管涵清淤及修复	5015.31		5015.31	5015.31	
4	水质水量持续监测设施及信息平台	900.00		900.00	616.08	283.92
二	**工程建设其他费用**		**3,272.13**	**3,272.13**	**3,272.13**	
1	建设管理费		444.80	444.80	444.80	
2	建设项目前期工作咨询费		29.50	29.50	29.50	
3	工程勘察费设计费		1509.20	1509.20	1509.20	
4	规划设计及相关费用		150.00	150.00	150.00	
5	环境影响咨询服务费		12.27	12.27	12.27	
6	场地准备及临时设施费		80.00	80.00	80.00	
7	工程保险费		26.13	26.13	26.13	
8	招标代理服务费		32.47	32.47	32.47	
9	造价咨询服务费		219.88	219.88	219.88	
10	水土保持方案编制费		46.78	46.78	46.78	
11	水土保持验收费		18.83	18.83	18.83	
12	水土保持设施补偿费		15.00	15.00	15.00	
13	第三方检测费		87.08	87.08	87.08	
14	桩基检测费		20.00	20.00	20.00	
15	水质水量监测费		460.00	460.00	460.00	
16	勘察及施工图综合审查费		11.59	11.59	11.59	
17	深基坑审查费		13.60	13.60	13.60	
18	排水管涵底泥检测		15.00	15.00	15.00	
19	基坑监测费		80.00	80.00	80.00	
三	**基本预备费**		1,034.46	**1,034.46**	**1,034.46**	
四	**专项费用**		1,800.00	**1,800.00**	**1,800.00**	
五	**项目建设总投**	17,416.99	3,272.13	**23,523.58**	**12,023.58**	**11,500.00**
六	**建设期利息**		282.90	**282.90**	**282.90**	

七	债券发行费		11.50	11.50	11.50	
八	项目总投资			23,817.98	12,317.98	11,500.00

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资23,817.98万元，建设资金来源为项目单位自筹的资金12,317.98万元、专项债券资金11,500.00万元。本项目资本金将在建设期内逐步到位，主要用于项目前期费用、建设期利息和债券发行费用等。本项目资本金共计12,317.98万元，占总投资51.72%，截至实施方案编制日期，资本金到位0万元，已使用0万元，剩余资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	资本金	6,158.99	6,158.99	12,317.98
1.1	财政安排资金			
1.2	单位自筹资金	6,158.99	6,158.99	12,317.98
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	11,500.00	0.00	11,500.00
2.1	专项债券资金	11,500.00	0.00	11,500.00
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	17,667.04	6,158.99	23,817.98

（三）资金平衡测算

1项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年至2046年。债券存续期内主要收入来源于污水处理收入。具体测算如下：

1.污水处理收入

根据项目可行性研究报告，本项目建设完成后，东西湖污水处理厂污水处理量由50.00万吨/天扩建至55.00万吨/天，年运营天数按365天计。污水处理多为特种行业收费标准，按1.37元/立方米测算。遵循谨慎性原则，项目运营初期污水处理利用率按60%计，后续逐年增长5%到2033年达到90%保持不变。

具体收费项目	地区	收费标准或参考值	政策文件依据或具体项目历史数据
污水处理费	武汉市	居民为1.10元/立方米，非居民为1.37元/立方米，特种行业为1.37元/立方米	登录各地市物价局官方网站，搜索污水处理费，详见“实行政府定价的行政事业性收费清单”
	其他地区	居民0.95元/立方米，非居民（含特种行业）1.40元/立方米，城乡低保户和农村五保户、城市福利机构（社会福利院、儿童福利院、救助管理站等）0.80元/立方米	

收入详见附表1

2.项目预期成本预测

本项目运营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用和其他费用等，具体如下：

1.工资及福利费

本项目运营期人员计划配置10名工作人员，根据武汉市人民政府官网信息，结合东西湖平均工资水平，本项目人员工资（含五险一金）按6万元/人/年测算。参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2018—2023年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%，则每3年平均滚动增长率约为5.48%），基于保守性原则，工资按每三年上涨5.00%计。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210 元/月 22 元/小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区。

2.污水处理药剂费

根据可行性研究报告，本项目污水处理厂污水处理使用的药剂有 PAM、PAC 等，项目参考《湖北省发改委办公室关于做好污水处理成本监审工作的通知》据统计，污水处理厂药剂费社会公允成本指标约 0.03-0.06 元/m³，据此标准取最大值 0.03 元/m³测算。

4）药剂费（R）

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/m^3。

药剂费估算公式为：

药剂费 R（元）＝污水处理规模(m^3/d)×药剂费指标(元/m^3)×365(天)

71

3.维修费用

按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业

收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按1%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

4.其他费用

包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%—12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

5.折旧与摊销

本项目固定资产折旧摊销费采用年限平均法计算，残值率暂定为5%，折旧年限为20年，折旧开始年度为运营期第一年。

详见附表2

3.项目税费预测

1.增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的7.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二

是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、6.00%、6.00%。

2.所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为25.00%。

详见附表3

4.项目还本付息预测

本项目拟于2026年发行专项债券11,500.00万元,期限为20年。2026年专项债券发行利率参考2026年4月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年同期债券利率2.36%，在此基础上上浮10BP，即暂按2.46%测算，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计38,797.76 万元，预测总成本费用24,916.96万元，税金及附加合计62.95万元，利润总额合计13,817.85万元，所得税应纳税额合计3,454.46万元

模拟利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，项目现金流预测见附表6

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为污水处理收入。项目预期收入总额为41,125.69万元，扣除运营成本1,803.33万元及相关税费 4,146.93万元后，预计用于资金平衡相关收益为 35,175.43万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.21倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程	35,175.43	15,884.95	11,500.00	2.21

（五）风险分析

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.96	2.08	2.21	2.34	2.47
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.23	2.22	2.21	2.21	2.20
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	2.46	2.33	2.21	2.11	2.01

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达2.21，在收入、成本、利率变动在10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于1，符合财

政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达2.21，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
污水处理费收入											
污水规模（万 m³/d）	2.50	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
污水处理费单价（元/m³）	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
运营时间（d）	120.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
利用率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
收入（不含增值税）	232.64	1,533.17	1,651.11	1,769.04	1,886.98	2,004.92	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85
销项税额	13.96	91.99	99.07	106.15	113.22	120.29	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38
收入（含增值税）	246.60	1,625.16	1,750.18	1,875.19	2,000.20	2,125.21	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23
收入合计（不含增值税）	**232.64**	**1,533.17**	**1,651.11**	**1,769.04**	**1,886.98**	**2,004.92**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**
销项税额合计	**13.96**	**91.99**	**99.07**	**106.15**	**113.22**	**120.29**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**
收入合计（含增值税）	**246.60**	**1,625.16**	**1,750.18**	**1,875.19**	**2,000.20**	**2,125.21**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**

续表

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
污水处理费收入										

污水规模（万 m^3/d）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
污水处理费单价（元/m^3）	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	
运营时间（d）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
利用率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
收入（不含增值税）	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	38,797.76
销项税额	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	2,327.93
收入（含增值税）	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	41,125.69
收入合计（不含增值税）	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**2,122.85**	**38,797.76**
销项税额合计	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**127.38**	**2,327.93**
收入合计（含增值税）	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**2,250.23**	**41,125.69**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年 8-12	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资薪酬及福利费	20.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
污水处理药剂费	0.54	3.56	3.83	4.11	4.38	4.65	4.93	4.93	4.93	4.93	4.93
污水处理规模（万 m^3/d）	0.25	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
污水处理药剂费成本单价	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
运用天数	120.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
利用率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
修理费	20.04	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48
其他管理费用	4.06	7.30	7.33	7.66	7.69	7.71	8.06	8.06	8.06	8.39	8.39
经营成本（不含增值税）	43.23	79.10	79.38	82.94	83.21	83.49	87.21	87.21	87.21	90.83	90.83
经营成本进项税	1.41	1.24	1.27	1.31	1.33	1.36	1.40	1.40	1.40	1.42	1.42
经营成本（含增值税）	44.64	80.34	80.64	84.24	84.55	84.85	88.61	88.61	88.61	92.25	92.25
折旧和摊销	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98
财务费用	141.45	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	268.76
总成本费用	1,136.66	1,313.98	1,314.26	1,317.82	1,318.09	1,318.37	1,322.10	1,322.10	1,322.10	1,325.71	1,311.57

续表

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
工资薪酬及福利费	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	84.43	1,349.18
污水处理药剂费	4.93	4.93	4.93	4.93	4.93	4.93	4.93	4.93	4.93	90.06
污水处理规模（万 m³/d）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
污水处理药剂费成本单价	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	
运用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
利用率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
修理费	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	9.48	200.16
其他管理费用	8.39	8.73	8.73	8.73	9.10	9.10	9.10	9.48	9.88	163.94
经营成本（不含增值税）	90.83	94.63	94.63	94.63	98.62	98.62	98.62	102.81	107.21	1,775.29
经营成本进项税	1.42	1.44	1.44	1.44	1.46	1.46	1.46	1.48	1.50	28.05
经营成本（含增值税）	92.25	96.07	96.07	96.07	100.08	100.08	100.08	104.29	108.72	1,803.33
折旧和摊销	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	951.98	19,039.63
财务费用	240.47	212.18	183.89	155.60	127.31	99.02	70.73	42.44	14.15	4,102.05
总成本费用	1,283.28	1,258.79	1,230.50	1,202.21	1,177.91	1,149.62	1,121.33	1,097.23	1,073.34	24,916.96

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	建设期		运营期									
	2026 年	2027 年	2027 年 8-12	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税			13.96	91.99	99.07	106.15	113.22	120.29	127.38	127.38	127.38	127.38
进项税（当年可抵扣增值税额）	1,244.16	437.71	1.41	1.24	1.27	1.31	1.33	1.36	1.40	1.40	1.40	1.42
建筑安装工程费进项税	1,063.83	374.27										
工程建设其他费进项税	137.01	48.20										
预备费进项税	43.32	15.24										
外购燃料动力及服务进项税			1.41	1.24	1.27	1.31	1.33	1.36	1.40	1.40	1.40	1.42
当年抵扣进项税			13.96	91.99	99.07	106.15	113.22	120.29	127.38	127.38	127.38	127.38
留抵进项税	1,244.16	1,681.87	1,669.32	1,578.57	1,480.77	1,375.93	1,264.05	1,145.11	1,019.14	893.16	767.19	641.23
当年应缴纳增值税额												
当年应缴纳增值税附加												
当年实际缴纳增值税及附加												

续表

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	2,327.93
进项税（当年可抵扣增值税额）	1.42	1.42	1.44	1.44	1.44	1.46	1.46	1.46	1.48	1.50	1,709.91
建筑安装工程费进项税											1,438.10
工程建设其他费进项税											185.21
预备费进项税											58.55
外购燃料动力及服务进项税	1.42	1.42	1.44	1.44	1.44	1.46	1.46	1.46	1.48	1.50	28.05
当年抵扣进项税	127.38	127.38	127.38	127.38	127.38	1.46	1.46	1.46	1.48	1.50	1,698.41
留抵进项税	515.27	389.32	263.38	137.44	11.50						16,077.40
当年应缴纳增值税额						125.92	125.92	125.92	125.89	125.87	629.52
当年应缴纳增值税附加						12.59	12.59	12.59	12.59	12.59	62.95
当年实际缴纳增值税及附加						138.51	138.51	138.51	138.48	138.46	692.47

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率%	当年支付利息
2026 年		11,500.00		11,500.00	2.46%	141.45
2027 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2028 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2029 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2030 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2031 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2032 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2033 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2034 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2035 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2036 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2037 年	11,500.00		1,150.00	10,350.00	2.46%	268.76
2038 年	10,350.00		1,150.00	9,200.00	2.46%	240.47
2039 年	9,200.00		1,150.00	8,050.00	2.46%	212.18
2040 年	8,050.00		1,150.00	6,900.00	2.46%	183.89
2041 年	6,900.00		1,150.00	5,750.00	2.46%	155.60

2042 年	5,750.00		1,150.00	4,600.00	2.46%	127.31
2043 年	4,600.00		1,150.00	3,450.00	2.46%	99.02
2044 年	3,450.00		1,150.00	2,300.00	2.46%	70.73
2045 年	2,300.00		1,150.00	1,150.00	2.46%	42.44
2046 年	1,150.00		1,150.00	0.00	2.46%	14.15
合计		**11,500.00**	**11,500.00**			**4,384.95**

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年 8-12	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	232.64	1,533.17	1,651.11	1,769.04	1,886.98	2,004.92	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85
税金及附加											
总成本费用	1,136.66	1,313.98	1,314.26	1,317.82	1,318.09	1,318.37	1,322.10	1,322.10	1,322.10	1,325.71	1,311.57
补贴收入											
利润总额（1—2—3+4）	-904.02	219.19	336.85	451.22	568.89	686.55	800.75	800.75	800.75	797.14	811.28
弥补以前年度亏损		219.19	336.85	347.98							
应纳税所得额（5—6）				103.24	568.89	686.55	800.75	800.75	800.75	797.14	811.28
所得税				25.81	142.22	171.64	200.19	200.19	200.19	199.28	202.82
净利润（7—8）				77.43	426.66	514.91	600.57	600.57	600.57	597.85	608.46
息税前利润	-762.57	502.09	619.75	734.12	851.79	969.45	1,083.65	1,083.65	1,083.65	1,080.04	1,080.04
息税摊销前利润	189.41	1,454.07	1,571.73	1,686.10	1,803.77	1,921.43	2,035.64	2,035.64	2,035.64	2,032.02	2,032.02

续表

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入（不含税）	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	2,122.85	**38,797.76**

税金及附加					12.59	12.59	12.59	12.59	12.59	62.95
总成本费用	1,283.28	1,258.79	1,230.50	1,202.21	1,177.91	1,149.62	1,121.33	1,097.23	1,073.34	24,916.96
补贴收入										
利润总额（1－2－3＋4）	839.57	864.06	892.35	920.64	932.35	960.64	988.93	1,013.03	1,036.92	13,817.85
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额（5－6）	839.57	864.06	892.35	920.64	932.35	960.64	988.93	1,013.03	1,036.92	13,817.84
所得税	209.89	216.01	223.09	230.16	233.09	240.16	247.23	253.26	259.23	3,454.46
净利润（7－8）	629.68	648.04	669.26	690.48	699.26	720.48	741.70	759.77	777.69	10,363.38
息税前利润	1,080.04	1,076.23	1,076.23	1,076.23	1,059.65	1,059.65	1,059.65	1,055.46	1,051.07	17,919.90
息税摊销前利润	2,032.02	2,028.22	2,028.22	2,028.22	2,011.63	2,011.63	2,011.63	2,007.45	2,003.05	36,959.52

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期		运营期									
	2026 年	2027 年	2027 年 8-12	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金			246.60	1,625.16	1,750.18	1,875.19	2,000.20	2,125.21	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23
运营成本费用支付的现金			44.64	80.34	80.64	84.24	84.55	84.85	88.61	88.61	88.61	92.25
经营活动支付税金			-	-	-	25.81	142.22	171.64	200.19	200.19	200.19	199.28
经营活动现金净流量			201.96	1,544.82	1,669.53	1,765.13	1,773.43	1,868.73	1,961.42	1,961.42	1,961.42	1,958.69
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	17,588.84	6,100.34										
投资活动现金净流量	-17,588.84	-6,100.34										
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资	6,241.79	6,241.79										

金												
发行债券收到的现金	11,500.00											
偿还债券本金支付的现金												
偿还债券利息支付的现金	141.45	141.45	141.45	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90	282.90
支付发行费用	11.50											
筹资活动现金净流量	17,588.84	6,100.34	-141.45	-282.90	-282.90	-282.90	-282.90	-282.90	-282.90	-282.90	-282.90	-282.90
四、本年现金净流量	0.00	0.00	60.51	1,261.92	1,386.63	1,482.23	1,490.53	1,585.83	1,678.52	1,678.52	1,678.52	1,675.79
五、累计现金净流量	0.00	0.00	60.51	1,322.43	2,709.06	4,191.29	5,681.83	7,267.66	8,946.18	10,624.70	12,303.22	13,979.01

续表

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	2,250.23	41,125.69
运营成本费用支付的现金	92.25	92.25	96.07	96.07	96.07	100.08	100.08	100.08	104.29	108.72	**1,803.33**

经营活动支付税金	202.82	209.89	216.01	223.09	230.16	371.60	378.67	385.74	391.74	397.69	**4,146.93**
经营活动现金净流量	1,955.15	1,948.08	1,938.14	1,931.07	1,923.99	1,778.55	1,771.47	1,764.40	1,754.19	1,743.82	**35,175.43**
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											**23,689.18**
投资活动现金净流量											**-23,689.18**
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金											**12,483.58**
发行债券收到的现金											**11,500.00**
偿还债券本金支付的现金	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	**11,500.00**
偿还债券利息支付的现金	268.76	240.47	212.18	183.89	155.60	127.31	99.02	70.73	42.44	14.15	**4,384.95**
支付发行费用											**11.50**
筹资活动现金净流量	-1,418.76	-1,390.47	-1,362.18	-1,333.89	-1,305.60	-1,277.31	-1,249.02	-1,220.73	-1,192.44	-1,164.15	**8,087.13**
四、本年现金净流量	536.40	557.62	575.96	597.18	618.40	501.24	522.46	543.68	561.75	579.67	**19,573.38**

五、累计现金净流量	14,515.41	15,073.03	15,648.99	16,246.17	16,864.57	17,365.81	17,888.27	18,431.95	18,993.70	19,573.38	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 1
（一）收入来源 1
（二）债券年利率 1
（三）收入覆盖债券本息 1
二、项目资金平衡测算 1
（一）项目单位基本情况 2
（二）项目基本信息 2
（三）资金平衡测算 5
（四）项目预期收益与融资平衡情况 12
（五）风险分析 13
三、结论 14
附表 1：项目收入预测表 15
附表 2：项目经营成本估算表 17
附表 3：增值税及附加估算表 19
附表 4：还本付息情况表 21
附表 5：项目模拟利润表 23
附表 6：项目现金流量表 25

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】41号

我们接受委托，对湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.47，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程在运营期收入主要为原水销售收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券50,000.00万元，2026年与2027年各发行15,000.00万元，35,000.00万元，期限为20年，根据湖北省2026年地方政府专项债券（二十三期）同期债券利率为2.47%依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮约10bp，按2.57%测算；每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	湖北水发仙桃投资有限公司
法定代表人/负责人：	唐义军
注册资本：	10000 万元
地址：	湖北省仙桃市干河街道仙桃大道中段 1 号
统一社会信用代码：	91429004MAER3BBE8N
单位性质：	国有企业
经营范围：	一般项目：以自有资金从事投资活动，水资源管理，水环境污染防治服务，水利相关咨询服务，防洪除涝设施管理，生态恢复及生态保护服务，智能水务系统开发，灌溉服务，工程管理服务，工程和技术研究和试验发展，水土流失防治服务，规划设计管理，环境保护监测，环境保护专用设备制造，水资源专用机械设备制造，生态资源监测，水文服务，新材料技术研发，企业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构：	湖北水利发展集团有限公司占比 67%；仙桃市城市发展投资集团有限公司占比 33%
行业主管部门：	湖北省水利厅、仙桃市水利和湖泊局

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：仙桃市和天门市。

建设内容：主要建设内容包括：工程引水线路长 41.85 千米，包括进水口、输水管道、沿线阀井建筑物及分水口、管理及信息化工程等。

1.进水口。位于汉江干堤左堤桩号 255+100 处，由进水渠、连接段、进水闸、穿堤箱涵、输水箱涵等组成。

2.输水管道。总长 41.29 千米。

3.沿线阀井建筑物及分水口。管道沿线设压力水箱(设进排气阀)1 座、调压井 2 座、检修放空阀井 5 座、进排气阀井 32 座及单独镇墩 1 座；于压力水箱(桩号 0+560)处预留天南长渠应急分水口，设分水闸；于 1#调压井(桩号 27+338)处预留天门市二水厂分水口，设分

水阀;于2#调压井(桩号41+850)处预留仙桃市一、三、四水厂分水口及通顺河应急补水分水口，分别设分水阀和分水闸。

4.管理工程。新建运管道路5千米，配套必要的管理设施、设备。

5.信息化工程。建设雨量监测6处、水位监测2处、流量监测6处、水质监测3处、视频监视117处、预警广播97处、电子界桩94处、闸阀泵站远程自动控制系统及移动监测体系;建设调度会商中心及监控分中心;建设数字李生平台及业务应用系统。

2.项目建设期

本项目已于2026年1月开工，预计2028年12月完工。

3.项目属性

本项目属于水利公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

根据本项目初设文件，工程静态总投资214,743.49万元，工程部分投资207,652.11万元(含铁路、公路等专项投资8,000.00万元)，建设征地移民补偿投资3,780.20万元，环境保护工程投资1,977.89万元，水土保持工程投资1,333.29万元，根据实际计算的建设期利息及债券发行费用对上述总投资进行了调整，调整后项目总投资为221,233.47万元。具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程名称	估算金额（万元）	资金来源		
			专项债	资本金	市场化融资
一	工程费用	190,144.87	50,000.00	75,144.87	65,000.00
1	第一部分建筑工程	146,702.35	50,000.00	31,702.35	65,000.00
2	第二部分机电设备及安装工程	10,154.32		10,154.32	
3	第三部分金属结构设备及安装工程	994.23		994.23	
4	第四部分输水管线设备及安装工程	1,372.67		1,372.67	
5	第五部分施工临时工程	14,393.39		14,393.39	
6	第六部分独立费用	16,527.91		16,527.91	
二	专项投资	8,000.00		8,000.00	
三	建设征地移民补偿投资	3,780.20		3,780.20	
四	环境保护工程投资	1,977.89		1,977.89	
五	水土保持工程投资	1,333.29		1,333.29	
六	基本预备费	9,507.24		9,507.24	
八	静态总投	214,743.49	50,000.00	99,743.49	65,000.00
九	建设期利息	6,439.98		6,439.98	
十	债券发行费	50.00		50.00	
项目总投资		221,233.47	50,000.00	106,233.47	65,000.00

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资221,233.47万元，建设资金来源为单位自筹106,233.47万元，计划市场化融资65,000.00万元，专项债券资金50,000.00万元。

本项目资本金共计106,233.47万元，截至目前资本金已到位12,000.00万元，剩余资本金将按照计划在建设期内逐步到位，主要用于工程相关费用、债券发行费用及利息。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	资本金	34,000.00	39,700.00	32,533.47	106,233.47
1.1	财政安排资金				
1.2	单位自筹资金	34,000.00	39,700.00	32,533.47	
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	融资资金	80,000.00	35,000.00	-	115,000.00
2.1	专项债券资金	15,000.00	35,000.00		50,000.00
2.2	市场化融资	65,000.00			65,000.00
2.2	其他资金				
3	其他资金				
	合计	114,000.00	74,700.00	32,533.47	221,233.47

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

根据项目初步设计及批复、运营计划基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2029 年至 2047 年，全部为原水销售收入。

本项目由湖北水发仙桃投资有限公司负责经营，经营收益用于偿还债券资金。

具体测算如下：

1.原水销售收入

根据初步设计报告，本项目工程受益范围总需求为 24992 万 m^3。

4.4.3 供水需求总量

由4.4.1、4.4.2节需水分析，天门二水厂、仙桃市全域需水分别为6272、18720万m3，故工程受益范围总需求为24992万m3，初设经复核后，仍采用可研成果。

销售价格：根据湖北水利发展集团有限公司与仙桃市城市发展投资集团有限公司签订的投资合作协议，项目建成后工程综合水价暂定为0.80元/m3，根据谨慎性原则，项目运营期内价格暂不考虑上涨。

为落实国家发改委“软建设”要求，甲乙双方需协商引隆补水工程供水水价，按资金筹措方案，合资公司与政府签订供水框架协议，与仙桃市自来水有限公司、仙桃市文泉自来水有限公司分别签订供水协议。根据仙桃市供水实际，引隆补水工程运行后，仙桃市政府承诺年用水量不低于1.5亿

m^3。工程供水综合水价为1.57元/m^3（基于干线工程及仙桃市配套工程投资31.17亿元，其中资本金16亿，银行贷款15.17亿，同时含运营成本、税金及兴隆水库取水费）。其中基本水价0.77元/m^3，计量水价0.8元/m^3。本次采用分段计价，项目建成后工程综合水价暂定为0.74元/m^3，以后每5年综合水价上涨30%。同时乙方争取政府每年在财政预算中列支供水管网维护费、市政绿化用水水费支出等公共用水水费，作为本项目保障。

供水率：考虑宏观市场环境、基于谨慎原则，计算期第 1 年-第 6 年供水率分别为 50%、55%、60%、65%、70%、75%、80%，以后年度供水率保持 80%不变。

收入详见附表 1

2.项目预期成本预测

1.工资薪酬

根据湖北省最低工资标准，仙桃市最低工资为1970元/月；项目运营期内将招收管理人员12人，结合仙桃实际情况，工资及员工福利费按5000元/人/月计取。参考湖北省过去年份CPI增长趋势，结合实际情况，本项目员工工资按每3年上涨5.00%测算。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2400元/月 24元/小时	武汉市区；襄阳市襄城区、樊城区；宜昌市西陵区、伍家岗区、点军区、猇亭区。
2130元/月 21.5元/小时	黄石市黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、大冶市；十堰市茅箭区、张湾区；襄阳市襄州区、枣阳市、老河口市；宜昌市夷陵区、宜都市、枝江市；荆州市荆州区、沙市区；荆门市东宝区、掇刀区；汉川市、应城市。
1970元/月 20元/小时	阳新县；十堰市郧阳区、丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县；宜城市、南漳县、保康县、谷城县；当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县；江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市；沙洋县、京山市、钟祥市；鄂州市鄂城区、华容区、梁子湖区；孝感市孝南区、云梦县、安陆市、大悟县、孝昌县；黄冈市黄州区、团风县、红安县、麻城市、罗田县、英山县、浠水县、蕲春县、武穴市、黄梅县；咸宁市咸安区、嘉鱼县、赤壁市、通城县、崇阳县、通山县；随州市曾都区、随县、广水市；恩施市、利川市、建始县、巴东县、宣恩县、咸丰县、来凤县、鹤峰县；仙桃市；天门市；潜江市；神农架林区。

2.外购燃料动力费

根据可行性研究报告，本项目建成后在正常运营年份的燃料动力

费主要为水厂水泵产生的电费，年用电量为3101万KWH。根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格[2021]1439号），本项目电费按以0.80元/KWh测算，略高于政府定价，因水电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

湖北省电网销售电价表

用电分类			电度电价（单位：元/千瓦时）				
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580				
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080				
		年用电4800千瓦时以上	0.8580				
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700		
二、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187		
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517		
三、趸售用电			县级趸售电价			县级以下趸售电价	
			0.4567			0.4687	

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱、可再生能源电价附加0.1分钱，共计2.72分钱。
2.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。
3.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

3.运营维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，本项目年运营维护费按项目收入的1%估算。

4.其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方

法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

5.折旧与摊销

以总投金额扣减建设期利息及专项债发行费用后的净额按直线法折旧，残值率为5%，折旧年限30年，即每年折旧金额6,019.96万元。

6.财务费用

本项目计划发行专项债券50,000.00万元，期限为20年，利率为2.57%，项目运营期内的债券利息计入财务费用。

市场化融资借款金额为65,000.00万元，期限为4年，前三年每年还本4%，最后一年偿还剩余本金，执行利率为2.34%。

详见附表2

3.项目税费预测

1.增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的5.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即

建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、9.00%、6.00%。

2.所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为25.00%。

详见附表3

4.项目还本付息预测

本项目计划发行专项债券50,000.00万元，2026年与2027年各发行15,000.00万元，35,000.00万元，期限为20年，根据湖北省2026年地方政府专项债券（二十三期）同期债券利率为2.47%依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮约10bp，按2.57%测算；每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

市场化融资借款金额为65,000.00万元，期限为4年，前三年年末每年还本4%，最后一年年末偿还剩余本金，执行年利率为2.34%。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计259,549.92万元，预测总成本费用合计183,127.58万元，税金及附加合计101.46万元，利润总额合计76,320.88万元。

模拟利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析。

项目现金流预测见附表6

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收益。项目预期收入总额为282,909.44万元，扣除运营成本56,683.11万元及相关税费20,027.23万元后,预计用于资金平衡相关收益为206,199.10万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程	206,199.10	140,382.96	115,000.00	1.47

（五）风险分析

考虑收入、成本、利率变动因素，分析各项因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.27	1.37	1.47	1.57	1.67
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.51	1.49	1.47	1.45	1.43
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.50	1.48	1.47	1.46	1.44

在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.47，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于1，符合财政部的相关规

定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.47，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期									
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
原水销售收入										
供水量(万 m3)	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00
供水水价(元/m3)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
负荷（%）	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
收入（不含增值税）	9,171.38	10,088.51	11,005.65	11,922.79	12,839.93	13,757.06	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20
销项税额	825.42	907.97	990.51	1,073.05	1,155.59	1,238.14	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68
收入（含增值税）	9,996.80	10,996.48	11,996.16	12,995.84	13,995.52	14,995.20	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88
收入（不含增值税）	9,171.38	10,088.51	11,005.65	11,922.79	12,839.93	13,757.06	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20
销项税额	825.42	907.97	990.51	1,073.05	1,155.59	1,238.14	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68
收入（含增值税）	9,996.80	10,996.48	11,996.16	12,995.84	13,995.52	14,995.20	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88

续表 1

项目	运营期									合计
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
原水销售收入										
供水量(万 m3)	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	24,992.00	
供水水价(元/m3)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
负荷（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
收入（不含增值税）	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	**259,549.92**

销项税额	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	**23,359.52**
收入（含增值税）	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	**282,909.44**
收入（不含增值税）	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	**259,549.92**
销项税额	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	**23,359.52**
收入（含增值税）	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	**282,909.44**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
工资与福利	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	83.35
外购燃料动力费	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80
运营维护费	99.97	109.96	119.96	129.96	139.96	149.95	159.95	159.95	159.95	159.95
其他费用	265.28	266.28	267.28	268.64	269.64	270.64	272.01	272.01	272.01	272.41
经营成本（不含增值税）	2,611.97	2,622.34	2,632.72	2,647.04	2,657.41	2,667.78	2,682.29	2,682.29	2,682.29	2,686.64
经营成本进项税	306.08	306.70	307.32	307.96	308.59	309.21	309.85	309.85	309.85	309.87
经营成本（含进项税额）	2,918.05	2,929.04	2,940.04	2,955.00	2,966.00	2,976.99	2,992.14	2,992.14	2,992.14	2,996.51
折旧与摊销	5,016.63	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96
财务费用	2,623.48	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,265.73	1,182.20
总成本费用	10,252.08	9,927.30	9,937.68	9,952.00	9,962.37	9,972.74	9,987.25	9,987.25	9,967.98	9,888.80

续表 1

项目	运营期									合计
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
工资与福利	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	91.90	91.90	91.90	96.50	**1,565.75**
外购燃料动力费	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	2,480.80	**47,135.20**
运营维护费	159.95	159.95	159.95	159.95	159.95	159.95	159.95	159.95	159.95	**2,829.11**

其他费用	272.41	272.41	272.83	272.83	272.83	273.27	273.27	273.27	273.73	**5,153.05**
经营成本（不含增值税）	2,686.64	2,686.64	2,691.20	2,691.20	2,691.20	2,696.00	2,696.00	2,696.00	2,701.03	**50,808.68**
经营成本进项税	309.87	309.87	309.90	309.90	309.90	309.92	309.92	309.92	309.95	**5,874.43**
经营成本（含进项税额）	2,996.51	2,996.51	3,001.10	3,001.10	3,001.10	3,005.92	3,005.92	3,005.92	3,010.98	**56,683.11**
折旧与摊销	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	6,019.96	**113,375.91**
财务费用	1,053.70	925.20	796.70	668.20	539.70	411.20	282.70	154.20	44.98	**18,942.99**
总成本费用	9,760.30	9,631.80	9,507.86	9,379.36	9,250.86	9,127.16	8,998.66	8,870.16	8,765.97	**183,127.58**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	建设期			运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税				825.42	907.97	990.51	1,073.05	1,155.59	1,238.14	1,320.68	1,320.68
进项税（当年可抵扣增值税额）	8,574.25	5,618.39	2,446.93	306.08	306.70	307.32	307.96	308.59	309.21	309.85	309.85
建筑安装工程费进项税	8,090.11	5,301.15	2,308.77								
工程建设其他费进项税	206.84	135.53	59.03								
预备费进项税	277.30	181.71	79.14								
外购燃料动力及服务进项税				306.08	306.70	307.32	307.96	308.59	309.21	309.85	309.85
当年抵扣进项税				825.42	907.97	990.51	1,073.05	1,155.59	1,238.14	1,320.68	1,320.68
留抵进项税	8,574.25	14,192.64	16,639.57	16,120.23	15,518.96	14,835.77	14,070.68	13,223.68	12,294.75	11,283.92	10,273.09
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

续表 1

项目	运营期											合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
销项税	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	**23,359.52**
进项税（当年可抵扣增值税额）	309.85	309.87	309.87	309.87	309.90	309.90	309.90	309.92	309.92	309.92	309.95	**22,514.00**
建筑安装工程费进项税												**15,700.04**
工程建设其他费进项税												**401.40**

预备费进项税												538.15
外购燃料动力及服务进项税	309.85	309.87	309.87	309.87	309.90	309.90	309.90	309.92	309.92	309.92	309.95	5,874.43
当年抵扣进项税	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	1,320.68	475.16	22,514.00
留抵进项税	9,262.26	8,251.45	7,240.64	6,229.83	5,219.05	4,208.27	3,197.49	2,186.73	1,175.97	165.21		
当年应缴纳增值税额											845.52	845.52
当年应缴纳增值税附加											101.46	101.46
当年实际缴纳增值税及附加											946.98	946.98

附表 4：还本付息情况表

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年支付利息
2026 年		15,000.00		15,000.00	2.57%	192.75
2027 年	15,000.00	35,000.00		50,000.00	2.57%	835.25
2028 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2037 年	50,000.00		1,500.00	48,500.00	2.57%	1,265.73
2038 年	48,500.00		5,000.00	43,500.00	2.57%	1,182.20
2039 年	43,500.00		5,000.00	38,500.00	2.57%	1,053.70
2040 年	38,500.00		5,000.00	33,500.00	2.57%	925.20
2041 年	33,500.00		5,000.00	28,500.00	2.57%	796.70
2042 年	28,500.00		5,000.00	23,500.00	2.57%	668.20
2043 年	23,500.00		5,000.00	18,500.00	2.57%	539.70

2044 年	18,500.00		5,000.00	13,500.00	2.57%	411.20
2045 年	13,500.00		5,000.00	8,500.00	2.57%	282.70
2046 年	8,500.00		5,000.00	3,500.00	2.57%	154.20
2047 年	3,500.00		3,500.00	0.00	2.57%	44.98
合计		**50,000.00**	**50,000.00**			**19,917.50**

项目市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2026 年		65,000.00	2,600.00	62,400.00	2.34%	1,267.50
2027 年	62,400.00		2,600.00	59,800.00	2.34%	1,460.16
2028 年	59,800.00		2,600.00	57,200.00	2.34%	1,399.32
2029 年	57,200.00		57,200.00	0.00	2.34%	1,338.48
合计		**65,000.00**	**65,000.00**			**5,465.46**

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
经营收入（不含税）	9,171.38	10,088.51	11,005.65	11,922.79	12,839.93	13,757.06	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	10,252.08	9,927.30	9,937.68	9,952.00	9,962.37	9,972.74	9,987.25	9,987.25	9,967.98	9,888.80
补贴收入										
利润总额	-1,080.70	161.21	1,067.97	1,970.79	2,877.56	3,784.32	4,686.95	4,686.95	4,706.22	4,785.40
弥补以前年度亏损		161.21	919.49							
应纳税所得额		0.00	148.48	1,970.79	2,877.56	3,784.32	4,686.95	4,686.95	4,706.22	4,785.40
所得税		0.00	37.12	492.70	719.39	946.08	1,171.74	1,171.74	1,176.56	1,196.35
净利润	-1,080.70	161.21	1,030.85	1,478.09	2,158.17	2,838.24	3,515.21	3,515.21	3,529.66	3,589.05
息税前利润	1,542.78	1,446.21	2,352.97	3,255.79	4,162.56	5,069.32	5,971.95	5,971.95	5,971.95	5,967.60
息税摊销前利润	6,559.41	7,466.17	8,372.93	9,275.75	10,182.52	11,089.28	11,991.91	11,991.91	11,991.91	11,987.56

续表 1

项目	运营期									合计
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
经营收入（不含税）	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	14,674.20	**259,549.92**

税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101.46	**101.46**
总成本费用	9,760.30	9,631.80	9,507.86	9,379.36	9,250.86	9,127.16	8,998.66	8,870.16	8,765.97	**183,127.58**
补贴收入										
利润总额	4,913.90	5,042.40	5,166.34	5,294.84	5,423.34	5,547.04	5,675.54	5,804.04	5,806.77	**76,320.88**
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额	4,913.90	5,042.40	5,166.34	5,294.84	5,423.34	5,547.04	5,675.54	5,804.04	5,806.77	**76,320.88**
所得税	1,228.48	1,260.60	1,291.59	1,323.71	1,355.84	1,386.76	1,418.89	1,451.01	1,451.69	**19,080.25**
净利润	3,685.42	3,781.80	3,874.75	3,971.13	4,067.50	4,160.28	4,256.65	4,353.03	4,355.08	**57,240.63**
息税前利润	5,967.60	5,967.60	5,963.04	5,963.04	5,963.04	5,958.24	5,958.24	5,958.24	5,851.75	**95,263.87**
息税摊销前利润	11,987.56	11,987.56	11,983.00	11,983.00	11,983.00	11,978.20	11,978.20	11,978.20	11,871.71	**208,639.78**

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期			运营期				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金				9,996.80	10,996.48	11,996.16	12,995.84	13,995.52
运营成本费用支付的现金				2,918.05	2,929.04	2,940.04	2,955.00	2,966.00
经营活动支付税金				0.00	0.00	37.12	492.70	719.39
经营活动现金净流量				7,078.75	8,067.44	9,019.00	9,548.14	10,310.13
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	109,927.75	69,776.59	27,249.15					
投资活动现金净流量	-109,927.75	-69,776.59	-27,249.15					
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金	34,000.00	39,700.00	32,533.47					
发行债券收到的现金	15,000.00	35,000.00	0.00					
银行贷款收到的现金	65,000.00	0.00	0.00					
偿还债券本金支付的现金						0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	192.75	835.25	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00
偿还银行贷款本金支付的现金	2,600.00	2,600.00	2,600.00	57,200.00				

偿还银行贷款利息支付的现金	1,267.50	1,460.16	1,399.32	1,338.48				
支付发行费用	12.00	28.00						
筹资活动现金净流量	109,927.75	69,776.59	27,249.15	-59,823.48	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	-52,744.73	6,782.44	7,734.00	8,263.14	9,025.13
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	-52,744.73	-45,962.29	-38,228.29	-29,965.15	-20,940.02

续表 1

项目	运营期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金	14,995.20	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88
运营成本费用支付的现金	2,976.99	2,992.14	2,992.14	2,992.14	2,996.51	2,996.51	2,996.51	3,001.10
经营活动支付税金	946.08	1,171.74	1,171.74	1,176.56	1,196.35	1,228.48	1,260.60	1,291.59
经营活动现金净流量	11,072.13	11,831.00	11,831.00	11,826.18	11,802.02	11,769.89	11,737.77	11,702.19
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金								
发行债券收到的现金								
银行贷款收到的现金								

偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	1,500.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
偿还债券利息支付的现金	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,265.73	1,182.20	1,053.70	925.20	796.70
偿还银行贷款本金支付的现金								
偿还银行贷款利息支付的现金								
支付发行费用								
筹资活动现金净流量	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-2,765.73	-6,182.20	-6,053.70	-5,925.20	-5,796.70
四、本年现金净流量	9,787.13	10,546.00	10,546.00	9,060.45	5,619.82	5,716.19	5,812.57	5,905.49
五、累计现金净流量	-11,152.89	-606.89	9,939.11	18,999.56	24,619.38	30,335.57	36,148.14	42,053.63

续表 2

项目	运营期						合计
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
一、经营活动现金流量							
年总收入收到的现金	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	15,994.88	**282,909.44**
运营成本费用支付的现金	3,001.10	3,001.10	3,005.92	3,005.92	3,005.92	3,010.98	**56,683.11**
经营活动支付税金	1,323.71	1,355.84	1,386.76	1,418.89	1,451.01	2,398.67	**20,027.23**
经营活动现金净流量	11,670.07	11,637.94	11,602.20	11,570.07	11,537.95	10,585.23	**206,199.10**
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金							206,953.49
投资活动现金净流量							**-206,953.49**
三、筹资活动现金流量							

单位自筹资金							
发行债券收到的现金							
银行贷款收到的现金							
偿还债券本金支付的现金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,500.00	**50,000.00**
偿还债券利息支付的现金	668.20	539.70	411.20	282.70	154.20	44.98	**19,917.50**
偿还银行贷款本金支付的现金							**65,000.00**
偿还银行贷款利息支付的现金							**5,465.46**
支付发行费用							**40.00**
筹资活动现金净流量	-5,668.20	-5,539.70	-5,411.20	-5,282.70	-5,154.20	-3,544.98	**80,810.50**
四、本年现金净流量	6,001.87	6,098.24	6,191.00	6,287.37	6,383.75	7,040.25	**80,056.11**
五、累计现金净流量	48,055.50	54,153.74	60,344.74	66,632.11	73,015.86	80,056.11	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

湖北审兴会计师事务所（普通合伙） HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP) 4201021010599

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

湖北智圆会计师事务所(普通合伙)

2026 年 08 月

目录

一、项目基本情况 1
（一）建设项目概况 1
（二）项目实施方情况 2
二、项目投资概算及资金筹措情况 3
（一）项目投资估算 3
（二）资金筹措方案 4
三、项目预期收益与融资平衡财务评价 5
（一）财务评价依据 5
（二）项目收益预测假设 5
（三）项目预期收益情况 6
四、风险分析 27
五、评价结论 29



黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

现将财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）建设项目概况

1、项目建设名称、地点、内容和工期

（1）项目名称

黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目。

（2）建设地点

建设地点位于黄州区宝塔大道沿线(区政府对面宝塔市场、工商银行东南侧空地、水岸公馆西北侧地块)。

（3）建设内容

项目建设内容及规模:市场改造工程(区政府对面宝塔市场)、农贸集市活动区改造工程(水岸公馆西北侧地块)、垃圾收集站工程、自产自销区改造工程(工商银行东南侧空地)室外等相关配套附属设施工程，其中:

1.市场改造工程:总改造土建工程面积 3356.27 ㎡，其中保留原菜市场建筑对建筑立面及室内外修缮，建筑面积 1774.27 ㎡，建筑层数为 1 层，新建土建工程面积 1582 ㎡，建筑层数为 3 层；

2.农贸集市活动区改造工程:总建筑面积 12212 ㎡，其中地上总建筑面积为 8561 ㎡，地下室建筑面积 3651 ㎡，地上建筑层数为 2 层;

3.垃圾收集站工程:总建筑面积 25 ㎡，建筑层数为 1 层;

4.自产自销区改造工程:总建筑面积 1306 ㎡，建筑层数为 2 层。

5.室外等相关配套附属设施工程:室外道路、硬化配套设施工程 17658.50 ㎡，绿化侧分带高站石 192m，阻车桩 225 个，围墙 300m，大门 3 座，室外安防及弱电工程 186 套，室外照明工程 54 套，配套环境工程 1362.6 ㎡，地下车库

停车位 114 个、充电桩 18 个，地面停车位 151 个、充电柱 23 个等相关配套设施。

（4）建设工期

本项目建设期为 24 个月（2026 年 8 月-2028 年 7 月）。

2、项目报批手续及进展

本项目已取得的主要审批手续如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025/12/30	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目建议书的批复》	黄州发改审批〔2025〕315 号
用地预审	2026/1/8	黄冈市黄州区自然资源和规划局	《黄冈市黄州区自然资源和规划局关于黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目用地和规划审查意见》	/
可研批复	2026/2/6	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目可行性研究报告的批复》	黄州发改审批〔2026〕63 号
初设批复	2026/3/13	黄冈市黄州区发展和改革局	《关于黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目初步设计的批复》	黄州发改审批〔2026〕70 号
环评	2026/3/13	黄冈市生态环境局黄州区分局	《关于对申请办理黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目环境影响评价的复函》	/
节能	2026/1/10	黄冈国融投资控股集团有限公司	《关于黄州区宝塔农贸市场基础设施改造项目节能审查情况说明》	/

3、项目抵质押情况

截至目前，本项目对应范围的资产、收益权暂不存在抵质押情况。

4、项目建设运营方案

黄冈国融投资控股集团有限公司为项目的运营单位，负责本项目开工准备，确保及时开工；负责监督施工单位安全施工，监督工程进度和工程质量；负责监督项目完工后的运营情况。负责配合做好本期专项债券发行准备工作，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，加强对项目实施情况的监控，并切实履行项目实施责任，协调相关部门保障项目建设进度。项目实施后，由黄州区财政局按规定对项目收入资金进行监管，将其收入列入区政府性基金，保障专项债券本息偿还。

（二）项目实施方情况

项目单位名称	黄冈国融投资控股集团有限公司
法定代表人/负责人	詹思文

统一社会信用代码	91421100MA4891ER38
单位性质	国有企业
注册地址	湖北省黄冈市黄州区禹王街道韦家凉亭还建小区 5 栋 1-4 楼

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）项目投资估算

本项目投资估算包括工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和基本预备费、建设期利息以及债券发行费。概算投资明细见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	资金来源					
		合计	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	8,998.39	2,998.39		6,000.00		
1	建筑工程	6,823.67	823.67		6,000.00		
1.1	宝塔市场改造工程	5,939.37	-		5,939.37		
1.1.1	土建工程	2,074.60	-		2,074.60		
1.1.2	地下室工程	1,237.16	-		1,237.16		
1.1.3	修缮工程	1,173.98	-		1,173.98		
1.1.4	给排水工程	150.53	-		150.53		
1.1.5	供配电系统	510.51	-		510.51		
1.1.6	照明工程	153.48	-		153.48		
1.1.7	消防工程	180.10	-		180.10		
1.1.8	通风及防排烟系统	290.92	-		290.92		
1.1.9	安防及弱电工程	168.09	-		168.09		
1.2	垃圾收集站工程	12.45	-		12.45		
1.3	自产自销区改造工程	393.34	345.16		48.18		
1.4	原菜市场改造工程	478.51	478.51				
2	室外附属工程	2,174.72	2,174.72				
2.1	室外道路、硬化配套设施工程	707.69	707.69				
2.2	室外照明工程	194.12	194.12				
2.3	室外给排水系统	331.48	331.48				
2.4	室外安防及弱电工程	200.24	200.24		-		
2.5	室外消防工程	285.17	285.17		-		
2.6	室外停车设施工程	252.85	252.85		-		
2.7	围墙、大门及景观绿化工程	203.17	203.17		-		
二	工程建设其他费用	1,014.69	1,014.69		-		
1	建设管理费	213.94	213.94		-		
2	建设项目前期工作咨询费	30.40	30.40		-		

序号	工程或费用名称	资金来源					
		合计	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
3	工程勘察费设计费	438.39	438.39		-		
4	环境影响咨询服务费	2.59	2.59		-		
5	工程保险费	53.99	53.99		-		
6	招标代理服务费	28.83	28.83		-		
7	工程勘察文件、施工图设计审查费	6.88	6.88		-		
8	水土保持相关费用	22.96	22.96		-		
9	造价咨询服务费	95.50	95.50		-		
10	其他	121.21	121.21		-		
三	预备费	600.78	600.78		-		
四	建设项目静态总投资(一+二+三)	10,613.86	4,613.86		6,000.00		
五	专项费用	282.10	282.10		-		
1	建设期利息	276.10	276.10		-		
2	发行费用	6.00	6.00		-		
六	建设项目总投资(五+四)	10,895.96	4,895.96		6,000.00		

（二）资金筹措方案

1、项目资本金情况

本项目总投资 10,895.96 万元，建设资金来源为：财政拨款资金 0.00 万元、项目单位自筹资金 4,895.96 万元、专项债券资金 6,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。资本金将按计划分步到位。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行市场化融资。若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、拟发行专项债券情况

本项目计划发行专项债券融资 6,000.00 万元，拟于 2026 年发行 4,000.00 万元、2027 年发行 2,000.00 万元。本次债券发行利率参照 2026 年 4 月 17 日湖北省披露政府专项债券第十八期 2.31%上涨 20BP，即本次测算利率为 2.51%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	发行费（0.1%）	付息频次	还本方式
2026 年	4,000.00	0.00	20 年	2.51%	4.00	每半年一次	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2027 年	2,000.00	0.00	20 年	2.51%	2.00	每半年一次	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%

三、项目预期收益与融资平衡财务评价

（一）财务评价依据

1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

4、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

5、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5、预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；

6、项目能够获得相关政府部门的审批，并将项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

7、项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

8、假设预测期内项目的收费能够按照项目方案的收费标准收取；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响。

（三）项目预期收益情况

1、项目运营期收益

项目于 2028 年 8 月开始运营，运营期为 2028 年-2047 年。债券存续期内项目含税总收入为 18,869.04 万元。具体测算如下：

本项目主要收入为农贸市场出租收入、停车收入及充电桩服务收入。经计算，项目经营期内总营业收入（含税）18,869.04 万元。具体测算如下：

（1）农贸市场出租收入

依据本项目初设批复，本项目建成后拟建成农贸市场 3356.27 ㎡、农贸集市 8561 ㎡（不含地下部分）、自产自销区 1306 ㎡，参考黄州区益民路集贸市场及新建集贸市场公开招标市场出租价格 1.65-1.77 元/平方米/天，综合均价 1.71 元/平方米/天，基于谨慎性原则本项目暂按 1.65 元/平方米/天计取。在设定的经营期内，第一年预计的年出租率为 60%，第二年年出租负荷率 65%，第三年年出租率 70%，随后每年上涨 5%，上涨至 75%饱和，运营期内暂不考虑单价上涨。





2026-04-27
交易结果公示结束时间：
2026-04-30
基本信息
乡镇（街道） 村（社区） 组别 交易标的物 项目名称 流转期限 项目描述 项目位置 项目西至 项目南至 项目北至 项目** 补充说明
**街道
****社区 --
本次交易标的数量合计：1个 交易面积/数量合计：29.6200平方米
序号
标的物名称
标的物编号
标的物类型
交易面积/数量
单位
交易底价
价格单位
1集贸市场C421********10010房屋及建筑物29.6200平方米---
市****社区农村集体经营性资产使用权29.62平方米续租1年0月
集贸市场门店19200元/年

（2）停车位出租收入

依据建设内容，本项目建成后拟新增265个停车位，考虑到农贸市场内固定车位占比较少，本项目暂定月租停车位占比20%，临时停车位占比80%，临时停车位价格根据湖北省发展和改革委员会发布的《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4号），公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费标准在2-5元/小时之间基于谨慎性原则，本项目临时停车收费单价为2元/小时，每年运营360天，每天运营8个小时，月租停车位参考当地包月车位单价，暂按200个/月计算，使用率第一年60%，第二年开始每年上涨5%，上涨至75%饱和。

交通服务收费	二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	0.5~5元/小时，具体收费标准见各市、县相关文件。
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	



（3）充电桩收入

本项目拟建设直流快充充电桩 150 套，计算公式：出租收入=Σ充电桩数量*充电服务费*出租率。电动汽车充电服务费实行政府指导价，结合同类型实际情况，按充电电度收取服务费用，标准为 0.4 元/千瓦时，一年按 360 天计。充电桩功率平均按快充 120KW 计算。平均每个充电桩按照每天充电 6 小时计算。出于谨慎性考虑，收入不考虑增长率，首年运营负荷率按照 60%，每年增长 5%，达到 75%后保持不变。

经计算，债券续存期内营业收入总计 18,869.04 万元。

3-1 收入预测表

单位：万元

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入合计	**18,869.04**	**403.62**	**874.50**	**941.76**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**
1.农贸市场租赁收入	**11,016.16**	**235.64**	**510.55**	**549.82**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**
面积（㎡）		13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27
租金(元/㎡/天）		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
出租率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	909.58	19.46	42.16	45.40	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64
2.停车位收入	**1,890.95**	**40.45**	**87.64**	**94.38**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**
2.1 临时停车位收入	**1,712.55**	**36.63**	**79.37**	**85.48**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**
单价（元/h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
数量（个）		212	212	212	212	212	212	212	212	212
使用时长（h）		8	8	8	8	8	8	8	8	8
使用率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	156.14	3.34	7.24	7.79	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35
2.2 月租停车位收入	**178.40**	**3.82**	**8.27**	**8.90**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**
单价（元/h）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
数量（个）		53	53	53	53	53	53	53	53	53
使用率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	14.76	0.32	0.68	0.73	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
3.充电桩收入	**5,961.93**	**127.53**	**276.31**	**297.56**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**
个数		41	41	41	41	41	41	41	41	41

北京国会计师事务所（普通合伙）报告专用章

使用功率（KWh）		120	120	120	120	120	120	120	120	120
使用时长（h）		6	6	6	6	6	6	6	6	6
单价		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
运营负荷率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	337.52	7.22	15.64	16.84	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
营业收入合计	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**1,009.04**	**504.52**
1.农贸市场租赁收入	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**589.10**	**294.55**
面积（m^2）	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27	13,223.27
租金(元/m^2/天）	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	48.64	24.32
2.停车位收入	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**101.12**	**50.56**
2.1 临时停车位收入	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**91.58**	**45.79**
单价（元/h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
数量（个）	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
使用时长（h）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
使用率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	4.17
2.2 月租停车位收入	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**4.77**
单价（元/h）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
数量（个）	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
使用率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

报告专用章

销项税额	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.39
3.充电桩收入	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**318.82**	**159.41**
个数	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
使用功率（KWh）	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
使用时长（h）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
单价	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
运营负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	9.02

2、项目运营期经营成本

黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目债券存续期内运营成本费用估算采用生产要素法。项目总成本费用主要包括工资福利费用、燃料及动力费、修理费、设备更新费、其他费用、折旧摊销费等。具体测算如下：

（1）人员工资及福利费

根据项目可行性研究报告，市场运营管理需配备管理人员、服务人员、维修人员，人员工资参考黄州区 2023 年城镇居民人均可支配收入 28423 元，本项目劳动定员 39 人，其中安保人员 10 人；维修人员 4 人管理人员 10 人；保洁人员 15 人，主要负责农贸市场日常巡防、卫生清扫及日常设施维修管理事宜。根据 2025 年湖北省分区域最低工资标准，黄冈市黄州区最低工资标准为每年 23,640.00 元

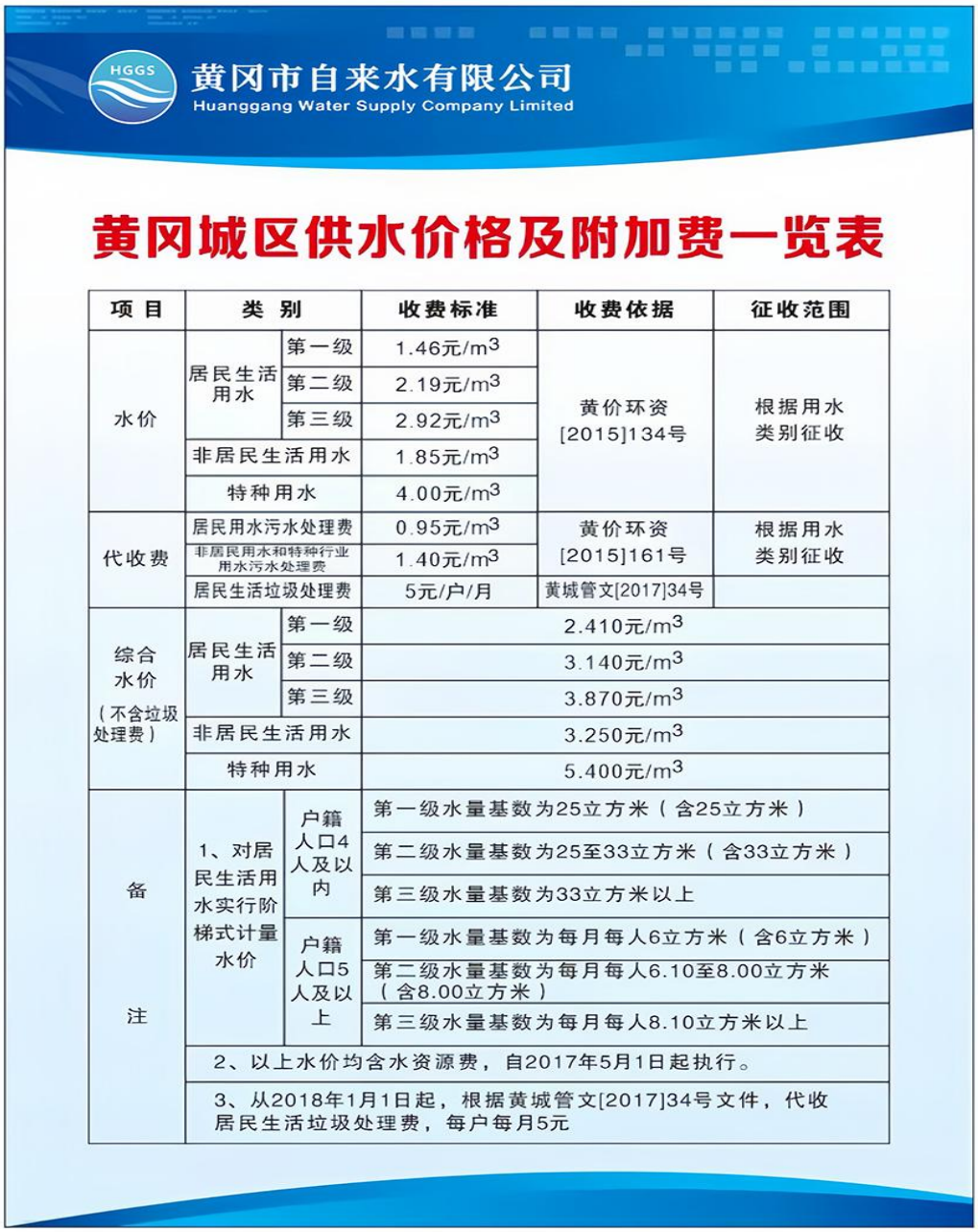
（https://www.wuhan.gov.cn/zwgk/tzgg/202512/t20251227_2703389.shtml），本项目人员多为基层人员，因此人员工资福利福暂按 55,000.00 元/人/年考虑。同时结合未来年份消费价格上升趋势（黄州区 2023 年—2025 年 CPI 可知 CPI 同比涨跌幅为-0.2%、0.5%、0.3%）工资薪酬暂按每三年上涨 3%。

（2）设备更新费用

根据项目可行性研究报告，本项目无需购置设备，则也无需购置设备投入再次项目运营。

（3）外购燃料和动力费

根据项目可行性研究报告，本项目全年年电耗量为 66.5 万度，年水耗量为 24.74 万吨，电费收费标准参考《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年配电配价和销售电价有关事项的通知》中 0.6707 元/kWh 计算，水费收费标准按照《黄冈城区供水价格及附加费一览表》中 3.25 元/吨计算。



黄冈市自来水有限公司
Huanggang Water Supply Company Limited

黄冈城区供水价格及附加费一览表

项 目	类 别		收费标准	收费依据	征收范围
水价	居民生活用水	第一级	1.46元/m^3	黄价环资[2015]134号	根据用水类别征收
		第二级	2.19元/m^3		
		第三级	2.92元/m^3		
	非居民生活用水		1.85元/m^3		
	特种用水		4.00元/m^3		
代收费	居民用水污水处理费		0.95元/m^3	黄价环资[2015]161号	根据用水类别征收
	非居民用水和特种行业用水污水处理费		1.40元/m^3		
	居民生活垃圾处理费		5元/户/月	黄城管文[2017]34号	
综合水价（不含垃圾处理费）	居民生活用水	第一级	2.410元/m^3		
		第二级	3.140元/m^3		
		第三级	3.870元/m^3		
	非居民生活用水		3.250元/m^3		
	特种用水		5.400元/m^3		
备注	1、对居民生活用水实行阶梯式计量水价	户籍人口4人及以内	第一级水量基数为25立方米（含25立方米）		
			第二级水量基数为25至33立方米（含33立方米）		
			第三级水量基数为33立方米以上		
		户籍人口5人及以上	第一级水量基数为每月每人6立方米（含6立方米）		
			第二级水量基数为每月每人6.10至8.00立方米（含8.00立方米）		
			第三级水量基数为每月每人8.10立方米以上		
	2、以上水价均含水资源费，自2017年5月1日起执行。				
	3、从2018年1月1日起，根据黄城管文[2017]34号文件，代收居民生活垃圾处理费，每户每月5元				

（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，修理费

用按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年修理费按固定资产原值的 0.5%估算。

（5）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、修理费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述设备更新费用、人员工资和福利费、外购燃料和动力费和修理费之和的 10%测算。

（6）折旧摊销费用

本项目固定资产中房屋建筑物扣除进项税后原值为 8,255.4 万元，折旧年限为 30 年，残值率按 5%，折旧方法为直线法，工程建设其他资产扣除进项税后原值为 1,482.08 万元（含预备费），折旧年限为 20 年，残值率按 5%，折旧方法为直线法。

根据以上基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下：

表 3-2 成本预测

单位：万元

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.职工工资福利费	**4,445.22**	**107.25**	**214.50**	**214.50**	**221.13**	**221.13**	**221.13**	**227.76**	**227.76**	**227.76**
人数		39	39	39	39	39	39	39	39	39
平均年薪		5.50	5.50	5.50	5.67	5.67	5.67	5.84	5.84	5.84
2.燃料动力费	**2,375.18**	**62.50**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**
年用电量（万·kwh）		66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
电价（元/kwh）		0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707
年用水量（万·m^3）		24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74
水价（元/m^3）		3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
3.维修及管护费用	**1,008.32**	**26.53**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**
4.管理及其他费用	**782.88**	**19.63**	**39.26**	**39.26**	**39.92**	**39.92**	**39.92**	**40.58**	**40.58**	**40.58**
运营成本合计	**8,611.60**	**215.91**	**431.84**	**431.84**	**439.13**	**439.13**	**439.13**	**446.42**	**446.42**	**446.42**
财务费用	2,083.30	75.30	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
折旧费用	6,304.58	165.91	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82
税金及附加	**20.83**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
总成本合计	**17,020.31**	**457.12**	**914.26**	**914.26**	**921.55**	**921.55**	**921.55**	**928.84**	**928.84**	**928.84**

报告专用章

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.职工工资福利费	**234.78**	**234.78**	**234.78**	**241.80**	**241.80**	**241.80**	**249.21**	**249.21**	**249.21**	**256.62**	**128.31**
人数	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
平均年薪	6.02	6.02	6.02	6.20	6.20	6.20	6.39	6.39	6.39	6.58	6.58
2.燃料动力费	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**125.01**	**62.50**
年用电量（万·kwh）	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
电价（元/kwh）	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707
年用水量（万·m^3）	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74
水价（元/m^3）	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
3.维修及管护费用	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**53.07**	**26.53**
4.管理及其他费用	**41.29**	**41.29**	**41.29**	**41.99**	**41.99**	**41.99**	**42.73**	**42.73**	**42.73**	**43.47**	**21.73**
运营成本合计	**454.15**	**454.15**	**454.15**	**461.87**	**461.87**	**461.87**	**470.02**	**470.02**	**470.02**	**478.17**	**239.07**
财务费用	145.58	133.03	117.97	102.91	87.85	72.79	57.73	42.67	27.61	12.55	2.51
折旧费用	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	165.91
税金及附加	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.80**	**5.89**	**5.89**	**5.89**	**2.36**
总成本合计	**[illegible].55**	**919.00**	**903.94**	**896.60**	**881.54**	**866.48**	**860.37**	**850.40**	**835.34**	**828.43**	**409.85**

报告专用章

3、税费测算

（1）增值税

增值税费=销项税－进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的出租收入按照 9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 13%的税率估算。设备购置费税率按照 13%计取；水费、维修费税率按照 9%计取、电费按照 13%计取。

（2）城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

（3）所得税

新增销售利润按国家有关规定缴纳 25%所得税。

表 3-3 税费表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	增值税	208.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税	1,403.24			30.02	65.04	70.03	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04
1.2	建设期进项税	876.38	573.49	201.98	100.91								
1.3	经营期进项税	318.62			13.96	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15
2	税金及附加	20.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城建税	10.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	6.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	4.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	0.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	所得税	199.88			-	-	-	-	-	-	-	-	5.33

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	增值税	-	-	-	-	-	-	8.02	58.89	58.89	58.89	23.55
1.1	销项税	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	75.04	37.51
1.2	建设期进项税											
1.3	经营期进项税	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	16.15	13.96
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	0.80	5.89	5.89	5.89	2.36
2.1	城建税	-	-	-	-	-	-	0.40	2.94	2.94	2.94	1.18
2.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	0.24	1.77	1.77	1.77	0.71
2.3	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	0.16	1.18	1.18	1.18	0.47
2.4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	所得税	4.65	7.79	11.55	13.39	17.15	20.92	22.25	23.47	27.23	28.96	17.19

中国会计师事务所（普通合伙）北京分所 报告专用章

4、折旧摊销

本项目固定资产中房屋建筑物扣除进项税后原值为 8,255.4 万元，折旧年限为 30 年，残值率按 5%，折旧方法为直线法，工程建设其他资产扣除进项税后原值为 1,482.08 万元（含预备费），折旧年限为 20 年，残值率按 5%，折旧方法为直线法。

5、财务费用

（1）专项债

本项目计划发行专项债券融资 6,000.00 万元，拟于 2026 年发行 4,000.00 万元，2027 年发行 2,000.00 万元，债券期限为 20 年。本次债券发行利率参照 2026 年 6 月 22 日湖北省披露政府专项债券第二十九期 2.31%上涨 20BP，即本次测算利率为 2.51%，每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

还本付息预测

单位：万元

年份/项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
债券期初余额	-	-	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
本期发行	6,000.00	4,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
利率	-	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%
当期需计利息	2,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
本期还款	8,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
其中：利息	2,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
其中：本金偿还	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	-	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

（续表）

年份/项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
债券期初余额	6,000.00	6,000.00	5,600.00	5,000.00	4,400.00	3,800.00	3,200.00	2,600.00	2,000.00	1,400.00	800.00	200.00
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利率	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%
当期需计利息	150.60	145.58	133.03	117.97	102.91	87.85	72.79	57.73	42.67	27.61	12.55	2.51
本期还款	150.60	545.58	733.03	717.97	702.91	687.85	672.79	657.73	642.67	627.61	612.55	202.51
其中：利息	150.60	145.58	133.03	117.97	102.91	87.85	72.79	57.73	42.67	27.61	12.55	2.51
其中：本金偿还	-	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
债券期末余额	6,000.00	5,600.00	5,000.00	4,400.00	3,800.00	3,200.00	2,600.00	2,000.00	1,400.00	800.00	200.00	-

6、模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 17,465.8 万元，预测经营成本（不含税）合计 16,701.69 万元，税金及附加合计 20.83 万元，利润总额合计 743.28 万元，所得税合计 199.88 万元，模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**运营收入**	**17,465.80**	**373.60**	**809.46**	**871.73**	**934.00**	**934.00**	**934.00**	**934.00**	**934.00**	**934.00**
1.1	项目经营收入（不含税）	17,465.80	373.60	809.46	871.73	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
2	**总成本费用**	**16,701.69**	**443.16**	**898.11**	**898.11**	**905.40**	**905.40**	**905.40**	**912.69**	**912.69**	**912.69**
2.1	运营成本（不含税）	8,292.98	201.95	415.69	415.69	422.98	422.98	422.98	430.27	430.27	430.27
2.2	折旧摊销	6,304.58	165.91	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82
2.3	财务费用	2,083.30	75.30	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
3	**税金及附加**	**20.83**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4	**利润总额**	**743.28**	**-69.56**	**-88.65**	**-26.38**	**28.60**	**28.60**	**28.60**	**21.31**	**21.31**	**21.31**
5	**弥补以前年度亏损**	**128.42**	**-**			**28.60**	**28.60**	**28.60**	**21.31**	**21.31**	
6	**应纳所得税额**	**799.45**								**-**	**21.31**
7	**所得税（25%）**	**199.88**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**5.33**
8	**净利润**	**414.98**	**-69.56**	**-88.65**	**-26.38**	**-**	**-**	**-**		**-**	**15.98**
9	**息税前利润**	**2,826.58**	**5.74**	**61.95**	**124.22**	**179.20**	**179.20**	**179.20**	**171.91**	**171.91**	**171.91**
10	**息税折旧摊销前利润**	**11,214.46**	**246.95**	**544.37**	**606.64**	**661.62**	**661.62**	**661.62**	**654.33**	**654.33**	**654.33**

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营收入	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	467.01
1.1	项目经营收入（不含税）	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	467.01
2	总成本费用	915.40	902.85	887.79	880.45	865.39	850.33	844.22	834.25	819.19	812.28	395.89
2.1	运营成本（不含税）	438.00	438.00	438.00	445.72	445.72	445.72	453.87	453.87	453.87	462.02	225.11
2.2	折旧摊销	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	331.82	165.91
2.3	财务费用	145.58	133.03	117.97	102.91	87.85	72.79	57.73	42.67	27.61	12.55	2.51
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.80	5.89	5.89	5.89	2.36
3	利润总额	18.60	31.15	46.21	53.55	68.61	83.67	88.98	93.86	108.92	115.83	68.76
4	弥补以前年度亏损	-									-	-
5	应纳所得税额	18.60	31.15	46.21	53.55	68.61	83.67	88.98	93.86	108.92	115.83	68.76
6	所得税（25%）	4.65	7.79	11.55	13.39	17.15	20.92	22.25	23.47	27.23	28.96	17.19
7	净利润	13.95	23.36	34.66	40.16	51.46	62.75	66.73	70.39	81.69	86.87	51.57
8	息税前利润	164.18	164.18	164.18	156.46	156.46	156.46	146.71	136.53	136.53	128.38	71.27
9	息税折旧摊销前利润	641.58	629.03	613.97	591.19	576.13	561.07	536.26	511.02	495.96	472.75	239.69

7、项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟本项目债券存续期现金流量如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
资本金流入	4,895.96	3,130.11	511.24	1,254.61							
债券资金流入	6,000.00	4,000.00	2,000.00	-							
其他融资资金流入	-										
运营期现金流入	18,869.04			403.62	874.50	941.76	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04
现金流入总额	29,765.00	7,130.11	2,511.24	1,658.23	874.50	941.76	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04
现金流出	-										
建设期资金流出	10,613.86	7,075.91	2,358.64	1,179.31							
运营期现金流出	9,040.55			215.91	431.84	431.84	439.13	439.13	439.13	446.42	446.42
债券发行费用	6.00	4.00	2.00	-							
债券还本付息	8,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
其他融资资金流出	-										
现金流出总额	28,019.81	7,130.11	2,511.24	1,545.82	582.44	582.44	589.73	589.73	589.73	597.02	597.02
当年项目现金净流入	1,745.19			112.41	292.06	359.32	419.31	419.31	419.31	412.02	412.02
期末项目累计现金结存额				112.41	404.47	763.79	1,183.10	1,602.41	2,021.72	2,433.74	2,845.76

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
资本金流入												
债券资金流入												
其他融资资金流入												
运营期现金流入	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	504.52
现金流入总额	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	1,009.04	504.52
现金流出												
建设期资金流出												
运营期现金流出	451.75	458.80	461.94	465.70	475.26	479.02	482.79	501.09	558.27	562.03	571.91	282.17
债券发行费用												
债券还本付息	150.60	545.58	733.03	717.97	702.91	687.85	672.79	657.73	642.67	627.61	612.55	202.51
其他融资资金流出												
现金流出总额	602.35	1,004.38	1,194.97	1,183.67	1,178.17	1,166.87	1,155.58	1,158.82	1,200.94	1,189.64	1,184.46	484.68
当年项目现金净流入	406.69	4.66	-185.93	-174.63	-169.13	-157.83	-146.54	-149.78	-191.90	-180.60	-175.42	19.84
期末项目累计现金结存额	3,252.45	3,257.11	3,071.18	2,896.55	2,727.42	2,569.59	2,423.05	2,273.27	2,081.37	1,900.77	1,725.35	1,745.19

8、项目收益与债券本息覆盖情况

本项目偿债资金来源于农贸市场出租收入、停车位收入、充电桩收入。项目预期收入总额为18,869.04万元，扣除运营成本及相关税费9,040.55万元后预计用于资金平衡相关收益为9,828.49万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍。

四、风险分析

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1.工程建设风险

风险分析：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

2.运营管理风险

风险分析：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时，要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

3.资金管控风险

风险分析：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先，积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4.投资收益风险

风险分析：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先，项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠。

5.逾期还款风险

（1）风险性分析

风险分析：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

（2）敏感性分析

根据压力测试对项目经营收入及经营成本分别增减5%～10%进行的敏感性分析，即使项目受到经济环境因素影响收益下降10%或者债券利率上升10%，项目净收益依旧可以完全覆盖债券本息，能够合理保障债券还本付息。

本息覆盖倍数受到债券利率波动变化影响较小，但是受到净收益变化影响较大，故项目单位应采取相应措施提高项目收入或者缩减项目开支，以减小还本付息的压力。

五、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试、风险控制等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债本息资金覆盖倍数1.18倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北智圆会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年八月

统一社会信用代码

91420111MA49MRTW2T

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王荣兰

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；财务咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出　资　额　贰佰万圆人民币

成立日期　2020年12月21日

主要经营场所　湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　7（1月）　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王荣兰

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010418

批准执业文号：鄂财会发（2021）17号

批准执业日期：2021年8月5日

证书序号：0017890

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十月廿八日

中华人民共和国财政部制

咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 19 日

目录

一、项目概况.....1

（一）区域概况.....1

（二）项目背景.....1

（三）建设规模及内容.....2

二、项目收益及现金流入预测.....2

（一）资金充足性.....3

（二）收益预测.....5

三、项目收益和融资自求平衡测算.....20

（一）平衡方案现金流量表.....23

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....27

四、风险分析.....27

五、结论.....28

咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

咸安区财政局：

我们接受委托，对咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目的实施单位对项目收益预测及其依据负责。这些依据已在具体预测说明中披露。

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其依据下，本次评价的咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.25，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

咸安区位于湖北省东南部，咸宁市北部，北距省会武汉市82千米，是咸宁市党政领导机关驻地，鄂南政治、经济、文化和军事中心。地跨东经114°06′—114°43′，北纬29°39′—30°02′。东临阳新县，南极崇阳县，西界赤壁市，北交武汉市江夏区，东北毗大冶市，东南连通山县，西北接嘉鱼县。国土面积有1502平方千米。

（二）项目背景

咸安区是咸宁市重要农业区，近年来经济持续增长、农业结构不断优化，但城市化与人口扩张使水资源矛盾日益尖锐。全区四大中型灌区因长期投入不足，渠道淤塞、设施老化、输水能力下降，灌溉水利用系数仅0.535，远低于全国平均水平，导致灌溉面积逐年萎缩、农业生产受限。

幸福堰、大泉口、董家垅、鸣水泉四个灌区共承担4.5万亩农田灌溉任务，现状表现为：干渠严重淤塞、渗漏垮塌，渠系建筑物破损，缺乏有效计量与管理，水费实收率低，水资源浪费严重；同时农业结构调整对供水保障提出更高要求，现有设施已难以满足现代农业用水需求。

面对保障粮食安全、提高农业效益、缓解水资源压力、改善生态环境和推进乡村振兴的多重需求，咸安区水利和湖泊局启动2025年中型灌区续建配套与节水改造项目，通过渠道整治、节水改造和信息化建设，全面提升灌区输水效率和管理水平，确保农业可持续发展。

咸安区水利和湖泊局特提出咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目。

（三）建设规模及内容

该项目涉及4座中型灌区，改造面积4.5万亩，其中大泉口灌区灌溉面积1.02万亩，董家垅灌区灌溉面积1.10万亩，鸣水泉灌区灌溉面积1.18万亩，幸福堰灌区灌溉面积1.2万亩等。建设内容主要包括：

1、大泉口灌区改造工程：拆除重建韩家桥泵站1座、改造堰塘2座；整治骨干输配水渠道8条，长9.21km；整治骨干排水渠道1条，长0.256km；整治渠系建筑物24座；新建量水设施7处，安全警示牌10个，山塘观测设施2套，踏步10处，修缮灌区道路1km等。

2、董家垅灌区改造工程：维修加固塘堰4座、拦水堰4座；整治骨干输配水渠道4条，长8.549km；整治骨干排水渠道1条，长0.595km；整治渠系建筑物52座；新建量水设施7处，修缮灌区道路3km，安全警示牌7个等。

3、鸣水泉灌区改造工程：整治泵站5座、堰塘3座、拦水堰21座；整治骨干输配水渠道13条，长9.029km；整治骨干排水渠道2条，长1.07km；整治渠系建筑物21座；新建量水设施12处、安全警示牌10个、山塘观测设施3套，修缮灌区巡检道路5km等。

4、幸福堰灌区改造工程：整治骨干输配水渠道5条，长12.363km；整治骨干排水渠道2条，长1.185km；整治渠系建筑物47座；新建量水设施4处，修缮灌区巡检道路2.1km，维修管理房300㎡。

5、同时配套建设灌区信息化等相关附属设施。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果,专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.25 倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据本项目初步设计批复，本项目总投资 9,175.39 万元。重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 9,237.73 万元，其中：建设工程费用 7,573.31 万元，占比 82.54%；建设工程其他费用 1,191.16 万元,占比 12.98%;预备费 410.92 万元,占比 4.48%,静态总投资 9,175.39

万元。建设期利息60.04万元；债券发行费用2.30万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**7,573.31**	**5,273.31**		**2,300.00**		
1	建筑工程	5,757.78	3,457.78		2,300.00		
2	机电设备及安装工程	784.65	784.65				
3	金属结构设备及安装工程	150.85	150.85				
4	环境保护工程	180.77	180.77				
5	水土保持工程	139.63	139.63				
6	临时工程	559.63	559.63				
二	**工程建设其他费用**	**1,191.16**	**1,191.16**				
三	**预备费用**	**410.92**	**410.92**				
四	**静态总投资**	**9,175.39**	**6,875.39**		**2,300.00**		
五	**建设期利息**	**60.04**	**60.04**				
六	**债券发行兑付费**	**2.30**	**2.30**				
七	**合计**	**9,237.73**	**6,937.73**		**2,300.00**		

2.资金筹措

本项目总投资9,237.73万元，建设资金来源为财政安排资金6,937.73万元、项目单位自筹资金0万元、专项债券资金2,300.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。目前已到位资金0万元，其中财政安排资金0万元、项目单位自筹资金0万元、专项债券资金0万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

本项目未申请增发国债和超长期国债。

表3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**3,237.55**	**3,700.18**	**6,937.73**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	3,237.55	3,700.18	6,937.73
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**2,300.00**	**-**	**2,300.00**
2.1	专项债券资金	2,300.00	-	2,300.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**5,537.55**	**3,700.18**	**9,237.73**

本项目资本金共计 6,937.73 万元，已到位资本金 0 万元，主要用于建设 0 万元，目前已使用资本金 0 万元。

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元，使用进度占比 0%。形成实物工作量 0 万元。

本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.灌溉收入

本次测算严格依据《咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目可行性研究报告》《湖北省农业水价综合改革实施方案》《水利工程供水价格管理办法》及《关于咸安区 8 个一般中型自流灌区、

2个一般中型提水灌区和2个重点中型灌区农业供水价格的通知》政策执行。

咸安区发展和改革局
咸安区水利和湖泊局 文件

咸安发改价格〔2021〕6号

关于咸安区8个一般中型自流灌区、2个一般中型提水灌区和2个重点中型灌区农业供水价格的通知

咸安区各乡镇办（场）农民用水者协会:

为建立健全水利工程农业水价形成机制，规范咸安区农业水价管理，维护农业供水经营者和农民的合法权益，进一步推进我区农业水价综合改革，根据《湖北省水利工程水价管理暂行办法》（省政府第259号令）的有关规定，根据鸣水泉、董家垅、赛丰、大泉口、罗家堍、牛鼻潭、幸福堰、余家垅等8个一般中型自流灌区，向阳垸、滨湖垸2个一般中型提水灌区和南川、双石2个重点中型灌区2018、2019、2020年度农业水价测算结果，结合我区实际，拟定以上灌区

农业供水价格。现就以上灌区农业供水价格及有关问题通知如下：

一、 农业供水价格

按照补偿农业供水生产成本、费用，不计税金和利润，既有利于减轻农民负担，又有利于水利工程的正常运转的原则，鸣水泉、董家垅、赛丰、大泉口、罗家堍、牛鼻潭、幸福堰、余家垅等8个一般中型自流灌区粮食作物骨干工程水价0.12元/立方米，终端水价实行政府指导价0.15元/立方米（最高限价）；经济作物和养殖业0.14元/立方米（最高限价）。向阳垸、滨湖垸2个一般中型提水灌区粮食作物骨干工程水价0.17元/立方米，终端水价实行政府指导价0.20元/立方米(最高限价)；经济作物和养殖业0.22元/立方米（最高限价）。南川、双石2个重点中型灌区粮食作物骨干工程水价0.12元/立方米，终端水价实行政府指导价0.15元/立方米（最高限价）；经济作物和养殖业0.17元/立方米（最高限价）。

二、建立超定额累进加价制度

粮食作物、经济作物和养殖业实行分档水价，每亩407方以下为第一级水量，407方至530方部分为第二级水量，530方以上部分为第三级水量，各级水量的农业水价比例为1:1.3:1.5。

三、水费的征收、管理主体单位及作用

以上灌区试行水费由各乡镇办（场）农民用水者协会按属地原则征收，统一管理，建立专账，实行专款专用。取消乡镇、村、组中间环节收费。农民用水者协会和供水单位签订合同，负责联系用水户和水管单位，由协会组织调度支渠口以下的水量分配，并严格做到斗渠进水口计量收费。

四、严格执行供水、计量、收费开票到户，实行水量、水价、水费“三公开”制度，严禁乱加量、乱加价、乱收费，切实减轻农民水费负担，违者将按照收费章程严肃处理。

五、本通知自2021年12月1日起至执行。

咸安区发展和改革局　　咸安区水利和湖泊局

2021年11月29日

咸安区发展和改革局办公室　　2021年11月29日印发

测算范围：本项目包含大泉口、幸福堰、鸣水泉、董家垅四座中型灌区，总设计灌溉面积4.5万亩。

结合4.5万亩总灌溉面积及各灌区设计指标，分灌区核算年毛灌溉用水量：

大泉口灌区（1.02万亩）：年毛用水量388.92万立方米；

幸福堰灌区（1.20万亩）：年毛用水量431.03万立方米；

鸣水泉灌区（1.18万亩）：年毛用水量438.88万立方米；

董家垅灌区（1.10万亩）：年毛用水量615.11万立方米。

四座灌区合计4.5万亩设计灌溉面积，改造后年总毛灌溉用水量为1873.94万立方米。

用水指标：项目完成续建配套与节水改造后，灌溉水利用系数提升至0.62；各灌区采用可研核定亩均净灌溉定额，按照毛灌溉用水量=灌溉面积×亩均净灌溉定额÷灌溉水利用系数公式计算用水量。

供水价格：执行农业灌溉全成本综合水价0.15元/立方米，价格包含水源成本、渠道运维、设备养护、人员薪酬等全部运营成本，定价符合地方主管部门规定。

负荷率：本次灌溉收入测算设置灌溉负荷作为调节系数，负荷率代表灌区当年实际供水能力占设计满负荷供水规模的比例，综合考量工程投产磨合、农户用水习惯培育、灌区运维成熟度、种植结构调整等现实因素分阶段差异化取值，2027年9—12月为项目竣工后首个运营时段，仅4个月供水，各类灌排、计量信息化设施处于试运行阶段，用水户尚未完全适应计量收费模式，负荷率取80%；2028年、2029年进入培育提升期，灌区调度机制逐步完善，节水效益持续释放，耕地复耕与经济作物扩种带动用水需求稳步增长，负荷率分别提

升至 85%、90%；2030 年至 2046 年项目进入稳定运营阶段，全部设施常态化运转，4.5 万亩农田达到设计灌溉规模，负荷率稳定为 100%。

经测算，债券存续期内灌溉收入合计 6,072.54 万元。

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

收入类别	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
灌溉收入	74.96	238.9265	252.981	280.3925	295.15	295.15	309.9	309.9	309.9	325.4
灌溉面积（万亩）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
改造后年总毛灌溉用水量（吨/年）	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,967.64	1,967.64	1,967.64	2,066.02	2,066.02	2,066.02	2,169.32
单价（元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
负荷率（%）	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
小计	74.96	238.93	252.98	280.39	295.15	295.15	309.90	309.90	309.90	325.40

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
灌溉收入	325.4	325.4	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	6,072.54
灌溉面积（万亩）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	
改造后年总毛灌溉用水量（吨/年）	2,169.32	2,169.32	2,277.79	2,277.79	2,277.79	2,391.68	2,391.68	2,391.68	2,511.26	2,511.26	
单价（元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
负荷率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
小计	325.40	325.40	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	6,072.54

2.项目成本估算

（1）经营成本估算

1）燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为电费。

根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2024）、《工业与民用建筑配电手册》（2004）、《民用建筑电气设计手册》核定耗电量，根据《咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目可行性研究报告》中能源消耗分析，本项目年用电量 9.11 万 KWh。

咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目可行性研究报告

大泉口灌区在原有灌区基础上进行改造，工程新增机电能耗设备主要为单级双吸卧式离心泵，估算年运行期能耗为 9.07 万 kW·h，按国家制订能耗综合指标进行换算，可计算出本工程在运行期每年新增能耗为 11.15t 标准煤。

董家垅灌区在原有灌区基础上进行改造，工程新增机电能耗设备主要为手电螺杆启闭机，估算年运行期能耗为 0.04 万 kW·h，按国家制订能耗综合指标进行换算，可计算出本工程在运行期每年新增能耗为 0.04t 标准煤。

本项目年运行期能耗为 9.11 万 kW·h，可计算出本工程在运行期每年新增能耗为 11.19t 标准煤。

电费按照《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》中工商业用电价格，按 0.67 元/度进行测算。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024 年 4 月 1 日-2024 年 4 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7551	0.4555	0.0233	0.2103	0.0452	0.0208	1.3063	1.0927	0.7551	0.3967	-	
		1~10（20）千伏	0.7351			0.1903			1.2703	1.0629	0.7351	0.3871		
		35 千伏	0.7151			0.1703			1.2343	1.0331	0.7151	0.3775		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6711			0.1263			1.1551	0.9675	0.6711	0.3564	42	26.3
		35 千伏	0.6513			0.1065			1.1195	0.9380	0.6513	0.3469		
		110 千伏	0.6332			0.0884			1.0869	0.9111	0.6332	0.3382	39	24.4
		220 千伏及以上	0.6142			0.0694			1.0527	0.8828	0.6142	0.3291		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2022〕406 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段 20:00-22:00；高峰时段 9:00-15:00；平时段 7:00-9:00，15:00-20:00，22:00-23:00；低谷时段 23:00-次日 7:00。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

经测算，债券存续期内，燃料及动力费总计为 115.90 万元。

2）人员工资及福利费

本项目拟新增劳动定员 5 人，根据 2023 年咸宁市企业薪酬信息（http://rsj.xianning.gov.cn/xwzx/tzgg/202411/t20241111_3802369.shtml），本项目人均工资及福利费按 6 万元/年计算，考虑通货膨胀及物价上涨因素，人员工资及福利费每 3 年增长 5%。债券存续期内，人员工资及福利费共计 649.01 万元。

3）维修费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维修费用主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产年折旧的20%计取，则计算期内维修费用共计1,052.22万元。

4）其他管理费

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取8%—12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的12%计取。包含绿化维护费、财产保险费、日常办公费、监测费、劳保费，无形资产与其他资产摊销等。

结合本项目特点，管理费用取以上几项成本之和的12%进行计算，计算期内管理费用共计218.07万元。

（2）固定资产折旧费

固定资产折旧费采用平均年限法计算，建筑物按30年计算，残值率5%；其他资产按20年计算。参照《水利工程设计概（估）算编制规定》《水利建设项目经济评价规范》及国内同类灌区、水利枢纽、农田水利工程固定资产管理通用做法：水利工程配套的机电设备、泵站机组、闸门启闭设备、观测设备、通用机械等专用生产设备，因常年在户外、潮湿、多泥沙的水利工况下运行，设备设计使用年限普遍达到18～25年，行业内多数水利项目对该类设备统一采用15～20年折旧年限，20年属于水利行业常规选用标准。本项目为政府投资的公益性水利基建项目，资产归属国有资产管理体系。国有水利、市政、农业农村类基建项目，为匹配资产使用周期、运维周期、资产移交与国有资产保值要求，普遍对大型生产机械、专用设备适当延长折旧年

限，避免因折旧年限过短造成前期成本虚高、后期资产账面与实际价值脱节，20 年折旧年限契合国有水利资产的管理要求。

其他资产类：涵盖水泵、启闭机、电气设备、量水设施、安全设施、运维器具等机电设备及配套资产，折旧年限 20 年，该类资产残值率统一取值为 5%。

房屋、建筑物固定资产原值 7,990.63 万元，机器、机械和其他生产设备固定资产原值为 501.88 万元。经估算，债券存续期内项目折旧费总计为 5,260.72 万元。

（3）财务费用

本项目计划共申请专项债券资金 2,300.00 万元，本次 20 年期债券发行利率暂按最新湖北省政府专项债券 20 年发行期限的 2.41%上浮 20bp 计算，即 2.61%计算，半年付息一次。发债年限为 20 年，按照半年付息，分期还本，第十一年至二十年每年偿还本金 10%。

（4）总成本费用

项目运营后的总成本费用主要由外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用、固定资产折旧费、无形资产摊销费和财务费用构成。

债券存续期内，总成本费用合计 8,166.36 万元。

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

收入类别	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员工资及福利费用	**10.00**	**30.00**	**30.00**	**30.00**	**31.50**	**31.50**	**31.50**	**33.08**	**33.08**	**33.08**
后勤人员工资及福利费用	10.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资及福利（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62
外购燃料及动力费用	**2.03**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**
电费支出	2.03	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10
年耗电量（万 KWh）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11
电费单价（KWh/度）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
维修费用	**18.46**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**
管理费用	**3.66**	**10.98**	**10.98**	**10.98**	**11.16**	**11.16**	**11.16**	**11.35**	**11.35**	**11.35**
经营成本	**34.15**	**102.46**	**102.46**	**102.46**	**104.14**	**104.14**	**104.14**	**105.91**	**105.91**	**105.91**
折旧摊销费	**92.30**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**
财务费用	**30.02**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**
总成本费用（一+二+三）	**156.47**	**439.37**	**439.37**	**439.37**	**441.05**	**441.05**	**441.05**	**442.82**	**442.82**	**442.82**

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
人员工资及福利费用	**34.73**	**34.73**	**34.73**	**36.47**	**36.47**	**36.47**	**38.29**	**38.29**	**38.29**	**26.80**	**649.01**
后勤人员工资及福利费用	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	26.80	649.01
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资及福利（万元/年）	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	8.04	
外购燃料及动力费用	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**4.07**	**115.90**
电费支出	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	4.07	115.90
年耗电量（万 KWh）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	
电费单价（KWh/度）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	
维修费用	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**36.92**	**1,052.22**
管理费用	**11.55**	**11.55**	**11.55**	**11.75**	**11.75**	**11.75**	**11.97**	**11.97**	**11.97**	**8.13**	**218.07**
经营成本	**107.76**	**107.76**	**107.76**	**109.70**	**109.70**	**109.70**	**111.74**	**111.74**	**111.74**	**75.92**	**2,035.20**
折旧摊销费	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**184.58**	**5,260.72**
财务费用	**57.03**	**51.03**	**45.02**	**39.02**	**33.02**	**27.01**	**21.01**	**15.01**	**9.00**	**3.00**	**870.44**
总成本费用（一+二+三）	**441.67**	**435.67**	**429.66**	**425.60**	**419.60**	**413.59**	**409.63**	**403.63**	**397.62**	**263.50**	**8,166.36**

3.项目税费估算

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

增值税=销项税—进项税，其中：

销项税：不涉及。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；运营期内用电成本按照13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照9%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。房产税以租金收入（不含税收入）为基础，按12%的税率计算。

所得税为应纳税所得额的25%。

项目税费测算表

单位：万元

税费种类	2026年9—12月	2027年1—8月	2027年9—12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
销项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
进项税	-	-	-	6.18	6.18	6.18	6.19	6.19	6.19	6.21
固定资产进项税	745.22									
留抵进项税				-	-	-	-	-	-	-
应缴增值税				-	-	-	-	-	-	-
附加税				-	-	-	-	-	-	-
房产税				-	-	-	-	-	-	-
企业所得税				-	-	-	-	-	-	-
小计				**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

续表：

税费种类	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
销项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
进项税	6.21	6.21	6.22	6.22	6.22	6.24	6.24	6.24	6.26	6.26	6.26	4.19	116.09
固定资产进项税													745.22
留抵进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

4.项目财务费用估算

项目拟申请专项债券2,300.00万元，其中，2026年拟申请2,300.00万元，发行期限为20年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，根据《2026年湖北省专项债券二十二期》实际发行利率2.41%上浮20bp，即本次20年期债券发行利率为2.61%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年—第10年，每年只偿还利息；第11年—第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息930.48万元，本息合计3,230.48万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	2,300.00		2,300.00	30.02	30.02
2027年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2028年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2029年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2030年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2031年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2032年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2033年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2034年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2035年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2036年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2037年	2,300.00		230.00	2,070.00	57.03	287.03
2038年	2,070.00		230.00	1,840.00	51.03	281.03
2039年	1,840.00		230.00	1,610.00	45.02	275.02
2040年	1,610.00		230.00	1,380.00	39.02	269.02
2041年	1,380.00		230.00	1,150.00	33.02	263.02
2042年	1,150.00		230.00	920.00	27.01	257.01
2043年	920.00		230.00	690.00	21.01	251.01
2044年	690.00		230.00	460.00	15.01	245.01
2045年	460.00		230.00	230.00	9.00	239.00
2046年	230.00		230.00	-	3.00	233.00

合计			2,300.00		930.48	3,230.48

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

现金流量测算表

项目	2026 年 9—12 月	2027 年 1—8 月	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金			74.96	238.93	252.98	280.39	295.15	295.15	309.90	309.90	309.90
运营成本费用支付的现金			34.15	102.46	102.46	102.46	104.14	104.14	104.14	105.91	105.91
经营活动支付税费			-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量			40.81	136.47	150.52	177.93	191.01	191.01	205.76	203.99	203.99
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	5,537.55	3,700.18									
投资活动现金净流量	-5,537.55	-3,700.18									
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	3,237.55	3,700.18									
发行债券收到的现金	2,300.00										
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金											
偿还债券利息支付的现金	30.02	30.02	30.02	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03
偿还市场化融资支付的现金											
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用	2.30										

筹资活动现金净流量	5,537.55	3,700.18	-30.02	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03
四、本年现金净流量	-	-	10.79	76.44	90.49	117.90	130.98	130.98	145.73	143.96	143.96
五、累计现金净流量	-	-	10.79	87.23	177.72	295.62	426.60	557.58	703.31	847.27	991.23

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	325.40	325.40	325.40	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	325.40
运营成本费用支付的现金	105.91	107.76	107.76	107.76	109.70	109.70	109.70	111.74	111.74	111.74	75.92	105.91
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	219.49	217.64	217.64	233.91	231.97	231.97	249.05	247.01	247.01	264.95	175.21	219.49
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金												
投资活动现金净流量												
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金												
发行债券收到的现金												
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	
偿还债券利息支付的现金	60.03	57.03	51.03	45.02	39.02	33.02	27.01	21.01	15.01	9.00	3.00	60.03

偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用												
筹资活动现金净流量	-60.03	-287.03	-281.03	-275.02	-269.02	-263.02	-257.01	-251.01	-245.01	-239.00	-233.00	-60.03
四、本年现金净流量	159.46	-69.39	-63.39	-41.11	-37.05	-31.05	-7.96	-4.00	2.00	25.95	-57.79	159.46
五、累计现金净流量	1,150.69	1,081.30	1,017.91	976.80	939.75	908.70	900.74	896.74	898.74	924.69	866.90	1,150.69

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目	866.90	3,230.48	/	1.27	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
4,037.34	3,230.48	/	1.25	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动	3431.74	3633.61	3835.47	4037.34	4239.21	4441.07	4642.94
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37	1.44
债券利率变动	2.10%	2.22%	2.35%	2.47%	2.59%	2.72%	2.84%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.20

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行

专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以灌溉收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 4,037.34 万元，累计需要偿还本金 2,300.00 万元，债券利息 930.48 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

经上述测算，本次评价的咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25，综上所述咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所　　中国注册会计师：

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京　　2026 年 8 月 19 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓 名 仇凌
Full name
性 别
Sex 男
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321002730412303
Identity card No.


证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
年检专用章
5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

2019 08 25

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 12 5

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

11



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

姓名：仇凌
证书编号：321000340042

年 /y 月 /m 日 /d

7

2025 年年检二维码


仇凌 321000340042


cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
仇凌
会员编号 321000340042
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-26
通过


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 李焕霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-05-18
工作单位 Working unit 山西晋弘会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 140202197105183023


证书编号: No. of Certificate 140200810064
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省
发证日期: Date of Issuance 2010 11 01
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
山西省注册会计师年度检验专用章
5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日
y m d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 12 月 5 日
y m d

13



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 年 6 月 11 日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019 年 4 月 25 日
y m d

7


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：李焕霞
证书编号：140200810064
年 月 日
y m d
8
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：李焕霞
证书编号：140200810064
年 月 日
y m d
9

2025 年年检二维码


李焕霞 140200810064


cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
李焕霞
会员编号 140200810064
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-11
通过
2014年
2014-03-21
通过

附表 1：项目投资估算明细表

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**7,573.31**	**5,273.31**		**2,300.00**		
1	建筑工程	5,757.78	3,457.78		2,300.00		
2	机电设备及安装工程	784.65	784.65				
3	金属结构设备及安装工程	150.85	150.85				
4	环境保护工程	180.77	180.77				
5	水土保持工程	139.63	139.63				
6	临时工程	559.63	559.63				
二	**工程建设其他费用**	**1,191.16**	**1,191.16**				
三	**预备费用**	**410.92**	**410.92**				
四	**静态总投资**	**9,175.39**	**6,875.39**		**2,300.00**		
五	**建设期利息**	**60.04**	**60.04**				
六	**债券发行兑付费**	**2.30**	**2.30**				
七	**合计**	**9,237.73**	**6,937.73**		**2,300.00**		

附表 2：专项债券还本付息情况表

专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,300.00		2,300.00	30.02	30.02
2027 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2028 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2029 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2030 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2031 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2032 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2033 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2034 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2035 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2036 年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2037 年	2,300.00		230.00	2,070.00	57.03	287.03
2038 年	2,070.00		230.00	1,840.00	51.03	281.03
2039 年	1,840.00		230.00	1,610.00	45.02	275.02
2040 年	1,610.00		230.00	1,380.00	39.02	269.02
2041 年	1,380.00		230.00	1,150.00	33.02	263.02
2042 年	1,150.00		230.00	920.00	27.01	257.01
2043 年	920.00		230.00	690.00	21.01	251.01
2044 年	690.00		230.00	460.00	15.01	245.01
2045 年	460.00		230.00	230.00	9.00	239.00
2046 年	230.00		230.00	-	3.00	233.00
合计			2,300.00		930.48	3,230.48

附表 3：项目预期收入测算表

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

收入类别	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
灌溉收入	74.96	238.9265	252.981	280.3925	295.15	295.15	309.9	309.9	309.9	325.4
灌溉面积（万亩）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
改造后年总毛灌溉用水量（吨/年）	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,967.64	1,967.64	1,967.64	2,066.02	2,066.02	2,066.02	2,169.32
单价（元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
负荷率（%）	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
小计	74.96	238.93	252.98	280.39	295.15	295.15	309.90	309.90	309.90	325.40

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
灌溉收入	325.4	325.4	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	6,072.54
灌溉面积（万亩）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	
改造后年总毛灌溉用水量（吨/年）	2,169.32	2,169.32	2,277.79	2,277.79	2,277.79	2,391.68	2,391.68	2,391.68	2,511.26	2,511.26	
单价（元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
负荷率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
小计	325.40	325.40	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	6,072.54

附表 4：项目预期成本测算表

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

收入类别	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员工资及福利费用	**10.00**	**30.00**	**30.00**	**30.00**	**31.50**	**31.50**	**31.50**	**33.08**	**33.08**	**33.08**
后勤人员工资及福利费用	10.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资及福利（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62
外购燃料及动力费用	**2.03**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**
电费支出	2.03	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10
年耗电量（万 KWh）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11
电费单价（KWh/度）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
维修费用	**18.46**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**
管理费用	**3.66**	**10.98**	**10.98**	**10.98**	**11.16**	**11.16**	**11.16**	**11.35**	**11.35**	**11.35**
经营成本	**34.15**	**102.46**	**102.46**	**102.46**	**104.14**	**104.14**	**104.14**	**105.91**	**105.91**	**105.91**
折旧摊销费	**92.30**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**
财务费用	**30.02**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**60.03**
总成本费用（一+二+三）	**156.47**	**439.37**	**439.37**	**439.37**	**441.05**	**441.05**	**441.05**	**442.82**	**442.82**	**442.82**

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
人员工资及福利费用	**34.73**	**34.73**	**34.73**	**36.47**	**36.47**	**36.47**	**38.29**	**38.29**	**38.29**	**26.80**	**649.01**
后勤人员工资及福利费用	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	26.80	649.01
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资及福利（万元/年）	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	8.04	
外购燃料及动力费用	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**6.10**	**4.07**	**115.90**
电费支出	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	4.07	115.90
年耗电量（万 KWh）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	
电费单价（KWh/度）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	
维修费用	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**55.38**	**36.92**	**1,052.22**
管理费用	**11.55**	**11.55**	**11.55**	**11.75**	**11.75**	**11.75**	**11.97**	**11.97**	**11.97**	**8.13**	**218.07**
经营成本	**107.76**	**107.76**	**107.76**	**109.70**	**109.70**	**109.70**	**111.74**	**111.74**	**111.74**	**75.92**	**2,035.20**
折旧摊销费	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**276.88**	**184.58**	**5,260.72**
财务费用	**57.03**	**51.03**	**45.02**	**39.02**	**33.02**	**27.01**	**21.01**	**15.01**	**9.00**	**3.00**	**870.44**
总成本费用（一+二+三）	**441.67**	**435.67**	**429.66**	**425.60**	**419.60**	**413.59**	**409.63**	**403.63**	**397.62**	**263.50**	**8,166.36**

附表 5：项目模拟利润表

项目模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	74.96	238.93	252.98	280.39	295.15	295.15	309.90	309.90	309.90	325.40	325.40
总成本费用（不含税）	156.47	433.19	433.19	433.19	434.86	434.86	434.86	436.61	436.61	436.61	435.45
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-81.51	-194.26	-180.21	-152.80	-139.71	-139.71	-124.96	-126.71	-126.71	-111.21	-110.05
应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-81.51	-194.26	-180.21	-152.80	-139.71	-139.71	-124.96	-126.71	-126.71	-111.21	-110.05

（续表）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入（不含税）	325.40	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	6,072.54
总成本费用（不含税）	429.45	423.44	419.36	413.36	407.35	403.37	397.37	391.36	259.31	8,050.27
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-104.05	-81.77	-77.69	-71.69	-48.60	-44.62	-38.62	-14.67	-8.18	-1,977.73
应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-104.05	-81.77	-77.69	-71.69	-48.60	-44.62	-38.62	-14.67	-8.18	-1,977.73

附表 6：项目现金流预测表

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目	2026 年 9—12 月	2027 年 1—8 月	2027 年 9—12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金			74.96	238.93	252.98	280.39	295.15	295.15	309.90	309.90	309.90
运营成本费用支付的现金			34.15	102.46	102.46	102.46	104.14	104.14	104.14	105.91	105.91
经营活动支付税费			-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量			40.81	136.47	150.52	177.93	191.01	191.01	205.76	203.99	203.99
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	5,537.55	3,700.18									
投资活动现金净流量	-5,537.55	-3,700.18									
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	3,237.55	3,700.18									
发行债券收到的现金	2,300.00										
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金											
偿还债券利息支付的现金	30.02	30.02	30.02	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03

偿还市场化融资支付的现金											
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用	2.30										
筹资活动现金净流量	5,537.55	3,700.18	-30.02	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03	-60.03
四、本年现金净流量	-	-	10.79	76.44	90.49	117.90	130.98	130.98	145.73	143.96	143.96
五、累计现金净流量	-	-	10.79	87.23	177.72	295.62	426.60	557.58	703.31	847.27	991.23

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	325.40	325.40	325.40	341.67	341.67	341.67	358.75	358.75	358.75	376.69	251.13	325.40
运营成本费用支付的现金	105.91	107.76	107.76	107.76	109.70	109.70	109.70	111.74	111.74	111.74	75.92	105.91
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	219.49	217.64	217.64	233.91	231.97	231.97	249.05	247.01	247.01	264.95	175.21	219.49
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金												
投资活动现金净流量												
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金												

发行债券收到的现金												
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	
偿还债券利息支付的现金	60.03	57.03	51.03	45.02	39.02	33.02	27.01	21.01	15.01	9.00	3.00	60.03
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用												
筹资活动现金净流量	-60.03	-287.03	-281.03	-275.02	-269.02	-263.02	-257.01	-251.01	-245.01	-239.00	-233.00	-60.03
四、本年现金净流量	159.46	-69.39	-63.39	-41.11	-37.05	-31.05	-7.96	-4.00	2.00	25.95	-57.79	159.46
五、累计现金净流量	1,150.69	1,081.30	1,017.91	976.80	939.75	908.70	900.74	896.74	898.74	924.69	866.90	1,150.69

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动	3431.74	3633.61	3835.47	4037.34	4239.21	4441.07	4642.94
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37	1.44
债券利率变动	2.10%	2.22%	2.35%	2.47%	2.59%	2.72%	2.84%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.29	1.27	1.25	1.23	1.21	1.20

黄石市区域物流节点基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 26 日

目录

一、项目概况.....1

（一）区域概况.....1

（二）项目背景.....1

（三）建设规模及内容.....2

二、项目收益及现金流入预测.....2

（一）资金充足性.....3

（二）收益预测.....6

三、项目收益和融资自求平衡测算.....26

（一）平衡方案现金流量表.....27

（二）本息资金覆盖倍数.....30

四、风险分析.....30

五、结论.....31

黄石市区域物流节点基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

黄石市财政局：

我们接受委托，对黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

黄石市区域物流节点基础设施建设项目的实施单位对项目收益预测及其依据负责。这些依据已在具体预测说明中披露。

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其依据下，本次评价的黄石市区域物流节点基础设施建设项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 ，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

黄石市，湖北省辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，总面积4583平方公里。截至2023年7月，黄石市辖4个区、1个县，代管1个县级市。市人民政府驻下陆区杭州东路1号。2023年年末，黄石市常住人口243.95万人，方言主要分两大类：赣方言、江淮官话。

黄石市为典型的亚热带季风气候，地形总的趋势是西南高，东北低，长江自北向东流过市境。西周时，称鄂；春秋战国，属楚、秦。宋乾德五年（967年），南唐始建大冶县。自宋至民国，隶属兴国路、兴国州、武昌府、大冶县。1949年，设立中国第一个工矿特区——“湖北省大冶工矿特区”。1950年，成立省辖黄石市。

黄石市是中华青铜文化的发祥地之一，在矿冶文化发展史中形成了以矿冶业为主体的工业文明。截至2023年9月，黄石市有全国重点文物保护单位8处，人类非遗1项，国家级非物质文化遗产4项。

（二）项目背景

聚焦黄石市战略定位，作为长江中游城市群重要节点与武汉都市圈东向开放门户，其物流基础设施建设已进入提档升级的关键阶段。黄石港作为长江中游亿吨级大港，近年来通过持续完善集疏运体系、拓展多式联运网络，逐渐显现出区域性物流枢纽的集聚效应。随着长江水铁联运重要节点定位的确立，既有物流设施承载能力与现代化运营水平亟待提升，特别是传统货运场站功能布局、智

能化管理系统以及绿色低碳技术应用等方面存在优化空间。黄石市作为黄石港核心作业区所在地，承载着港口物流集散、临港产业配套等重要功能，其基础设施的现代化改造对于巩固区域物流枢纽地位具有关键作用。

黄石市近年着力实施的交通枢纽能级提升工程，将物流基础设施改扩建作为重要抓手，通过申报国家级煤炭储备基地、建设智慧港口试点、完善铁海联运通道等系列举措，持续增强区域物流辐射能力。在省级政策框架下，黄石正加快推进武汉都市圈交通硬联通工程，重点实施高速公路网络优化、普通国省道养护提质等专项行动，这些都为黄石市物流节点的功能完善提供了多维支撑。随着长江经济带综合立体交通走廊建设的纵深推进，区域物流基础设施的现代化改造已成为提升城市能级、服务新发展格局的必然选。

基于上述背景，黄石城市更新产业发展集团有限公司提出本项目建设。

（三）建设规模及内容

本项目建设内容主要为对黄石东站及下陆站闲置火车场站资产改造物流设施：（1）黄石东站利用闲置资产改造常温仓库 10000 平方米，改造智慧仓储 8000 平方米，改造站台为货物装卸平台 1000 平方米，改造辅助用房 6000 平方米，改造站房为服务用房 1230.78 平方米，停车场 4500 平方米，设置停车位 300 个，充电桩 60 个，改造人行道 1500m，水电管网 38205.34m，消防工程 13936.50 ㎡，道路硬化 12000 ㎡。

（2）下陆站改造建筑面积8000平方米，改造仓储用房8000平方米，改造货物分拣区800平方米，建设共享云仓800平方米，改造服务用房3000平方米，停车场800平方米，停车位100个，充电桩20个，修复轨道700m、窄轨轨道1200m，水电管网1500m，消防系统14000㎡，道路硬化2000㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.24倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据本项目可研批复，本项目建设工程费用24,261.84万元，占比80.51%；建设工程其他费用2,574.69万元，占比8.54%；预备费2,146.92万元，占比7.12%，静态总投资28,983.45万元。增加建设期利息1,131.00万元及债券发行费用20.00万元后，总投资30,134.45万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	24,261.84	4,261.84		20,000.00		
A	第一部分工程费用	24,261.84	4,261.84		20,000.00		
（一）	黄石东站改造工程	13,360.84	4,261.84		9,099.00		
（二）	下陆站改造工程	9,901.00	0.00		9,901.00		
（三）	物流信息化工程	1,000.00	0.00		1,000.00		
B	第二部分工程建设其他费用	2,574.69	2,574.69		0.00		
1	建设管理费	928.51	928.51		0.00		
2	建设项目前期工作咨询费	88.17	88.17		0.00		
3	工程勘察设计费	825.90	825.90		0.00		
4	建设工程评价费	15.42	15.42		0.00		
5	劳动安全及卫生评审费	24.26	24.26		0.00		
6	场地准备及临时设施费	121.31	121.31		0.00		
7	工程保险费	72.79	72.79		0.00		
8	招标代理服务费	50.45	50.45		0.00		

9	工程勘察文件、施工图设计审查费	19.28	19.28		0.00		
10	造价咨询服务费	230.29	230.29		0.00		
11	其他与工程建设相关费用	198.31	198.31		0.00		
C	预备费用	2,146.92	2,146.92		0.00		
1	基本预备费8%	2,146.92	2,146.92		0.00		
2	涨价预备费	0.00	0.00		0.00		
I	建设投资	28,983.45	8,983.45		20,000.00		
II	建设期利息	1,131.00	1,131.00		0.00		
III	债券发行费	20.00	20.00		0.00		
	建设项目总投资（I+II+III）	30,134.45	10,134.45		20,000.00		

2.资金筹措

本项目总投资 30,134.45 万元，建设资金来源为建设单位自筹 10,134.45 万元、专项债券资金 20,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。目前已到位资金 0 万元。

本项目未申请增发国债和超长期国债。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	资本金	569.42	6,318.69	3,246.35	10,134.45
1.1	地方财政资金				
1.2	项目单位自筹资金	569.42	6,318.69	3,246.35	10,134.45
1.3	专项债券资金				-
1.4	其他资金				-
2	融资资金				
2.1	专项债券资金	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
2.2	项目单位市场化融资				-

序号	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计
2.2	其他资金				-
3	其他资金				-
	合计	20,569.42	6,318.69	3,246.35	30,134.45

本项目资本金共计 10,134.45 万元，已到位资本金 0 万元，主要用于建设 0 万元，目前已使用资本金 0 万元。

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元，使用进度占比 0%。形成实物工作量 0 万元。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.项目收入估算

根据项目可研报告及初步设计、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑本项目收益预测期间为 2028 年 9 月至 2046 年 12 月债券存续期内项目总收入为 49,053.67 万元，其中：仓库出租收入、辅助用房出租收入、停车服务收入、充电桩服务收入等。具体测算如下：

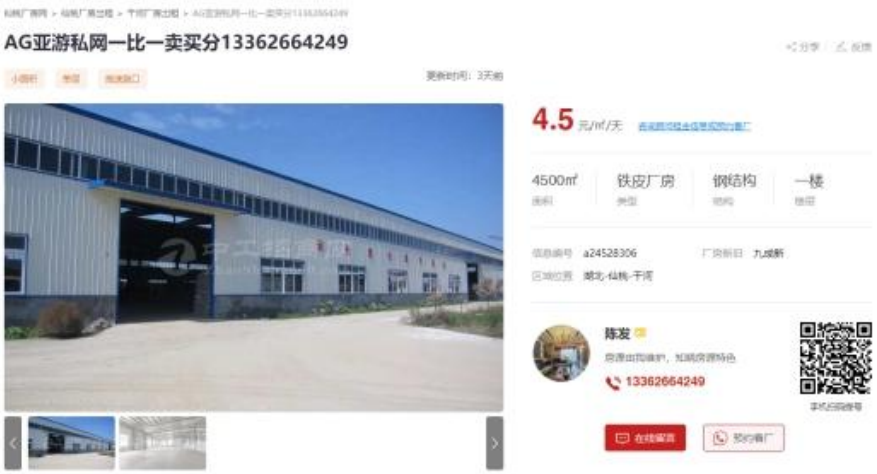
（1）仓库出租收入

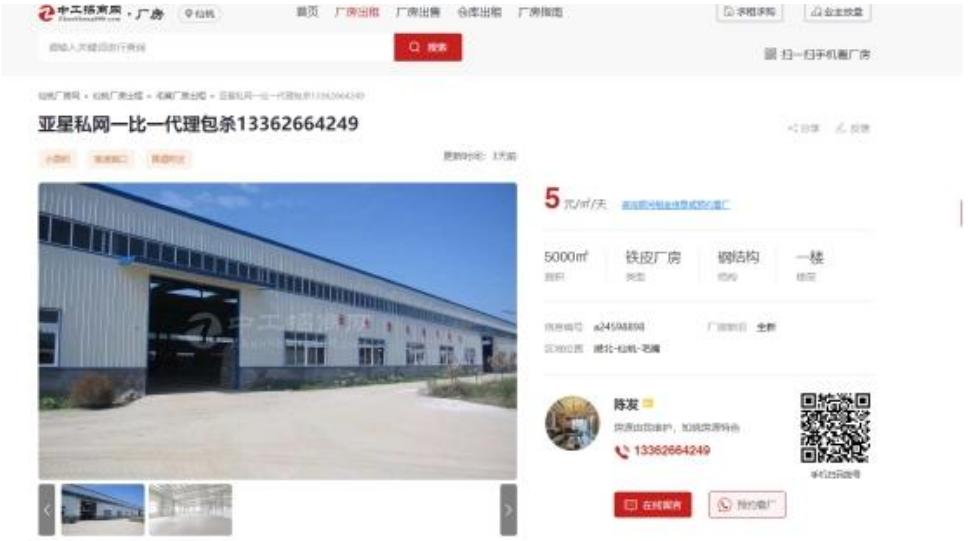
1）单价：通过网上询价同类型仓库出租价格，仓库出租价格为1-5 元/㎡/天，谨慎考虑本项目设置常温仓库及智慧仓库，仓库采取的出租价格为 2 元/㎡/天记取收费。

2）出租面积：根据项目批复本项目可提供仓库出租面积为黄石东站常温仓库 10000 ㎡，智慧仓储 8000 ㎡，下路站仓储用房及建筑 16000 ㎡，共享云仓 800 ㎡共计 26,800.00 ㎡。

3）出租率：2028 年 9 月为 70%，2029 年计划停车率为 75%，往后每三年按照 5%比例上调（即每 3 年在上一期出租率基础上×1.05），则 2032 年至 2034 年为 79%，2035-2037 年为 83%，2038 年之后为 87%不变。

仓库出租预计收入估算为 29,620.72 万元。







（2）辅助用房出租收入

1）单价：通过网上询价类似辅助用房出租价格，辅助用房出租价格为 0.25-2.44 元/㎡/天，谨慎考虑本项目出租价格为 1 元/㎡/天记取收费。

2）出租面积：本项目可提供辅助用房出租面积为黄石东站服务用房 6000 ㎡，站房服务用房 1230.78 ㎡，下路站服务用房 3000 ㎡共计 10,230.78 ㎡。

3）出租率：2028 年 9 月为 70%，2029 年计划停车率为 75%，往后每三年按照 5%比例上调（即每 3 年在上一期出租率基础上×1.05），则 2032 年至 2034 年为 79%，2035-2037 年为 83%，2038 年之后为 87%不变。

则在计算期内，本项目收入为 5,653.75 万元。



（3）停车服务费收入

1）停车位数量

根据项目批复，本项目共改造停车位 400.00 个。

本项目建设内容主要为对黄石东站及下陆站闲置火车场站资产改造物流设施：（1）黄石东站利用闲置资产改造常温仓库10000平方米，改造智慧仓储8000平方米，改造站台为货物装卸平台1000平方米，改造辅助用房6000平方米，改造站房为服务用房1230.78平方米，停车场4500平方米，设置停车位300个，充电桩60个，改造人行道1500m，水电管网38205.34m，消防工程13936.50㎡，道路硬化12000㎡。（2）下陆站改造建筑面积8000平方米，改造仓储用房8000平方米，改造货物分拣区800平方米，建设共享云仓800平方米，改造服务用房3000平方米，停车场800平方米，停车位100个，充电桩20个，修复轨道700m、窄轨轨道1200m，水电管网1500m，消防系统14000㎡，道路硬化2000㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施。

2）收费单价

根据《湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单（2024版）》的有关规定，政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费（包括道路临时停车收费）为0.5~5元/小时。本项目按照3元/个·h计算。

3）停车时间

本项目停车时间按照6小时/天考虑。

4）停车率

本项目从2028年9月为65%，2029年计划停车率为70%，往后每三年按照5%比例上调（即每3年在上一期停车率基础上×1.05），则2032年至2034年为74%，2035-2037年为77%，2038年之后为81%不变。

则在计算期内，本项目停车服务收入为 3,459.00 万元。

（4）充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩个数*年充电量*服务费用标准。

1）充电桩个数

根据项目批复本项目充电桩个数为 80.00 个。

本项目建设内容主要为对黄石东站及下陆站闲置火车场站资产改造物流设施：（1）黄石东站利用闲置资产改造常温仓库 10000 平方米，改造智慧仓储 8000 平方米，改造站台为货物装卸平台 1000 平方米，改造辅助用房 6000 平方米，改造站房为服务用房 1230.78 平方米，停车场 4500 平方米，设置停车位 300 个，充电桩 60 个，改造人行道 1500m，水电管网 38205.34m，消防工程 13936.50 ㎡，道路硬化 12000 ㎡。（2）下陆站改造建筑面积 8000 平方米，改造仓储用房 8000 平方米，改造货物分拣区 800 平方米，建设共享云仓 800 平方米，改造服务用房 3000 平方米，停车场 800 平方米，停车位 100 个，充电桩 20 个，修复轨道 700m、窄轨轨道 1200m，水电管网 1500m，消防系统 14000 ㎡，道路硬化 2000 ㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施。

2）年充电量

本项目每个充电桩标准 90（千瓦），一般一辆电动车充满电 2 小时，根据《中规院：2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》图 2-13 36 座城市中心城区公用桩平均周转率，本项目日周转率按 3 次计算，则本项目平均日充电时间按照 6 小时计，年运行 365 天。

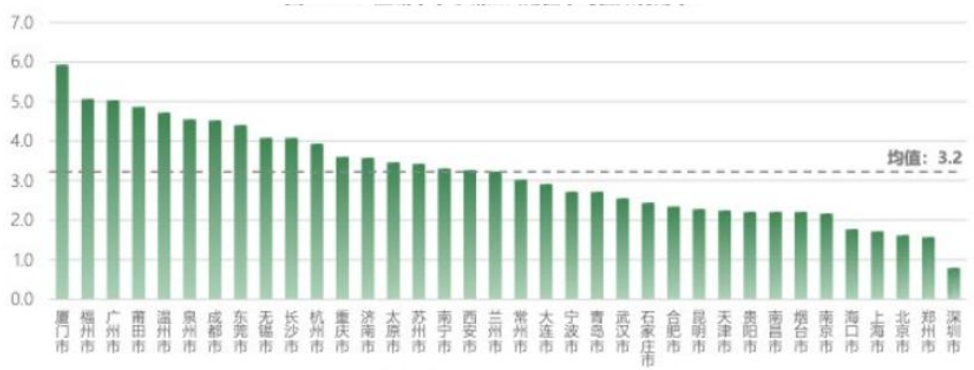


图2-13 36座城市中心城区公用桩平均周转率

3）服务费用标准

根据《关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示》电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，快充上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充上限标准为每千瓦时 0.60 元。

同时，根据黄石市黄发改价格【2020】154 号文《关于黄石市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》，黄石市国网充电站收取充电服务费，现将调整后的充电服务费高峰服务费为 0.2641 元/千瓦时，平段收费为 0.5523 元/千瓦时，低谷服务费为 0.6371 元/千瓦时。

本项目高峰服务费合计：0.2641×6=1.5846

平段服务费合计：0.5523×10=5.523

低谷服务费合计：0.6371×8=5.0968

全天 24 小时加权服务费总和：1.5846+5.523+5.0968=12.2044

平均服务费=12.2044/24≈0.51 元/千瓦时

则本项目按每千瓦时 0.51 元收费。

分时时段	时段区间	充电价格（元/千瓦时）	价格组成（元/千瓦时）	
			电费	服务费
高峰	10:00-12:00	1.25	0.9859	0.2641
	18:00-22:00			
平段	8:00-10:00	1.1	0.5477	0.5523
	12:00-18:00			
	22:00-24:00			
低谷	0:00-8:00	0.9	0.2629	0.6371

（https://yshs.hsgd.net.cn/p/277365.html）



当前位置：首页 > 新闻中心 > 通知公告

关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

http://fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/tzgg/202006/t20200609_634144.html

4）使用率

根据中国汽车工业学会《2024 年汽车工业经济运行情况》统计，新能源汽车需求旺盛。在响应 3060 战略的同时，新能源机动车将以年增长 25%的速度发展，根据谨慎性原则，本项目计划每年充电桩使用率定为 70%。

经计算，在计算期内充电桩经营收益合计 10,320.20 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号		合计	运营期								
	收入类别		2028年9月-2028年12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.1	仓库出租收入	29,620.72	456.49	1,467.30	1,467.30	1,467.30	1,540.67	1,540.67	1,540.67	1,617.70	1,617.70
1.1.1	出租面积		26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00
1.1.1.1	收入标准（元/年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.1.1.2	出租率		0.70	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83
1.2	辅助用房出租收入	5,653.75	87.13	280.07	280.07	280.07	294.07	294.07	294.07	308.77	308.77
1.1.1	出租面积		10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78
1.1.1.1	收入标准（元/年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.1.2	出租率		0.70	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83
1.3	停车服务收入	3,459.00	53.04	171.36	171.36	171.36	179.93	179.93	179.93	188.92	188.92
1.3.1	停车位收入		53.040	171.360	171.360	171.360	179.930	179.930	179.930	188.920	188.920
1.3.2	停车位数量（个）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.3.3	停车费（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3.4	停车率		0.65	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.77	0.77
1.3.5	停车时间（小时/天）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4	充电桩收入	10,320.20	187.64	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92
1.4.1	充电桩个数（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

1.4.2	每天充电时常（小时/个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.3	充电桩规格（千瓦）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.4.4	充电桩负荷率		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.4.5	服务费用标准（元/千瓦时）		0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
	小计	49,053.67	784.30	2,481.65	2,481.65	2,481.65	2,577.59	2,577.59	2,577.59	2,678.31	2,678.31

续表

序号		运营期									
	收入类别	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.1	仓库出租收入	1,617.70	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58
1.1.1	出租面积	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00
1.1.1.1	收入标准（元/年）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.1.1.2	出租率	0.83	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
1.2	辅助用房出租收入	308.77	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21
1.1.1	出租面积	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78
1.1.1.1	收入标准（元/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.1.2	出租率	0.83	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
1.3	停车服务收入	188.92	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37
1.3.1	停车位收入	188.920	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370
1.3.2	停车位数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.3.3	停车费（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3.4	停车率	0.77	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81

1.3.5	停车时间（小时/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4	充电桩收入	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92
1.4.1	充电桩个数（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.4.2	每天充电时常（小时/个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.3	充电桩规格（千瓦）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.4.4	充电桩负荷率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.4.5	服务费用标准（元/千瓦时）	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
	小计	2,678.31	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08

2.项目成本估算

本项目债券存续期内运营成本共计 7,095.94 万元，具体测算如下：

1．修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按固定资产原值的 3%测算。项目运营期内修理费总额为 462.35 万元。

2．外购燃料及动力费

根据可行性研究报告，本项目年用水量 0.98 万吨，年用电量 355.25 万 kw·h。

项目主要能耗为电，本项目年耗电量 355.25 万 kWh，年用水量 0.98 万吨，该项目建成后年综合能耗折合标准煤约 439.12tce(当量值)，各能源消耗量及标煤当量值详见下表。

表 8-2 综合能耗表

序号	能耗种类	能耗用量	折标煤系数		折标准煤（tce）
1	电	355.25	0.1229	kgce/kwh	436.6
2	新鲜水	0.98	0.2571	kgce/t	2.52
3	合计	等价值			439.12

注：综合能耗计算中，折标系数按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）规定的折标系数进行折算。

根据《湖北省电网销售电价表》及《关于遵照执行黄石城区供水价格的公告》，本项目电费用为 0.6907 元/kWh，水费为 3.62 元/m^3，根据《湖北省电网销售电价表》及《关于遵照执行黄石城区供水价格的公告》。项目年用电成本 355.25*0.6907=245.37 万元，年

用水成本 0.98*3.62=3.55 万元。则项目运营期内外购燃料及动力费总额为 4,563.53 万元。



关于遵照执行黄石城区供水价格的公告

时间：2021-09-01 10:38

各位自来水用户：

经园区经发局批准我公司《关于同意遵照执行黄石城区供水价格的批复》，同意实施阶梯供水价格，自2021年6月1日起抄见水量执行。具体标准详见下表：

现行水价及分类

单位：元/立方米

用水类别			自来水价格	代收污水费	代收垃圾处理费	到户价格
居民用水	第一级	户月用水量（户籍人口4人及以下）25立方米以内的水量	1.48	0.95	按物价局黄价房服发【2011】12号文件收取，其中居民户8.00元/月	2.43
	第二级	户月用水量25立方米至33立方米的水量	2.22	0.95		3.17
	第三级	户用水量超过33立方米的水量	2.96	0.95		3.91
非居民用水			2.3	1.4		3.7
特种行业用水			8	1.4		9.4

3．职工薪酬

根据湖北省下发的鄂政办发〔2024〕2 号文指出全日制就业劳动者月最低工资标准按区域划分为三档，依次为 2210 元、1950 元、1800 元。本项目所需职工人数总计约 10 人，员工工资 6 万元/年，运营期内工资及福利费合计为 1,100.00 万元。



省人民政府办公厅关于
调整全省最低工资标准的通知

发布时间：2024-01-25 11:36　　来源：省人民政府办公厅　　【字体大小：大 中 小】

各市、州、县人民政府，省政府各部门：

为提高低收入劳动者的收入，让广大人民群众共享改革发展成果，根据《中华人民共和国劳动法》《最低工资规定》（原劳动保障部令第21号），省人民政府决定从2024年2月1日起调整全省最低工资标准。现将有关事项通知如下：

一、全日制就业劳动者月最低工资标准按区域划分为三档，依次为2210元、1950元、1800元（各档标准及适用区域附后）。

二、非全日制就业劳动者的小时最低工资标准依次为22元、19.5元、18元（各档标准及适用区域附后）。

三、本标准适用于我省境内的企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织（以下称用人单位）和与其建立劳动关系的劳动者。国家机关、事业单位、社会团体和与其建立劳动关系的劳动者依照本标准执行。

四、用人单位应根据其经济效益和人力资源市场工资指导价位，与工会组织和劳动者积极开展工资集体协商，合理确定本单位的工资水平和工资标准，协商确定的工资标准不得低于当地最低工资标准。劳动者在法定工作时间或在依法签订的劳动合同约定的工作时间内提供了正常劳动的，其工资收入不得低于当地最低工资标准。

4.充电桩更新费用

根据市场参考资料显示，充电桩寿命一般在5-8年。根据审慎性原则，本项目按照6年寿命测算，运营期内充电桩设备成本按照更新一次测算。参考市场案例，单个充电桩设备更新成本按照3万元计算。合计480.00 万元。

https://mp.weixin.qq.com/s/Uwt4G6ni9rm7SxZc6pmiTQ



5．其他费用

本项目其他费用为其他管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页（见下图），计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按8%测算，合计为490.06 万元。

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

6．折旧摊销

项目建设成本根据项目计算期年限计提折旧及摊销费，本项目主要为固定资产的折旧费，摊销费。固定资产采用分类折旧。

建筑物、构筑物原值（扣除进项税）为18524.00 万元，残值率为5%，按50年折旧；机器设备原值（扣除进项税）为5737.84万元，残值率为5%，按20年折旧；其他工程费用原值（扣除进项税）为2574.69 万元，残值率为5%，按10年折旧。经测算，债券存续期内，预计项目折旧费合计为15,411.99 万元，本项目摊销费用为0.00万元。

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

序号	收入类别	合计	2026	2027	2028.1-2028.8	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	修理费	462.35				19.73	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59
2	外购燃料动力费	4,563.53				82.97	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92
3	工资及福利费	1,100.00				20.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	充电桩更新费用	480.00										240.00	
5	其他费用	490.06				9.82	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68
6	经营成本（1~5之和）	7,095.94				132.52	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19
7	折旧额	15,411.99				657.75	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68
8	摊销费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	8,091.00	261.00	522.00	348.00	174.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00
10	总成本费用合计（6~9之和）	29,467.93				964.27	1,701.87	1,701.87	1,701.87	1,701.87	1,701.87	1,941.87	1,701.87
10.1	其中：可变成本	1,590.06				29.82	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68
10.2	固定成本	27,877.87				934.45	1,615.19	1,615.19	1,615.19	1,615.19	1,615.19	1,855.19	1,615.19

续表

序号	收入类别	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	修理费	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59
2	外购燃料动力费	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92
3	工资及福利费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

4	充电桩更新费用						240.00					
5	其他费用	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68
6	经营成本（1~5之和）	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19
7	折旧额	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	522.00	495.90	443.70	391.50	339.30	287.10	234.90	182.70	130.50	78.30	26.10
10	总成本费用合计（6~9之和）	1,701.87	1,675.77	1,623.57	1,571.37	1,519.17	1,706.97	1,414.77	1,362.57	1,310.37	1,258.17	1,205.97
10.1	其中：可变成本	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68
10.2	固定成本	1,615.19	1,589.09	1,536.89	1,484.69	1,432.49	1,620.29	1,328.09	1,275.89	1,223.69	1,171.49	1,119.29

3.项目税费估算

（1）增值税

本项目仓库出租收入、辅助用房出租收入、停车服务收入及增值税税率为9%，充电桩收入增值税税率为13%。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；运营期内用电成本按照13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照9%的税率计算。本项目增值税为0.00 万元。

（2）税金及附加

城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税法》相关规定，按增值税的7%计提，债券存续期内，预计城市维护建设税合计0.00 万元；

教育费附加根据财政部下发了《征收教育费附加的暂行规定》的相关规定，按增值税的3%计提，经测算，债券存续期内，预计教育费附加合计0.00 万元；

地方教育附加根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，按增值税的2%计提，经测算，债券存续期内，预计地方教育附加合计0.00 万元。

房产税按以租金收入（不含税收入）为基础，按 12%的税率计算，经测算，债券存续期内，预计房产税合计 3,533.92 万元。

（3）所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号），企业所得税税率为 25%。经测算，债券存续期内，预计所得税合计 3,708.67 万元。

项目预期税费测算表

单位：人民币万元

序号	税费种类	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	销项税	4,385.48	70.85	223.19	223.19	223.19	231.11	231.11	231.11	239.43	239.43
2	进项税	3,150.70	62.44	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
3	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税金及附加	3,533.92	54.46	175.06	175.06	175.06	183.81	183.81	183.81	193.00	193.00
5	企业所得税	3,708.67	0.00	81.94	138.28	138.28	158.09	158.09	98.09	178.90	178.90

续表

序号	税费种类	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	销项税	239.43	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16
2	进项税	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57	171.57
3	应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税金及附加	193.00	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65
5	企业所得税	185.42	220.32	233.37	246.42	199.47	272.52	285.57	298.62	311.67	324.72

4.项目财务费用估算

项目拟申请专项债券20,000.00 万元，其中，2026 年拟申请20,000.00 万元，发行期限为20 年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，本次20 年期债券发行利率暂按《2026 湖北省政府专项债券(二十八期)》实际发行利率2.310%上浮30 个BP，即本次20 年期债券发行利率为2.610%计算，（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1 年-第10 年，每年只偿还利息；第11 年-第20 年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息8,091.00 万元，本息合计28,091.00 万元。

表4-4 项目还本付息情况表

单位：万元

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2026	20,000.00	2.610%	20,000.00	261.00	0.00	20,000.00
2027			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2028			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2029			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2030			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2031			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2032			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2033			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2034			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2035			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2036			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2037			20,000.00	495.90	2,000.00	18,000.00
2038			18,000.00	443.70	2,000.00	16,000.00
2039			16,000.00	391.50	2,000.00	14,000.00
2040			14,000.00	339.30	2,000.00	12,000.00
2041			12,000.00	287.10	2,000.00	10,000.00

2042			10,000.00	234.90	2,000.00	8,000.00
2043			8,000.00	182.70	2,000.00	6,000.00
2044			6,000.00	130.50	2,000.00	4,000.00
2045			4,000.00	78.30	2,000.00	2,000.00
2046			2,000.00	26.10	2,000.00	0.00
合计	20,000.00			8,091.00	20,000.00	

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

现金流量测算表

单位：人民币万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	0.00	784.30	2,481.65	2,481.65	2,481.65	2,577.59	2,577.59	2,577.59	2,678.31	2,678.31	2,678.31
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	132.52	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19	360.19	360.19
经营活动支付税费	0.00	0.00	54.46	257.00	313.34	313.34	341.90	341.90	281.90	371.90	371.90	378.42
经营活动现金净流量	0.00	0.00	597.32	1,864.46	1,808.12	1,808.12	1,875.50	1,875.50	1,695.50	1,946.22	1,946.22	1,939.70
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	20,288.42	5,796.69	2,898.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-20,288.42	-5,796.69	-2,898.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	569.42	6,318.69	3,246.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
偿还债券利息支付的现金	261.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	495.90
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	20,288.42	5,796.69	2,724.35	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-2,495.90
四、本年现金净流量	0.00	0.00	423.32	1,342.46	1,286.12	1,286.12	1,353.50	1,353.50	1,173.50	1,424.22	1,424.22	-556.20
五、累计现金净流量	0.00	0.00	423.32	1,765.78	3,051.90	4,338.02	5,691.52	7,045.02	8,218.52	9,642.74	11,066.96	10,510.76

续表

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	49,053.67
运营成本费用支付的现金	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	7,095.94
经营活动支付税费	422.97	436.02	449.07	402.12	475.17	488.22	501.27	514.32	527.37	7,242.59
经营活动现金净流量	2,000.92	1,987.87	1,974.82	1,781.77	1,948.72	1,935.67	1,922.62	1,909.57	1,896.52	34,715.14
二、投资活动现金流量										0.00
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,983.45
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-28,983.45
三、筹资活动现金流量										0.00
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,134.45
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	20,000.00
偿还债券利息支付的现金	443.70	391.50	339.30	287.10	234.90	182.70	130.50	78.30	26.10	8,091.00
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00
筹资活动现金净流量	-2,443.70	-2,391.50	-2,339.30	-2,287.10	-2,234.90	-2,182.70	-2,130.50	-2,078.30	-2,026.10	2,023.45
四、本年现金净流量	-442.78	-403.63	-364.48	-505.33	-286.18	-247.03	-207.88	-168.73	-129.58	7,755.14
五、累计现金净流量	10,067.98	9,664.35	9,299.87	8,794.54	8,508.36	8,261.33	8,053.45	7,884.72	7,755.14	140,044.28

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
34,715.14	28,091.00	/	1.24	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖倍数大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	44,148.30	46,600.99	49,053.67	51,506.35	53,959.04
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36
债券利率变动	2.349%	2.480%	2.610%	2.741%	2.871%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.25	1.24	1.22	1.20

障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以仓库出租收入、辅助用房出租收入、停车服务收入、充电桩服务收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 34,715.14，累计需要偿还本金 20,000.00 万元，债券利息 8,091.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 。

经上述测算，本次评价的黄石市区域物流节点基础设施建设项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 ，综上所述黄石市区域物流节点基础设施建设项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附表 1：项目投资估算明细表

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	24,261.84	4,261.84		20,000.00		
A	第一部分工程费用	24,261.84	4,261.84		20,000.00		
（一）	黄石东站改造工程	13,360.84	4,261.84		9,099.00		
（二）	下陆站改造工程	9,901.00	0.00		9,901.00		
（三）	物流信息化工程	1,000.00	0.00		1,000.00		
B	第二部分工程建设其他费用	2,574.69	2,574.69		0.00		
1	建设管理费	928.51	928.51		0.00		
2	建设项目前期工作咨询费	88.17	88.17		0.00		
3	工程勘察设计费	825.90	825.90		0.00		
4	建设工程评价费	15.42	15.42		0.00		
5	劳动安全及卫生评审费	24.26	24.26		0.00		
6	场地准备及临时设施费	121.31	121.31		0.00		
7	工程保险费	72.79	72.79		0.00		
8	招标代理服务费	50.45	50.45		0.00		
9	工程勘察文件、施工图设计审查费	19.28	19.28		0.00		
10	造价咨询服务费	230.29	230.29		0.00		
11	其他与工程建设相关费用	198.31	198.31		0.00		
C	预备费用	2,146.92	2,146.92		0.00		
1	基本预备费8%	2,146.92	2,146.92		0.00		
2	涨价预备费	0.00	0.00		0.00		

I	建设投资	28,983.45	8,983.45		20,000.00		
II	建设期利息	1,131.00	1,131.00		0.00		
III	债券发行费	20.00	20.00		0.00		
	建设项目总投资（I+II+III）	30,134.45	10,134.45		20,000.00		

附表 2：专项债券还本付息情况表

专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2026	20,000.00	2.610%	20,000.00	261.00	0.00	20,000.00
2027			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2028			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2029			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2030			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2031			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2032			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2033			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2034			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2035			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2036			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2037			20,000.00	495.90	2,000.00	18,000.00
2038			18,000.00	443.70	2,000.00	16,000.00
2039			16,000.00	391.50	2,000.00	14,000.00
2040			14,000.00	339.30	2,000.00	12,000.00
2041			12,000.00	287.10	2,000.00	10,000.00
2042			10,000.00	234.90	2,000.00	8,000.00
2043			8,000.00	182.70	2,000.00	6,000.00
2044			6,000.00	130.50	2,000.00	4,000.00
2045			4,000.00	78.30	2,000.00	2,000.00
2046			2,000.00	26.10	2,000.00	0.00
合计	20,000.00			8,091.00	20,000.00	

附表 3：项目预期收入测算表

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

序号		合计	运营期								
	收入类别		2028年9月-2028年12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.1	仓库出租收入	29,620.72	456.49	1,467.30	1,467.30	1,467.30	1,540.67	1,540.67	1,540.67	1,617.70	1,617.70
1.1.1	出租面积		26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00
1.1.1.1	收入标准（元/年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.1.1.2	出租率		0.70	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83
1.2	辅助用房出租收入	5,653.75	87.13	280.07	280.07	280.07	294.07	294.07	294.07	308.77	308.77
1.1.1	出租面积		10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78
1.1.1.1	收入标准（元/年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.1.2	出租率		0.70	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83
1.3	停车服务收入	3,459.00	53.04	171.36	171.36	171.36	179.93	179.93	179.93	188.92	188.92
1.3.1	停车位收入		53.040	171.360	171.360	171.360	179.930	179.930	179.930	188.920	188.920
1.3.2	停车位数量（个）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.3.3	停车费（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3.4	停车率		0.65	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.77	0.77
1.3.5	停车时间（小时/天）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

1.4	充电桩收入	10,320.20	187.64	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92
1.4.1	充电桩个数（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.4.2	每天充电时常（小时/个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.3	充电桩规格（千瓦）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.4.4	充电桩负荷率		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.4.5	服务费用标准（元/千瓦时）		0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
	小计	49,053.67	784.30	2,481.65	2,481.65	2,481.65	2,577.59	2,577.59	2,577.59	2,678.31	2,678.31

续表

序号		运营期									
	收入类别	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.1	仓库出租收入	1,617.70	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58	1,698.58
1.1.1	出租面积	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00	26,800.00
1.1.1.1	收入标准（元/年）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.1.1.2	出租率	0.83	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
1.2	辅助用房出租收入	308.77	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21	324.21
1.1.1	出租面积	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78	10,230.78
1.1.1.1	收入标准（元/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.1.2	出租率	0.83	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
1.3	停车服务收入	188.92	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37	198.37
1.3.1	停车位收入	188.920	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370	198.370
1.3.2	停车位数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00

1.3.3	停车费（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3.4	停车率	0.77	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
1.3.5	停车时间（小时/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4	充电桩收入	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92	562.92
1.4.1	充电桩个数（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.4.2	每天充电时常（小时/个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.3	充电桩规格（千瓦）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.4.4	充电桩负荷率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.4.5	服务费用标准（元/千瓦时）	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
	小计	2,678.31	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08

附表 4：项目预期成本测算表

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

序号	收入类别	合计	2026	2027	2028.1-2028.8	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	修理费	462.35				19.73	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59
2	外购燃料动力费	4,563.53				82.97	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92
3	工资及福利费	1,100.00				20.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	充电桩更新费用	480.00										240.00	
5	其他费用	490.06				9.82	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68
6	经营成本（1~5之和）	7,095.94				132.52	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19
7	折旧额	15,411.99				657.75	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68
8	摊销费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	8,091.00	261.00	522.00	348.00	174.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00
10	总成本费用合计（6~9之和）	29,467.93				964.27	1,701.87	1,701.87	1,701.87	1,701.87	1,701.87	1,941.87	1,701.87
10.1	其中：可变成本	1,590.06				29.82	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68
10.2	固定成本	27,877.87				934.45	1,615.19	1,615.19	1,615.19	1,615.19	1,615.19	1,855.19	1,615.19

续表

序号	收入类别	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	修理费	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59	24.59
2	外购燃料动力费	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92	248.92
3	工资及福利费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	充电桩更新费用						240.00					
5	其他费用	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68	26.68
6	经营成本（1~5之和）	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19
7	折旧额	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68	819.68
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	522.00	495.90	443.70	391.50	339.30	287.10	234.90	182.70	130.50	78.30	26.10
10	总成本费用合计（6~9之和）	1,701.87	1,675.77	1,623.57	1,571.37	1,519.17	1,706.97	1,414.77	1,362.57	1,310.37	1,258.17	1,205.97
10.1	其中：可变成本	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68	86.68
10.2	固定成本	1,615.19	1,589.09	1,536.89	1,484.69	1,432.49	1,620.29	1,328.09	1,275.89	1,223.69	1,171.49	1,119.29

附表 5：项目模拟利润表

项目模拟利润表

单位：万元

税费种类	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入（不含税）	44,668.19	713.45	2,258.46	2,258.46	2,258.46	2,346.48	2,346.48	2,346.48	2,438.88	2,438.88
总成本费用（不含税）	25,415.40	901.83	1,530.30	1,530.30	1,530.30	1,530.30	1,530.30	1,770.30	1,530.30	1,530.30
税金及附加	3,479.46	54.46	175.06	175.06	175.06	183.81	183.81	183.81	193.00	193.00
利润总额	15,059.88	-242.84	553.10	553.10	553.10	632.37	632.37	392.37	715.58	715.58
所得税	3,708.67	0.00	81.94	138.28	138.28	158.09	158.09	98.09	178.90	178.90
净利润	11,125.87	-242.84	245.82	414.82	414.82	474.28	474.28	294.28	536.68	536.68

续表

税费种类	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
营业收入（不含税）	2,438.88	2,535.92	2,535.92	2,535.92	2,535.92	2,535.92	2,535.92	2,535.92	2,535.92	2,535.92
总成本费用（不含税）	1,504.20	1,452.00	1,399.80	1,347.60	1,535.40	1,243.20	1,191.00	1,138.80	1,086.60	1,034.40
税金及附加	193.00	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65
利润总额	741.68	881.27	933.47	985.67	797.87	1,090.07	1,142.27	1,194.47	1,246.67	1,298.87
所得税	185.42	220.32	233.37	246.42	199.47	272.52	285.57	298.62	311.67	324.72
净利润	556.26	660.95	700.10	739.25	598.40	817.55	856.70	895.85	935.00	974.15

附表 6：项目现金流预测表

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	0.00	784.30	2,481.65	2,481.65	2,481.65	2,577.59	2,577.59	2,577.59	2,678.31	2,678.31	2,678.31
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	132.52	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19	360.19	360.19
经营活动支付税费	0.00	0.00	54.46	257.00	313.34	313.34	341.90	341.90	281.90	371.90	371.90	378.42
经营活动现金净流量	0.00	0.00	597.32	1,864.46	1,808.12	1,808.12	1,875.50	1,875.50	1,695.50	1,946.22	1,946.22	1,939.70
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	20,288.42	5,796.69	2,898.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-20,288.42	-5,796.69	-2,898.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	569.42	6,318.69	3,246.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00

偿还债券利息支付的现金	261.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	495.90
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	20,288.42	5,796.69	2,724.35	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-522.00	-2,495.90
四、本年现金净流量	0.00	0.00	423.32	1,342.46	1,286.12	1,286.12	1,353.50	1,353.50	1,173.50	1,424.22	1,424.22	-556.20
五、累计现金净流量	0.00	0.00	423.32	1,765.78	3,051.90	4,338.02	5,691.52	7,045.02	8,218.52	9,642.74	11,066.96	10,510.76

续表

c	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	2,784.08	49,053.67
运营成本费用支付的现金	360.19	360.19	360.19	600.19	360.19	360.19	360.19	360.19	360.19	7,095.94
经营活动支付税费	422.97	436.02	449.07	402.12	475.17	488.22	501.27	514.32	527.37	7,242.59
经营活动现金净流量	2,000.92	1,987.87	1,974.82	1,781.77	1,948.72	1,935.67	1,922.62	1,909.57	1,896.52	34,715.14
二、投资活动现金流量										0.00
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,983.45
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-28,983.45
三、筹资活动现金流量										0.00
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,134.45
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

偿还债券本金支付的现金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	20,000.00
偿还债券利息支付的现金	443.70	391.50	339.30	287.10	234.90	182.70	130.50	78.30	26.10	8,091.00
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00
筹资活动现金净流量	-2,443.70	-2,391.50	-2,339.30	-2,287.10	-2,234.90	-2,182.70	-2,130.50	-2,078.30	-2,026.10	2,023.45
四、本年现金净流量	-442.78	-403.63	-364.48	-505.33	-286.18	-247.03	-207.88	-168.73	-129.58	7,755.14
五、累计现金净流量	10,067.98	9,664.35	9,299.87	8,794.54	8,508.36	8,261.33	8,053.45	7,884.72	7,755.14	140,044.28

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	44,148.30	46,600.99	49,053.67	51,506.35	53,959.04
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36
债券利率变动	2.349%	2.480%	2.610%	2.741%	2.871%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.25	1.24	1.22	1.20

（此页无正文）

北京政德会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

2026年8月26日

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副　本）(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

1101060948341

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0011986

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 仇凌
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1973-04-12
Date of birth

工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit

身份证号码 321002730412303
Idenity card No.



扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
1101060948341

证书编号：321000340042
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

1

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年检专用章

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
/y /m /d

5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码


仇凌 321000340042
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
仇凌
会员编号 321000340042
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-26
通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李焕霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1971-05-18

工作单位 Working unit 山西罚弘会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 140202197105183023



北京政德会计师事务所（普通合伙）

1101060948941

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 140200810064

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期：Date of Issuance 2010 年/y 11 月/m 01 日/d

山西省注册会计师年检专用章

2017 年/y 11 月/m 17 日/d

4

5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日
/y /m /d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 5 日
/y /m /d

13





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 年 4 月 11 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019 年 4 月 25 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码



cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-11	通过
2014年 2014-03-21	通过



2026 年湖北省（十堰市）政府专项债券

十堰市张湾区城乡供水一体化工程

收益与融资自求平衡

财务评估报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

财务评估报告 2
一、项目概述 2
（一）区域基本情况 2
（二） 债券申报单位基本情况 5
（三）债券基本信息 11
（四）建设内容与规模 11
（五）债券发行计划 11
（六）项目建设计划进度 11
二、评估分析 12
（一）债券应付本息情况 13
（二）投资估算与资金筹措 13
（三）项目收益及现金流入预测说明 15
三、执行的主要程序 24
四、财务评估结论 25
附表一 债券还本付息计划表 27
附表二 项目运营收入测算表 28
附表三 成本费用总额测算表 30
附表四 项目营运税费表 31
附表五 项目现金流模拟测算表 35

2026年湖北省（十堰市）政府专项债券
十堰市张湾区城乡供水一体化工程
项目收益与融资自求平衡
财务评估报告

我们接受委托，对十堰市张湾区城乡供水一体化工程（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。项目评价情况如下：

一、项目概述

（一）区域基本情况

1.十堰市

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等3省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口3县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安3县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪4县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深

入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

十堰市2023至2025年度主要经济和财政指标见下表：

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入(元)	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.56	277.10
4.1地方公共预算收入	139.42	154.55	166.9
其中:税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2政府性基金收入	113.76	99.01	110.2
其中:国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	715.05	669.94
5.1一般公共预算支出	458.61	519.11	488.57
5.2政府性基金支出	141.1	198.94	181.37
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

2.张湾区

（1）张湾区基本情况

张湾区，隶属湖北省十堰市，位于十堰市中部，东经110°26′～110°57′，北纬32°23′～32°47′之间，面积657平方千米，属亚热带季风气候。截至2021年10月，张湾区下辖2个乡、2个镇、4个街道、1个开发区、1个工业新区，政府驻车城路街道公园路85号。截至2020年11月1日零时，张湾区常住人口为431859人。

1980年，十堰市设立张湾副县级街道，1984年5月，十堰市撤社设区建乡，设立张湾区。张湾区有襄渝铁路、316国道横穿东西，209国道纵贯南北，福银高速公路十堰至漫川段及其支线十堰至白河段从张湾区穿境而过，在区内设十堰西、张湾、黄龙3个互通。2019年3月6日，张湾区被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。张湾区内有东风汽车工业旅游区、牛头山国家森林公园等著名景点。

（2）张湾区经济发展情况

2025年全区实现地区生产总值（GDP）613.7亿元。

2024年全区实现地区生产总值（GDP）579.8亿元，按可比价格计算，比上年增长7.0%。分产业看，第一产业同比增长4.2%；第二产业同比增长8.5%；第三产业同比增长5.5%。在第三产业中，交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值增速分别为3.0%、6.2%、6.9%、5.5%、3.5%、5.9%。三次产业结构调整为0.9:45:54.1。人均地区生产总值为141030.7元。

2023年全区实现地区生产总值（GDP）552.85亿元，按可比价格计算，比上年增长7.3%。分产业看，第一产业增加值4.2亿元，增长4.7%；

第二产业增加值255.5亿元，增长7.4%；第三产业增加值293.1亿元，增长7.1%。在第三产业中，批发和零售业增加值53.2亿元，比上年增长9.5%；交通运输、仓储和邮政业27.8亿元，增长11.4%；住宿和餐饮业5.97亿元，增长6.9%；金融业36.4亿元，增长9.5%；房地产业32.1亿元，增长7.7%；营利性服务业68.5亿元，增长7.4%；非营利性服务业68.9亿元，增长2.0%。三次产业结构调整为0.8：46.2：53。人均地区生产总值为134449元。

张湾区2023至2024年度主要经济和财政指标见下表：

张湾区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	552.85	579.80	613.7
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45594.00	45000.00	未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	23000.00	未公示
4.本级一般公共预算收入（亿元）	15.32	16.75	20.02
4.1其中：税收收入（亿元）	14.39	13.64	14.63
5.一般公共预算支出（亿元）	23.81	26.67	未公示
6.本级政府性基金预算收入（亿元）	3.80	1.77	2.55
6.1其中：国有土地出让权收入（亿元）	-		未公示
7.本级政府性基金预算支出（亿元）	2.93		未公示

（3）张湾区发展目标及发展规划

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，

放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

3.本地区专项债务情况

十堰市及张湾区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
张湾区	14.41	12.31

本地区专项债务期限情况表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.33
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	0.55
7 年期	1.94
10 年期	0.77
15 年期	5.68
20 年期	2.74
30 年期	0.30

（二）债券申报单位基本情况

本次项目实施主体为张湾区水利局，其基本情况如下表：

表 1-4 项目单位情况表

项目单位名称：	十堰市张湾区水利和湖泊局
地址：	十堰市车城西路 145 号
统一社会信用代码：	11420303011081651H
单位性质：	政府职能部门
办公电话（政策咨询）	(0719)8523269

单位职能：	（一）负责保障水资源的合理开发利用，组织编制全区水资源规划、重要河流湖泊流域综合规划、防洪规划等水利规划。 （二）负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障，组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源统一监督管理；拟定全区水中长期供求规划并监督实施，配合相关部门实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用、水利行业供水和乡镇供水工作。 （三）负责按规定制定水利工程建设有关制度并组织实施，提出全区水利固定资产投资规模、方向、具体安排建议并组织指导实施；按照省、市、区政府规定权限，审批、核准规划内和年度计划规模内固定资产投资项目，提出水利资金安排建议并负责项目实施的监督管理。 （四）负责组织实施水资源保护，组织编制并实施水资源保护规划，指导饮用水水源保护、地下水开发利用和地下水资源管理保护；对河流水库和地下水实施监测，发布水文水资源信息、情报预报和全区水资源公报，按规定组织开展水资源、水能资源调查评价和水资源承载能力监测预警。 （五）负责节约用水，执行节约用水政策措施标准，组织编制节约用水规划并监督实施，组织实施用水总量控制等管理制度，指导和推动节水型社会建设。 （六）负责指导水利设施、水域及非港口岸线的管理、保护与综合利用，组织实施水利基础设施网络建设，指导河流、河口的治理、开发和保护，组织实施河湖水生态保护与修复、河湖生态流量水量管理及河湖水系连通。 （七）负责指导监督水利工程建设与运行管理，组织实施全区重要水利工程建设与运行管理，协调落实南水北调工程运行和后续工程建设的有关政策措施，组织有关工程验收。 （八）负责水土保持，拟定水土保持规划并监督实施，组织实施水土流失的综合防治、监测预报并定期公告，建设项目水土保持监督管理，组织指导水土保持建设项目实施。 （九）负责开展农村水利工作，组织指导农村饮水安全工程建设与管理及节水灌溉，开展农村水利改革创新和社会化服务体系建设。 （十）负责库区、安置区移民工作，审核与申报库区、安置区移民后期扶持项目规划编制，对移民项目进行立项、论证、申报、审核、审批和验收，并对项目实施情况进行监督；组织移民安置的业务咨询和技术培训，参与新建水库移民搬迁安置实施规划编制审查。 （十一）负责南水北调中线工程丹江口库区移民安置、后期帮扶规划实施，协调有关部门对南水北调工程范围内的节水、治污、生态环境、水源和文物保护等工作进行监督管

	理；组织南水北调有关专项规划的编制、申报以及规划项目的争取和实施，争取南水北调生态补偿政策，推进水源区与受水区经济技术协作与交流；争取对口支援，组织协调督办对口支援和中线区域经济技术协作资金项目的推进与落实。 （十二）负责涉水违法事件查处，协调跨乡（镇）水事纠纷，依法开展水政监察和水行政执法，负责水利行业安全生产工作，组织指导水库、水电站大坝的安全监管，监督管理水利建设市场，组织实施水利工程建设的监督。 （十三）负责开展水利科技、信息化和对外交流合作，组织开展水利行业质量监督，执行水利行业技术标准、规程规范，开展水利相关法律法规宣传、业务培训，组织编制水利信息化发展规划并组织实施。 （十四）负责落实综合防灾减灾规划相关要求，组织编制洪水干旱灾害防治规划和防护标准并指导实施；承担水情旱情监测预警，组织编制河流湖泊和水工程的防御洪水抗御旱灾调度及应急水量调度方案，按程序报批并组织实施；防御洪水应急抢险技术支撑工作。 （十五）承办全面推行河湖长制工作，牵头贯彻落实中央、省、市、区全面推行河湖长制要求，组织推进全区河湖长制工作联席会议日常工作；指导、监督全区河湖长制管理，拟定河流管理和保护制度及考核办法，监督、协调各项任务落实，组织实施考核。 （十六）完成上级交办的其他任务。 （十七）职能转变。区水利和湖泊局要切实加强水资源合理利用、优化配置和节约保护；坚持节水优先，从增加供给转向更加重视需求管理，严格控制用水总量和提高用水效率；坚持保护优先，加强水资源、水域和水利工程的管理保护，维护河湖健康美丽；坚持统筹兼顾，保障合理用水需求和水资源的可持续利用，为经济社会发展提供水安全保障。 （十八）有关职责分工。 1．与区行政审批局的职责分工。区行政审批局负责取水许可、水土保持方案、洪水影响评价等涉水事项的审批。区水利和湖泊局加强对涉水行政审批事项事后监管，全面推进“双随机、一公开”和“互联网+监管”，加快推进监管信息共享，共同构建以信息公示为手段，以信用监管为核心的新型水利行业监管体系。
行业主管部门：	十堰市张湾区人民政府

（三）债券基本信息

项目名称	项目地址	建设内容及规模
十堰市张湾区城乡供水一体化工程	十堰市张湾区	新建日供水规模8000立方米的现代化水厂1座，配套建设供水管网，对现有西沟水厂进行提档升级，改善水处理工艺，对现有黄龙至方滩城市自来水主管网进行改造，对11个村供水管网进行改造。

（四）建设内容与规模

项目建设内容及规模：新建日供水规模8000立方米的现代化水厂1座，配套建设供水管网，对现有西沟水厂进行提档升级，改善水处理工艺，对现有黄龙至方滩城市自来水主管网进行改造，对11个村供水管网进行改造。

（五）债券发行计划

本项目计划发行专项债共7,000.00万元，用于十堰市张湾区城乡供水一体化工程建设，发行期限20年。其中2026年拟发行3,000.00万元，2027年拟发行4,000.00万元。

2026年拟发行3,000.00万元，2027年拟发行4,000.00万元，参考2026年湖北省政府专项债券（二十八期）实际发行利率2.31%，上浮10BP，利率按2.41%测算（债券最终利率以市场价格为准）每半年付息一次。

（六）项目建设计划进度

本项目建设本项目计划从以下三个阶段实施：

第一阶段为前期准备阶段，主要工作内容包括编制项目可研报告；

编制计划任务书；办理相关审批手续；进行项目工程设计等工作。

第二阶段为施工阶段，主要工作内容包括制定工作计划、建设准备、组织施工、生产准备等。

第三阶段为竣工投产阶段，主要工作包括项目竣工验收和交付使用工作。

根据项目设计工程量、工程地质情况和施工难度，项目从完成前期准备工作到竣工验收投入使用合理工期为16个月，到2027年12月竣工。

二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对十堰市张湾区城乡供水一体化工程一期债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）债券应付本息情况

本项目计划发行专项债共7,000.00万元，用于十堰市张湾区城乡供水一体化工程建设，发行期限20年。其中2026年拟发行3,000.00万元，2027年拟发行4,000.00万元。

2026年拟发行3,000.00万元，2027年拟发行4,000.00万元，新建日处理规模8000吨规模化水厂一座,配套管网等设施新增参考2026年湖北省政府专项债券（二十八期）实际发行利率2.31%，上浮10BP，利率按2.41%测算（债券最终利率以市场价格为准）每半年付息一次。

（二）投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复，项目概算总投资10888.65万元。其中建筑工程7767.44万元，机电设备及安装工程394.32万元，金属结构及设备安装工程247.17万元，临时工程580.08万元，独立费用1208.13万元，预备费用509.86万元，建设征地移民补偿投资55.65万元，环境保护投资47.25万元，水土保持投资78.75万元。调整后的动态总投资约为11,052.30万元，其中建筑工程7767.44万元，机电设备及安装工程394.32万元，金属结构及设备安装工程247.17万元，临时工程580.08万元，独立费用1208.13万元，预备费用509.86万元，建设征地移民补偿投资55.65万元，环境保护投资47.25万元，水土保持投资78.75万元，建设期利息约156.65万元，债券发行费用约7.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
Ⅰ	**工程部分投资**	**10,706.99**	**3,706.99**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
	第一部分 建筑工程	7,767.44	1,767.44		6,000.00		
	第二部分 机电设备及安装工程	394.32	194.32		200.00		
	第三部分 金属结构设备及安装工程	247.17	147.17		100.00		
	第四部分 输水管线设备及安装工程						
	第五部分 施工临时工程	580.08	100.08		480.00		
	第六部分 独立费用	1,208.13	988.13		220.00		
	一至六部分投资合计	10,197.14	3,197.14	0.00	7,000.00	0.00	0.00
	基本预备费	509.86	509.86				
	静态投资	10,706.99	3,706.99	0.00	7,000.00	0.00	0.00
Ⅱ	**建设征地移民补偿投资**	**55.65**	**55.65**				
	静态投资	55.65	55.65				
Ⅲ	**环境保护工程投资**	**47.25**	**47.25**				
	环境影响补偿费						
	静态投资	47.25	47.25				
Ⅳ	**水土保持工程投资**	**78.75**	**78.75**				
	水土保持补偿费	10.50					
	静态投资	78.75					
Ⅴ	**工程投资总计（Ⅰ～Ⅳ合计）**	**10,888.65**	**3,888.65**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
Ⅵ	**建设总投资**	**10,888.65**	**3,888.65**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
Ⅶ	**建设期利息**	**156.65**	**156.65**				
Ⅷ	**债券发行费**	**7.00**	**7.00**				
Ⅸ	**项目总投资**	**11,052.30**	**4,052.30**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目收益及现金流入预测说明

我们复核了项目实施单位对本项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1、项目运营收入预测

1.项目收入可行性及收入归属问题

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目计划于 2027 年 12 月竣工验收，由十堰市张湾区水利和湖泊局委托专业运营公司进行配套运营管理，故本项目运营期收入成本将专项用于专项债券还本付息。由于债券存续期持续到 2047 年 12 月，故本次收入成本预测涵盖 2028 年 1 月至 2047 年 12 月的全部收入及全部经营成本。

2.项目收入预测

（1）收入预测及其依据

经营收入

项目运营期主要收入来源为所建成的供水收入。

（1）供水收入

根据项目可研报告，本项目的效益主要为水费收益。设计年产水量为 452.6 万 m³，有效供水量系数取 0.95，水厂用水率取 1.5%，网损率取 2%，水价按综合水价 3.14 元/m³。

有效供水量＝设计供水量×有效供水系数＝429.97 万 m³

售水量＝有效供水量×(1-厂用水率)×(1-网损率)＝415.05 万 m³，参考十堰市水费收费标准，本项目水费单价暂按 3.14 元/m³进行测算，运营期内暂不考虑单价增长。本项目负荷率暂定为第一年 60%，第二年 70%，第三年及以后年份按 80%测算。



综上所述，在本期债券存续期内，该项目各项收入测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

债券存续期的各项收入测算数据如下见附表二

2、项目运营成本费用预测

本项目经营成本按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=工资与薪酬+外购燃料和动力费+修理费+其他费用

（1）工资与薪酬

运营期正常运营年份，项目安排编制 8 人，并结合《张湾区 2025 年国民经济和社会发展统计公报》文件精神，全年全区全体居民人均可支配收入 49908 元/年，本项目运营期按人均工资按 50,000.00 元/人/年、十堰市全市 CPI2023 年-2025 年年度变动为 0%、-0.2%、0.1%，运营期内暂不考虑工资增长。

十、人口、居民生活和社会保障

年末全区常住人口41.06万人，其中城镇常住人口40.74万人，占常住总人口比重（常住人口城镇化率）为99.21%。

全年全区全体居民人均可支配收入49908元，比上年增长4.8%。城镇居民人均可支配收入50172元，增长4.8%。

全年全区居民人均消费支出32681元，比上年增长3%。城镇居民人均消费支出32820元，增长3%。

全年全区城镇新增就业1.21万人，城镇登记失业率为0.57%。

（2）外购燃料和动力费

耗电量：根据项目可研报告第 206 页，本项目主要外购燃料动力费为电费，供水单位耗电量为 0.3306 度/吨水。

电价：根据国家电网发布的最新文件《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》单一制不满 1 千伏非分时电度电价 0.716610（元/千瓦时），1-10（20）千伏非分时电度电价 0.696610（元/千瓦时），35 千伏非分时电度电价 0.676610（元/千瓦时）。本项目暂按

0.716610 元/千瓦时计算电费。供电价格属于政府定价范畴，本次测算暂不考虑电价上涨。

外购燃料动力费：

外购燃料动力费=单位耗电量*供水规模*负荷率*电费，例如，2028 年外购燃料动力费=0.3306*415.05*60%*0.716610=59.00 万元。

2.3	动力费（万元/年）	127.19	单位耗电量*供水规模/（1-5%）*供水规模*365（天）
	单位耗电量（度/吨水）	0.3306	参考张湾区城区供水厂耗率

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 6 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.716610	0.364502	0.023131	0.2103	0.0452	0.073477	1.026716	0.906550	0.716610	0.515041	-	
		1~10（20）千伏	0.696610			0.1903			1.006716	0.886550	0.696610	0.495041		
		35 千伏	0.676610			0.1703			0.986716	0.866550	0.676610	0.475041		
	两部制	1~10（20）千伏	0.632610			0.1263			0.942716	0.822550	0.632610	0.431041	42	26.3
		35 千伏	0.612810			0.1065			0.922916	0.802750	0.612810	0.411241		
		110 千伏	0.594710			0.0884			0.904816	0.784650	0.594710	0.393141	39	24.4
		220 千伏及	0.575710			0.0694			0.885816	0.765650	0.575710	0.374141		

。

（3）药剂费

根据项目可研报告第 206 页，本项目药剂费主要为明矾药剂费和次氯酸钠药剂费。由于药剂费整体成本占比较低，基于谨慎性考虑，药剂费暂不结合负荷率进行折算，暂按 13.61 万元/年计算。

2.1	药剂费（万元/年）	13.61	明矾药剂价格*投加量*供水规模*365（天）
2.1.1	明矾药剂费（万元/年）	10.19	
	投加量（克/吨水）	7.87	参考张湾区城区供水厂药剂单耗
	药剂价格（元/吨）	2860	城区供水厂药剂单价上浮10%
	供水规模（吨/天）	12400	
2.1.2	次氯酸钠药剂费（万元/年）	3.42	次氯酸钠药剂价格*投加量*供水规模*365（天）
	投加量（克/吨水）	3.78	参考张湾区城区供水厂药剂单耗
	药剂价格（元/吨）	2000	城区供水厂药剂单价上浮10%
	供水规模（吨/天）	12400	

（4）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），在第96页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目固定资产原值扣除建设期利息的0.1%～2%估算，考虑行业和项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的0.1%估算。

> 当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

。

（5）其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人

员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

（6）固定资产折旧及摊销费

根据《企业会计准则第4号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目建筑工程原值8,798.02万元（由两部分组成，一部分为不含设备费的建筑安装工程费含税总金额8,347.52万元，税率9%，另一部分为独立费用含税总金额1,208.13，税率6%），折旧年限40年、采用直线折旧法、残值率5%计算每年折旧额。机器设备不含税原值567.69万元（含税总金额641.49万元，税率13%）。折旧年限20年，采用直线折旧法、残值率10%计算每年折旧额。

根据《企业会计准则第22号——长期待摊费用》的规定，长期待摊费用是指企业在一定期间内为获取或者保持经济利益而支付或者应支付的，与企业日常经营活动无关的支出，其特征是不属于当期费用的支出。本项目预备费、建设期利息及发行费按照长期待摊费用进行摊销。原值611.47万元（含税总金额666.51万元，税率9%），按照直线法摊销，摊销年限20年，无残值。因本项目待摊费用由预备费、建设期利息及发行费组成，故存续期内不涉及重新购置无形资产。每年折旧摊销额列入当年总成本费用。

工程或费用名称	建筑工程	机器设备		无形资产摊销	年折旧摊销额合计
折旧/摊销方法	直线法				
折旧年数（年）	40	20	10	20	
原值	8,798.02	567.69		611.47	

残值	439.90	56.77	0.00	0.00	
2028 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2029 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2030 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2031 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2032 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2033 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2034 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2035 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2036 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2037 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2038 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2039 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2040 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2041 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2042 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2043 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2044 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2045 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2046 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
2047 年折旧	208.95	25.55	0.00	30.57	265.07
折旧额合计	4,179.00	510.92	0.00	611.40	5,301.32

（6）利息支出

本项目计划发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 20 年，参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）实际发行利率 2.31%，上浮 10BP，利率按 2.41%测算，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为 10,566.25 万元。

3、税金及附加

1、增值税销项税率

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），供水收入运营增值税税率 9%。。

本项目经营成本电费增值税税率 13%，水费增值税税率 9%。

增值税销项计税公式为：增值税销项=不含税收入×增值税税率。

2、 增值税进项税率

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目建设期工程建设费用可取得 9%的可抵扣进项发票，设备购置费可取得 13%的可抵扣进项发票，工程建设其他费用取得 6%的可抵扣进项发票。

3、 企业所得税税率

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号），企业所得税税率为 25%。

4、水资源费

根据《省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知》（鄂价费[2009]168 号），采用地表水资源，生活和自来水厂取用水每立方米 0.05 元。

详见附表四：项目营运税费表。

4、现金流量分析

经过对收入，经营性付现现金流进行分析，净现金流量额合计为14,414.22万元。现金流量具体情况详见附表五项目现金流模拟测算表。

5、项目资金稳定性

十堰市张湾区城乡供水一体化工程专项债券还本付息以供水收入为基础，在考虑还本付息后，十堰市张湾区城乡供水一体化工程专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为14,414.22万元，且在2047年债券本金偿还后仍有4,956.02万元的期末结余。本项目债券存续期20年内资金留存情况详见附表四项目现金流模拟测算表。

6、项目资金充足性

在对该项目运行期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目拟发债本金7,000.00万元，预计2047年到期，2047年还清债务本金。

本项目本息覆盖倍数=(运行期收入一运行期成本-相关税费)/(债券本金+债券付息），计算：（20,461.21-3,067.57-2,979.42）/（7,000.00+2,614.85）=1.50，根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.50，具体现金流测算见附表五项目现金流模拟测算情况表。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息的要求。

通过对十堰市张湾区城乡供水一体化工程收益与融资自求平衡情况的分析，在本期债券存续期内，该项目资金能满足还本付息要求。整个项目的资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数可以达到财政部的相关规定。

7、风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以可用于偿还债券本息的净收益为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有较高的风险抵抗能力，压力测试结果详情下表。

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。

压力测试	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.29	1.39	1.50	1.61	1.71
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.53	1.52	1.50	1.48	1.47
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.54	1.52	1.50	1.48	1.46

三、执行的主要程序

1.获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，不存在拟发行债券不符合地方政府专项债券的公益性特征或其他异常迹象。

2.结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测进行

分析，认为项目单位所采用的预测在可接受范围内。

3.对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，不存在重大差异。

4.对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的实际情况相符。

四、财务评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。本次申报的十堰市张湾区城乡供水一体化工程政府专项债券的经营净收益14,414.22万元，能够合理保障偿还融资本金及利息9,614.85万元，债券本息资金覆盖倍数为1.50倍。当项目净收益变动及利率浮动5.00%、10.00%的时候，本项目债券本息资金覆盖倍数依然大于1.0，完全可覆盖债券的应付本息。本次项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

本项目专项债券还本付息以供水收入为基础，在考虑还本付息后，项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2047年到期还本付息后，期末累计现金结存为4,956.02万元，项目资金稳定性较可靠。

本次评价的十堰市张湾区城乡供水一体化工程的各项收入预测的

过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50，综上所述十堰市张湾区城乡供水一体化工程能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 27 日

附表一 债券还本付息计划表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		3,000.00		3,000.00	2.41%	36.15	36.15
2027 年	3,000.00	4,000.00		7,000.00	2.41%	120.50	120.50
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2029 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2030 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2031 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2032 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2033 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2034 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2035 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2036 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2037 年	7,000.00		300.00	6,700.00	2.41%	165.09	465.09
2038 年	6,700.00		700.00	6,000.00	2.41%	153.04	853.04
2039 年	6,000.00		700.00	5,300.00	2.41%	136.17	836.17
2040 年	5,300.00		700.00	4,600.00	2.41%	119.30	819.30
2041 年	4,600.00		700.00	3,900.00	2.41%	102.43	802.43
2042 年	3,900.00		700.00	3,200.00	2.41%	85.56	785.56
2043 年	3,200.00		700.00	2,500.00	2.41%	68.69	768.69
2044 年	2,500.00		700.00	1,800.00	2.41%	51.82	751.82
2045 年	1,800.00		700.00	1,100.00	2.41%	34.95	734.95
2046 年	1,100.00		700.00	400.00	2.41%	18.08	718.08
2047 年	400.00		400.00	0.00	2.41%	4.82	404.82
合计		**7,000.00**	**7,000.00**			**2,614.85**	**9,614.85**

附表二 项目运营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	**供水收入**										
	新增供水规模(万 m³/年)	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05
	供水单价	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14
	负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	收入（不含增值税）	717.39	836.95	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52
	销项税额（9%）	64.56	75.33	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09
	收入（含增值税）	781.95	912.28	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61
二	**总收入**										
	收入合计（不含增值税）	**717.39**	**836.95**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**
	销项税合计	**64.56**	**75.33**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**
	收入合计（含增值税）	**781.95**	**912.28**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**

续表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期										合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
一	**供水收入**											
	新增供水规模(万 m³/年)	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	415.05	
	供水单价	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	收入（不含增值税）	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	**18,771.70**
	销项税额（9%）	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	**1,689.51**
	收入（含增值税）	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	**20,461.21**
二	**总收入**											
	收入合计（不含增值税）	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	**956.52**	18,771.70
	销项税合计	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	**86.09**	1,689.51
	收入合计（含增值税）	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	**1,042.61**	20,461.21

附表三 成本费用总额测算表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资及福利费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	工资及福利费（万元）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	外购燃料动力费	59.00	68.83	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66
3	药剂费	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61
4	维修费用	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
5	其他费用	12.13	13.11	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09
6	经营成本（不含增值税）	122.64	132.20	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77
7	经营成本进项税	10.74	11.99	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23
8	经营成本（含增值税）	133.38	144.19	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
9	折旧和摊销	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07
10	财务成本	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	165.09
11	总成本费用	556.41	565.97	575.54	575.54	575.54	575.54	575.54	575.54	575.54	571.92

续表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期										合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1	工资及福利费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	**800.00**
	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
	工资及福利费（万元）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
2	外购燃料动力费	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	**1,543.71**
3	药剂费	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	**272.20**
4	维修费用	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	**172.80**
5	其他费用	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	**278.86**
6	经营成本（不含增值税）	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	141.77	**2,806.70**
7	经营成本进项税	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	**260.87**
8	经营成本（含增值税）	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	**3,067.57**
9	折旧和摊销	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	**5,301.32**
10	财务成本	153.04	136.17	119.30	102.43	85.56	68.69	51.82	34.95	18.08	4.82	**2,458.20**
11	总成本费用	559.87	543.00	526.13	509.26	492.39	475.52	458.65	441.78	424.91	411.66	**10,566.25**

附表四 项目营运税费表

单位：人民币万元

序号	项目	建设期		运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	销项税			64.56	75.33	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	372.57	518.54			13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23
3	建筑安装工程费进项税	369.62	514.44										
4	工程建设其他费进项税	1.32	1.83										
5	预备费进项税	1.63	2.27										
6	外购燃料动力及服务进项税			10.74	11.99	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23
7	当年抵扣进项税			64.56	75.33	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09
8	留抵进项税	372.57	891.12	826.56	751.23	678.37	605.51	532.65	459.79	386.93	314.07	241.21	168.35
9	当年应缴纳增值税额												
10	当年应缴纳增值税附加												
11	当年实际缴纳增值税及附加												

续表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期											合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1	销项税	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	**1,689.51**
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	**1,129.26**
3	建筑安装工程费进项税												**884.06**
4	工程建设其他费进项税												**3.15**
5	预备费进项税												**3.90**
6	外购燃料动力及服务进项税	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	**260.87**
7	当年抵扣进项税	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	86.09	
8	留抵进项税	168.35	95.49	22.63									
9	当年应缴纳增值税额				50.23	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	72.86	**560.25**
10	当年应缴纳增值税附加				5.02	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	**56.03**
11	当年实际缴纳增值税及附加				55.26	80.15	80.15	80.15	80.15	80.15	80.15	80.15	**616.28**

附表五 项目水资源费测算表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	计税收入	249.03	290.54	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04
2	适用税率（元/吨）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
3	税额	12.45	14.53	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60

续表

序号	项目	运营期										合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1	计税收入	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	332.04	**6,516.29**
2	适用税率（元/吨）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
3	税额	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	16.60	**325.78**

附表六 项目利润表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入（不含税）	717.39	836.95	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	556.41	565.97	575.54	575.54	575.54	575.54	575.54	575.54	575.54	571.92
4	补贴收入										
5	利润总额（1-2-3+4）	160.98	270.98	380.98	380.98	380.98	380.98	380.98	380.98	380.98	384.60
6	弥补以前年度亏损										
7	应纳税所得额（5-6）	160.98	270.98	380.98	380.98	380.98	380.98	380.98	380.98	380.98	384.60
8	所得税	40.25	67.75	95.25	95.25	95.25	95.25	95.25	95.25	95.25	96.15
9	净利润（7-8）	120.74	203.24	285.74	285.74	285.74	285.74	285.74	285.74	285.74	288.45
10	息税前利润（利润总额+利息支出）	329.68	439.68	549.68	549.68	549.68	549.68	549.68	549.68	549.68	549.69
11	息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	594.75	704.75	814.75	814.75	814.75	814.75	814.75	814.75	814.75	814.75

续表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期										合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1	经营收入（不含税）	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	956.52	**18,771.70**
2	税金及附加	0.00	0.00	5.02	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	**56.03**
3	总成本费用	559.87	543.00	526.13	509.26	492.39	475.52	458.65	441.78	424.91	411.66	**10,566.25**
4	补贴收入											**0.00**
5	利润总额（1-2-3+4）	396.65	413.52	425.37	439.97	456.84	473.71	490.58	507.45	524.32	537.57	**8,149.42**
6	弥补以前年度亏损											**0.00**
7	应纳税所得额（5-6）	396.65	413.52	425.37	439.97	456.84	473.71	490.58	507.45	524.32	537.57	**8,149.42**
8	所得税	99.16	103.38	106.34	109.99	114.21	118.43	122.65	126.86	131.08	134.39	**2,037.36**
9	净利润（7-8）	297.49	310.14	319.02	329.98	342.63	355.29	367.94	380.59	393.24	403.18	**6,112.07**
10	息税前利润（利润总额+利息支出）	549.69	549.69	544.66	542.40	542.40	542.40	542.40	542.40	542.40	542.39	**10,607.62**
11	息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	814.75	814.75	809.73	807.47	807.47	807.47	807.47	807.47	807.47	807.46	**15,908.95**

附表七 项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	建设期		运营期										
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动现金流量													
年总收入收到的现金			781.95	912.28	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61
运营成本费用支付的现金			133.38	144.19	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
经营活动支付的税金			52.70	82.28	111.85	111.85	111.85	111.85	111.85	111.85	111.85	112.75	115.76
经营活动现金净流量			595.88	685.82	775.77	775.77	775.77	775.77	775.77	775.77	775.77	774.86	771.85
二、投资活动现金流量													
投资支付的现金	4,581.77	6,306.88											
投资活动现金净流量	-4,581.77	-6,306.88											
三、筹资活动现金流量													
单位自筹资金	1,620.92	2,431.38											
发行债券收到的现金	3,000.00	4,000.00											
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00	700.00
偿还债券利息支付的现金	36.15	120.50	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	168.70	165.09	153.04
支付发行费用	3.00	4.00	0.00										
筹资活动现金净流量	4,581.77	6,306.88	-168.70	-168.70	-168.70	-168.70	-168.70	-168.70	-168.70	-168.70	-168.70	-465.09	-853.04
四、本年现金净流量	0.00	0.00	427.18	517.12	607.07	607.07	607.07	607.07	607.07	607.07	607.07	309.78	-81.19
五、累计现金净流量	0.00	0.00	427.18	944.29	1,551.36	2,158.42	2,765.49	3,372.55	3,979.62	4,586.68	5,193.75	5,503.52	5,422.33

续表

单位：人民币万元

项目	运营期									合计
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
一、经营活动现金流量										
年总收入收到的现金	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	1,042.61	**20,461.21**
运营成本费用支付的现金	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	**3,067.57**
经营活动支付的税金	119.98	178.20	206.74	210.96	215.17	219.39	223.61	227.83	231.14	**2,979.42**
经营活动现金净流量	767.63	709.41	680.87	676.65	672.44	668.22	664.00	659.78	656.47	**14,414.22**
二、投资活动现金流量										**0.00**
投资支付的现金										**10,888.65**
投资活动现金净流量										**-10,888.65**
三、筹资活动现金流量										**0.00**
单位自筹资金										**4,052.30**
发行债券收到的现金										**7,000.00**
偿还债券本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	400.00	**7,000.00**
偿还债券利息支付的现金	136.17	119.30	102.43	85.56	68.69	51.82	34.95	18.08	4.82	**2,614.85**
支付发行费用										**7.00**
筹资活动现金净流量	-836.17	-819.30	-802.43	-785.56	-768.69	-751.82	-734.95	-718.08	-404.82	**1,430.45**
四、本年现金净流量	-68.54	-109.88	-121.55	-108.90	-96.25	-83.60	-70.94	-58.29	251.65	**4,956.02**
五、累计现金净流量	5,353.80	5,243.91	5,122.36	5,013.46	4,917.21	4,833.61	4,762.67	4,704.37	4,956.02	

兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目

专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

仲诚财评字[2026]第 001 号

湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一、区域概况.....1
二、项目概况.....3
（一）项目建设内容.....3
（二）投资估算.....3
（三）资金筹措.....5
（四）债券应还本付息情况.....5
（五）项目资金充足性.....6
（六）压力测试.....19
（七）项目资金稳定性.....19
三、风险分析.....20
四、评价结论.....20
附件一：项目收入明细表.....22
附件二：成本费用明细表.....29
附件三：税费估算表.....32
附件四：利润估算表.....34
附件五：债券存续期现金流估算表.....36

兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目
专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

仲诚财评字[2026]第 001 号

我们接受委托，对兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。基于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

我们认为，本项目实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。具体评价过程说明如下：

一、区域概况

兴山县，位于湖北省西部，宜昌市西北部，与夷陵、秭归、巴东、保康、神农架接壤，隶属于湖北省宜昌市。因“环邑皆山，县治兴起于群山之中”而得名。兴山县国土面积 2,328 平方公里，兴山县辖 6

镇 2 乡，91 个村（居），5 个社区，县政府驻古夫镇。

表 1-1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	27,524.00
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1 一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2 政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

表 1-2 兴山县财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,700,000.00	1,767,642.00	1,881,400.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,118.00	39,757.00	41,646.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	18,684.00	19,936.00	21,132.00
4.地方财政总收入	312,280.00	370,019.00	224,112.00
4.1 地方公共预算收入	100,798.00	132,574.00	150,800.00
其中：税收收入	84,345.00	98,941.00	108,600.00
非税收入	16,453.00	33,633.00	42,200.00
4.2 政府性基金收入	19,945.00	5,683.00	26,981.00
其中：国有土地使用权出让收益	14,734.00	3,774.00	15,500.00
5.地方财政总支出	344,750.00	349,438.00	305,500.00
5.1 一般公共预算支出	265,113.00	298,441.00	313,618.00
5.2 政府性基金支出	79,637.00	75,771.00	92,118.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8,344.00	4,461.00	12,400.00

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
兴山县	27.4567	27.2973

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	3,700.00
2 年期	-
3 年期	-
5 年期	1,854.00
10 年期	119,841.00
15 年期	73,131.00
20 年期	50,947.00
30 年期	23,500.00

二、项目概况

（一）项目建设内容

项目总用地面积 6226 平方米，建筑占地面积 1445.08 平方米，总建筑面积 6169.38 平方米，其中：地上 5446.84 平方米，地下 722.54 平方米。主要建设内容为新建一栋三层框架结构仓库，地下一层设置消防水池；地上各层设置仓库、卫生间、楼梯、5 吨货用电梯以及配套用房等；配套建设道路、消防、绿化、场坪、停车位等基础设施；购置安装智能化设备等。

（二）投资估算

根据《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目初步设计的批复》（兴发改审批[2025]232号），项目概算总投资3,313.50万元，其中：建安工程费用2,850.78万元，占比86.04%；工程建设其他费用304.93万元，占比9.20%；预备费157.79万元，占比4.76%，静态总投资3,313.50万元，建设期利息107.95万元，债券发行兑付费用2.16万元，调整后总投资合计为3,423.61万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**建安工程费用**	**2,850.78**	**150.78**		**2,700.00**		
1	主体工程	2,143.36			2,143.36		
1.1	建筑装饰	1,842.13			1,842.13		
1.2	安装工程	301.23			301.23		
2	室外工程	399.16			399.16		
3	设施设备	308.26	150.78		157.48		
二	**工程建设其他费用**	**304.93**	**304.93**				
1	建设单位管理费	47.76	47.76				
2	工程设计费（含项目建议书、可研及初设）	57.02	57.02				
3	工程勘察费（含地形测绘费）	27.76	27.76				
4	造价咨询费（工程量清单编制、控制价编制及施工全过程控制）	19.96	19.96				
5	竣工图编制费	4.56	4.56				
6	环境影响评价费	4.00	4.00				
7	施工图设计审查费	1.23	1.23				
8	工程监理费	28.51	28.51				

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
9	招标代理费（含设计、勘察、施工、监理等）	17.10	17.10				
10	竣工决算审核	8.55	8.55				
11	质量检测费	57.02	57.02				
12	城市基础设施配套费	18.51	18.51				
13	地质灾害危险性评估报告编制费	4.00	4.00				
14	水土保持方案编制费	7.50	7.50				
15	水土保持补偿费	0.97	0.97				
16	人防易地建设费	0.48	0.48				
三	**预备费**	**157.79**	**157.79**				
四	**静态总投资**	**3,313.50**	**613.50**		**2,700.00**		
五	**建设期利息**	**107.95**	**107.95**				
六	**债券发行兑付费用**	**2.16**	**2.16**				
七	**项目总投资**	**3,423.61**	**723.61**		**2,700.00**		

注:湖北省发行费用中承销费自2024年第二批起改为0.8‰,故本项目发行费用为2700万元*0.8‰=2.16万元。

（三）资金筹措

本项目总投资3,423.61万元，建设资金来源为项目单位自筹资金723.61万元,占比21.14%;专项债券资金2,700.00万元,占比78.86%,主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

项目拟申请专项债券2,700.00万元，其中2026年发行专项债券2,000.00万元、2027年发行专项债券700.00万元，期限均为20年。根据《2026湖北省政府专项债券（三十四期）》实际发行利率2.34%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.54%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1

年—第 10 年只偿还债券利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%及利息。截至债券存续期结束，累计产生债券利息 1,063.00 万元，本息合计 3,763.00 万元。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	2,000.00	-	2,000.00	25.40	25.40
2027 年	2,000.00	700.00	-	2,700.00	59.69	59.69
2028 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2029 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2030 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2031 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2032 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2033 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2034 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2035 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2036 年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2037 年	2,700.00	-	200.00	2,500.00	66.04	266.04
2038 年	2,500.00	-	270.00	2,230.00	60.07	330.07
2039 年	2,230.00	-	270.00	1,960.00	53.21	323.21
2040 年	1,960.00	-	270.00	1,690.00	46.36	316.36
2041 年	1,690.00	-	270.00	1,420.00	39.50	309.50
2042 年	1,420.00	-	270.00	1,150.00	32.64	302.64
2043 年	1,150.00	-	270.00	880.00	25.78	295.78
2044 年	880.00	-	270.00	610.00	18.92	288.92
2045 年	610.00	-	270.00	340.00	12.07	282.07
2046 年	340.00	-	270.00	70.00	5.21	275.21
2047 年	70.00	-	70.00	-	0.89	70.89
合计	——	2,700.00	2,700.00	——	1,063.00	3,763.00

（五）项目资金充足性

1.项目收入预测

农产品仓储物流基础设施为国家乡村振兴、长江经济带流通体系建设政策重点支持领域，县域柑橘产业流通市场需求刚性稳定，各类经营性收益持续性较强。本项目落地将进一步完善兴山县农产品现代

流通体系、补齐农业产后服务短板，通过仓储中转、产销对接全链条带动全县柑橘产业提质增效。当前县域各类种植合作社、农业经营主体仓储需求旺盛，企业、商户入驻运营前提为标准化仓储主楼、场内道路、消防、停车等配套基础设施建成投用，保障鲜果存放、货物转运、智能化设备安装使用需求。市场主体旺盛的仓储租赁需求充分印证本项目建设的紧迫性与必要性，经营主体“先建仓储配套、后入驻运营”的发展模式与本次专项债券资金投向高度契合。

根据《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目初步设计的批复》（兴发改审批〔2025〕232 号），为补齐兴山县柑橘产业仓储服务短板，推动县域特色农业高质量发展，项目统一规划建设仓储主楼及全套配套设施。本次申报项目为县域柑橘产业核心仓储枢纽工程，是全县鲜果、农资仓储流转、对接长江沿线物流市场的关键支撑。项目新建一栋三层框架结构工业仓库，总建筑面积 6,169.38 平方米，地上 5,446.84 平方米、地下消防水池配套 722.54 平方米，配备 5 吨货梯、仓储作业区、配套用房；配套建设场坪、停车位、充电设施、道路、给排水、消防、绿化等室外工程，同步购置仓储智能化设备。项目运营收入包含仓库出租收入、物业管理费收入、物流服务收入、停车位收入、充电服务收入，全部经营性收益纳入还本付息计划，用于支付专项债券还本付息。

（1）仓库出租收入

根据初设批复，项目总建筑面积 6,169.38 平方米。经梳理各类公

开信息渠道，暂未查询到兴山县域内同类型标准化仓库对外出租的挂牌、成交租金案例，故参考兴山县周边仓库租赁市场价格，根据58同城网（https://es.58.com/）调查显示，仓库租赁均价为20.50元/㎡▪月，谨慎性估计本项目车间仓库出租价格为18.00元/㎡▪月。

参照同三峡柑橘产业带国企运营的秭归维楚云仓真实运营数据，依据湖北日报2024年5月投产报道（https://www.toutiao.com/article/7366906959896855080/?&source=m_redirect），该柑橘专业仓储试运行阶段市场主体入驻率即达85%；依据湖北日报2025年6月报道（https://news.hubeidaily.net/mobile/c_4206526.html?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJkb2NfcG9zaXRpb24iOjAsImRvY19pZCI6IjYyZGNmN2NiOTg2YjdkMWQtMTU5MTcxOTMxNmY0NTY3MiIsImlubGluZV9kaXNwbGF5X3Bvc2l0aW9uIjowfQ%3D%3D）该园区投运次年通过租金扶持政策吸引中国邮政、四通一达及本地大型电商签订长期仓储租约，仓储空置面积持续收窄。结合本项目50万货物吞吐量，遵循谨慎性原则、不按满负荷预估。本项目仓库出租率按照运营期第一年85%估算，运营期第二年按照90%估算，运营期第三年以及后年度按照95%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年CPI同比涨幅分别为0.1%、-0.3%、-0.1%，则每3年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

序号	位置	类型	价格（元/㎡·月）	来源
1	宜昌市西陵	仓库	30.00	58同城
2	宜昌市伍家岗	仓库	16.50	58同城

3	宜昌市伍家岗	仓库	15.00	58 同城
均价				**20.50**

（2）物业管理服务收入

根据本项目初设批复，项目总建筑面积 6,169.38 平方米。因宜昌市、兴山县发改及住建局暂无工业仓库建筑的公开收费文件，故参考宜昌市发展和改革委员会下发的《宜昌市发改委关于宜昌宝业 53 地块（宝业沁园二期）住宅前期物业服务收费标准的批复》（宜发改价调函[2023]8 号），住宅前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，最高上限价格为 1.7 元/平方米·月（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=229268），谨慎性估算本项目物业管理费按 1.2 元/平方米·月计算，运营期内保持不变。本项目物业管理服务收入收费率按照运营期第一年 70%估算，运营期第二年按照 80%估算，运营期第三年以及后年度按照 90%估算。

（3）物流服务收入

1）装卸费收入

根据项目可研规划设计中的市场调研数据，本项目可承接流转的各类农产品理论年货物吞吐量合计 53.5 万吨，货源构成均依托县域及邻县官方产业统计、政务公开资料支撑，其中兴山县柑橘年产量 12.1 万吨，数据来源于兴山县人民政府政务公开报道（http://www.xingshan.gov.cn/content-18-59792-1.html）；兴山县蔬菜及食用菌年产量 30.7 万吨，兴山县烟叶、茶叶合计年产量 0.7 万吨，数据均取自县域年度国民经济统计年鉴（https://tjgb.hongheiku.com/wp-content/p

lugins/pdfjs-viewer-shortcode/pdfjs/web/viewer.php?file=/wp-content/uploads/2025/08/1755503216-048acdfe42ac6ab8acc2e6eb6d5a0264.pdf）；秭归县柑橘年产量 100 万吨，数据来源于秭归县政府官网公开信息（http://www.hbzg.gov.cn/content-10-97711-1.html），按照区域农产品流通规划，仅考虑 10%的柑橘货源分流至本仓储物流项目中转，对应分流货量 10 万吨，四类货源相加理论流通总量为 53.5 万吨。上述产量为县域田间全部产出总量，考虑其中部分农产品的自然损耗后，项目核定设计年货物吞吐量为 50 万吨。

结合仓储物流行业现行收费标准：参考宜昌枝城港 2026 年度 17 码头装卸搬运服务（第 2 次采购）公开中标结果，其装卸搬运服务中标单价为 2.6442 元/吨（http://www.ycp.com.cn/xwzx/gkgg/202512/t20251205_167546.shtml），同时参照湖北农发粮食仓储有限公司粮食出入库搬运装卸劳务服务项目（三次）成交结果公告（https://vip.chinabidding.cc/markinfo/rMvvI1XXCtOOUD-f7pQ..A.html），装卸车服务单价分别为 6.01 元/吨、10.01 元/吨，谨慎性估计本项目装卸费按照 2.64 元/吨计算。本项目货物装卸率按照运营期第一年 60%估算，运营期第二年按照 65%估算，运营期第三年以及后年度按照 70%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

2）搬运费收入

目前市面上物流搬运服务收费体系差异化显著，除货拉拉等头部平台收费标准公开透明、定价规则清晰可查外，其余中小物流及搬运企业多实行议价模式，收费标准未统一公示，价格受货物品类、重量、运输距离、作业条件等因素综合影响，波动范围较大，缺乏统一参考依据。搬运费最为公开化的公司为货拉拉，其他公司搬运费均没有透明的收费标准，视货物情况而定。因此本项目搬运费用以货拉拉官方公示收费标准为核心参考依据。根据货拉拉官网公开计价规则，搬运服务费由基础搬运费、楼层附加费、大件物品附加费等部分组成，其中基础搬运费梯度标准分别为 9 元、12.5 元、22.5 元/吨，谨慎性原则选取最低一档基础搬运单价 9 元（适用货物重量 1 吨以内）作为基准参考。结合本项目运营规模实际情况，综合考虑项目集约化作业、集中化管理、批量货物转运等优势，在对标市场公开价格的基础上合理压降成本，最终确定本项目物流区域搬运费按 5 元/吨测算。根据项目可研规划设计，本项目年货物吞吐量为 50 万吨。本项目货物搬运率按照运营期第一年 60%估算，运营期第二年按照 65%估算，运营期第三年以及后年度按照 70%估算。结合未来年份消费价格上升趋势(近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

3）配送费

本项目仓库主要仓储柑橘类生鲜农产品，果品保鲜要求高，需全程依托冷链运输保障货品品质。目前，冷链物流行业内仅顺丰冷链对外

公开标准化收费体系，价格透明、依据可查，具备行业通用参考价值；其余多数物流企业冷链运输无统一公示价目，需结合货物品类、运输距离、配送模式等条件单独协商定价，缺乏统一参照标准。因此，本项目冷链货物配送费用优先参照顺丰速运官方公示冷链收费标准（https://www.sf-express.com/chn/sc/price-query），顺丰冷运到家同城零散小件收费为首重 1kg11 元，单件零散运输单价偏高。

结合本项目实际运营特点，仓储配送业务高度集中、货运批量大、运输频次稳定、货物统筹整合度高，具备规模化集采与长期合作议价优势，可有效摊薄冷链运输、温控运维、车辆调度等综合运营成本。相较于顺丰面向散户、小批量、零散件的冷链定价模式，本项目大宗集中配送模式大幅降低单位运输成本。基于费用测算的审慎性、合理性与经济性原则，综合规模化运输优势、批量议价空间及常态化配送特性，本项目冷链物流配送单价合理下调，最终核定按 4 元/吨计算，更加贴合项目大批量、集中化物流配送的实际运营场景。根据项目可研规划设计，本项目年货物吞吐量为 50 万吨。本项目货物搬运率按照运营期第一年 60%估算，运营期第二年按照 65%估算，运营期第三年以及后年度按照 70%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

（4）停车位收入

根据可研规划设计,本项目停车位共计 32 个。根据发改价格〔2015〕2975 号《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》及《宜昌市城区政府定价机动车

停放服务收费标准》等相关规定，宜昌市建设公共停车场收费标准为0.5小时以内免费、2小时以内收费5.00元、2小时以后每小时递增1.00元，每车位收费20.00元/日封顶。因车位数量有限，车位流动性较高，停车费收费标准按4元/车次计算，周转次数保守估计按5次/天计，一年按365天计，本项目停车位使用率按照运营期第一年60%估算，运营期第二年按照65%估算，运营期第三年以及后年度按照70%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年CPI同比涨幅分别为0.1%、-0.3%、-0.1%，则每3年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内价格标准不做增长。

（5）充电服务收入

根据可研规划设计，本项目设置充电桩共计50个。根据《宜昌市高质量充电基础设施体系建设三年行动方案（2024—2026年）》（https://img.yichang.gov.cn/content-30145-1281-1.html?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiJlZjNhNWVkOGUwOTkzOWE1LThjNDZiZmU2YmMwZmE0M2YifQ%3D%3D）：充电服务费由市场定价，调研了解当前我市各充电运营商公用桩服务费在0.25-0.35元/千瓦时之间。故本项目充电服务费按照0.25元/千瓦时（含税）计算，运营期内保持不变。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》2020年至2022年数据显示，2020年至2022年平均桩数利用率、平均时间利用率三年平均增长率分别为37.86%、55.40%，推算2023年平均桩

数利用率、平均时间利用率分别为89.75%、21.33%。秉持谨慎性原则，本项目平均桩数利用率、平均时间利用率分别按70%、16.2%计算，故本项目日充电时间按3.89小时/天计算，根据兴山县目前所建充电桩的功率，双枪快充直流桩为120kW，直流桩为60kW，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kW计算，年运营天数按365天进行测算，运营期第一年充电桩使用率为60%，第二年增长至65%，第三年增长至70%保持不变。

2.项目预期成本预测

（1）人工成本

本项目建成后新增配置固定在岗人员22名，内设综合办公室、仓储物流作业组、设备运维组、物业配套组四大板块，其中综合办公室配置运营主管、财务内勤、招商客服各1名，统筹项目整体经营、财务结算、业务招商洽谈等全流程工作；仓储物流作业组配置库管组长1名、持证叉车司机3名、物流调度2名、常态化装卸分拣工6名，全年常态化承担项目50万吨货物装卸、搬运、分拣、出入库调度及冷链配送对接等全部物流作业工作；设备运维组配置机电制冷工、弱电运维人员各1名，专职负责冷库机组、消防电梯、充电桩、仓储智能化及监控系统日常巡检与维修养护；物业配套组配置保安2名、保洁2名、场地停车管理员1名，负责厂区24小时安防巡查、公共区域清洁及停车场日常管理。

根据湖北省人社厅《2024 年全省企业薪酬调查信息》公开数据，全省交通运输、仓储物流服务人员工资分位中，50%市场中位年薪为 5.26 万元、75%高位年薪为 7.63 万元。其中 7.63 万元高位值主要适配武汉、宜昌城区规模化物流园区薪资水平，本项目地处兴山县山区县域，产业集聚度、用工市场水平与城区存在明显差距，高位薪资取值不符合县域实际用工行情；同时，参照兴山县近三年国民经济和社会发展统计公报，本地城镇居民人均可支配收入年均为 39,840.33 元；依据《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知（2025 年）》，兴山县执行第三档最低工资标准（年薪基准 23640 元）。综合以上省级薪酬调查数据、县域经济发展水平及法定最低工资标准等多重因素，本项目采用市场中位年薪 5.26 万元/年作为全员薪酬基准。

结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，宜昌市全年 CPI 同比涨幅分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.1%），根据谨慎性原则，运营期内工资标准不做增长。

（2）水电费

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表（1 千～10 千伏）两部制每度 0.6117 元，本项目电价参照标准 0.6117 元/度计取，不含税价格为 0.54 元/度（0.6117/1.13=0.54）。根据《兴山县发展和改革局关于兴山县城乡供水价格调整暨居民生活用水实行阶梯水价的批复》（兴发改〔2019〕19 号），非居

民生活用水价格为2.75元/立方米，本项目水价参照标准2.75元/立方米计取，不含税价格为2.52元/立方米（2.75/1.09=2.52）。根据本项目可研规划设计，本项目年综合需消耗电力225.00万kwh（包含建筑本体及配套用电、新能源汽车充电能耗及其他设备动力损耗）、消耗水量0.57万吨（主要包含仓储用水、道路广场、人员工作、绿化浇灌及其他不可预计用水等）。

（3）包装成本

根据中国包装联合会发布的《生鲜农产品包装行业白皮书》，柑橘类水果冷链包装成本占全链路物流运营总成本比例为12%—18%，该统计口径分母包含车辆折旧、人工、包装耗材等全部物流运营支出；《农产品上行物流成本构成与降本路径分析》中提出，果蔬类生鲜因保鲜、防磕碰需求多层防护，市场平均每公斤果蔬包装材料成本达0.8元至1.2元，该数值覆盖从产地到终端零售全流程多层包装投入；参考《2026年肉类冷链保险物流成本方案设计》中收录的中国物流与采购联合会抽样统计配套冷链物流成本结构资料，文件明确包装材料成本占物流营业收入标准比例为7%，结合本项目仅提供货物装卸、场内短途搬运、县域冷链配送中转服务，运营阶段采用循环塑料托盘实现包装耗材高周转复用、依托规模化集采降低耗材采购单价，以物流服务业务的总收入为基础进行测算，遵循谨慎性原则，确定本项目包装耗材成本按照装卸、搬运、配送三项物流业务总收入的10%测算。

（4）设备更新费

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10 年；因此，本项目每十年更新一次，运营期内更新两次，第九、十年，第十九、二十年，预计一次性更新设备设施 308.26 万元。

（5）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目投资总额的 0.5%估算。

（6）其他费用

参考国家发展改革委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的 5%计算。

（7）固定资产折旧

本项目建成后新增固定资产包括构筑物及设施设备。新增构筑物固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限 20 年，残值率 5.00%，新增构筑物固定资产原值为不含税工程费用 2,332.59 万元。新增设施设备固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限 10 年，残值率 5%，新增设施设备固定资产原值为不含税设施设备费用 282.81 万元。

（8）长期待摊费用

长期待摊费用原值为不含税工程建设其他费用 287.67 万元，按 10 年进行摊销，无净残值。

3.项目税费预测

（1）增值税：本项目物业管理服务收入、物流服务收入、充电服务收入增值税税率为 6.00%，仓库出租收入、停车位收入增值税税率为 9.00%。

（2）税金及附加：城市维护建设税税率为 5.00%、教育费附加（含地方教育费附加）为 5.00%、房产税税率为 12%、项目用地为县城建成区仓储工业用地，执行二等土地单位税额 3 元/㎡·年，土地使用税依据《财政部税务总局公告 2023 年第 5 号》大宗商品仓储设施用地税收优惠政策，按适用税额 50%减半计征。

（3）企业所得税按照应纳税所得额的 25%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目	4,845.47	3,763.00	2,700.00	1.29

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然≥1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.22	1.29	1.35	1.42
利率变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.31	1.29	1.27	1.25

（七）项目资金稳定性

项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 4,845.47 万元，且在债券本

金偿还后仍有1,190.42万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

四、评价结论

通过上述评价过程，我们得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.实施方案各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，

实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 4,845.47 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.29，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,190.42 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目 / 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.仓库出租收入					
出租面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	84.95	119.93	126.60	126.60	126.60
销项税	7.01	9.90	10.45	10.45	10.45
2.物业管理费收入					
建筑面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38
收费率	70%	80%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	4.66	7.11	8.00	8.00	8.00
销项税	0.26	0.4	0.45	0.45	0.45
3.物流服务收入	261.99	378.44	407.55	407.55	407.55
（1）装卸费收入	59.49	85.94	92.55	92.55	92.55
装卸规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
装卸费价格（元/吨）	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
装卸率	60%	65%	70%	70%	70%
销项税	3.37	4.86	5.24	5.24	5.24
（2）搬运费收入	112.50	162.50	175.00	175.00	175.00
搬运规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
搬运费价格（元/吨）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
搬运率	60%	65%	70%	70%	70%
销项税	6.37	9.2	9.91	9.91	9.91
（3）配送费收入	90.00	130.00	140.00	140.00	140.00
配送规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
配送费价格（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

配送率	60%	65%	70%	70%	70%
销项税	5.09	7.36	7.92	7.92	7.92
4.停车位收入					
停车位数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
使用率	60%	65%	70%	70%	70%
流转次数（次/天）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车位单价（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
含税收入小计	10.51	15.18	16.35	16.35	16.35
销项税	0.87	1.25	1.35	1.35	1.35
5.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	65%	70%	70%	70%
含税收入小计	47.92	69.22	74.54	74.54	74.54
销项税	2.71	3.92	4.22	4.22	4.22
含税收入合计	410.03	589.88	633.04	633.04	633.04
不含税收入合计	384.35	552.99	593.50	593.50	593.50

（续）

项目 / 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.仓库出租收入					
出租面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60
销项税	10.45	10.45	10.45	10.45	10.45
2.物业管理费收入					
建筑面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38
收费率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3.物流服务收入	407.55	407.55	407.55	407.55	407.55
（1）装卸费收入	92.55	92.55	92.55	92.55	92.55
装卸规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
装卸费价格（元/吨）	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
装卸率	70%	70%	70%	70%	70%
销项税	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24
（2）搬运费收入	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
搬运规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
搬运费价格（元/吨）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
搬运率	70%	70%	70%	70%	70%
销项税	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
（3）配送费收入	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
配送规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
配送费价格（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
配送率	70%	70%	70%	70%	70%
销项税	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
4.停车位收入					
停车位数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
使用率	70%	70%	70%	70%	70%
流转次数（次/天）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车位单价（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
含税收入小计	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35
销项税	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
5.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	70%	70%	70%	70%	70%
含税收入小计	74.54	74.54	74.54	74.54	74.54

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税	4.22	4.22	4.22	4.22	4.22
含税收入合计	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04
不含税收入合计	593.50	593.50	593.50	593.50	593.50

（续）

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.仓库出租收入					
出租面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60
销项税	10.45	10.45	10.45	10.45	10.45
2.物业管理费收入					
建筑面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38
收费率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3.物流服务收入	407.55	407.55	407.55	407.55	407.55
（1）装卸费收入	92.55	92.55	92.55	92.55	92.55
装卸规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
装卸费价格（元/吨）	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
装卸率	70%	70%	70%	70%	70%
销项税	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24
（2）搬运费收入	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
搬运规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
搬运费价格（元/吨）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
搬运率	70%	70%	70%	70%	70%
销项税	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
（3）配送费收入	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
配送规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
配送费价格（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
配送率	70%	70%	70%	70%	70%

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
销项税	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
4.停车位收入					
停车位数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
使用率	70%	70%	70%	70%	70%
流转次数（次/天）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
停车位单价（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
含税收入小计	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35
销项税	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
5.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	70%	70%	70%	70%	70%
含税收入小计	74.54	74.54	74.54	74.54	74.54
销项税	4.22	4.22	4.22	4.22	4.22
含税收入合计	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04
不含税收入合计	593.50	593.50	593.50	593.50	593.50

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1.仓库出租收入						
出租面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	126.60	126.60	126.60	126.60	63.30	2,420.38
销项税	10.45	10.45	10.45	10.45	5.23	199.79
2.物业管理费收入						
建筑面积（平方米）	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	6,169.38	
收费率	90%	90%	90%	90%	90%	
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
含税收入小计	8.00	8.00	8.00	8.00	4.00	151.77
销项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.23	8.54

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
3.物流服务收入	407.55	407.55	407.55	407.55	203.77	7,772.55
（1）装卸费收入	92.55	92.55	92.55	92.55	46.27	1,765.05
装卸规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
装卸费价格（元/吨）	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	
装卸率	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税	5.24	5.24	5.24	5.24	2.62	99.93
（2）搬运费收入	175.00	175.00	175.00	175.00	87.50	3,337.50
搬运规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
搬运费价格（元/吨）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
搬运率	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税	9.91	9.91	9.91	9.91	4.95	188.99
（3）配送费收入	140.00	140.00	140.00	140.00	70.00	2,670.00
配送规模（万吨）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
配送费价格（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
配送率	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税	7.92	7.92	7.92	7.92	3.96	151.05
4.停车位收入						
停车位数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	
流转次数（次/天）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
停车位单价（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
含税收入小计	16.35	16.35	16.35	16.35	8.18	311.82
销项税	1.35	1.35	1.35	1.35	0.68	25.75
5.充电服务收入						
充电服务费（元/kwh）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	
含税收入小计	74.54	74.54	74.54	74.54	37.27	1,421.59
销项税	4.22	4.22	4.22	4.22	2.11	80.48

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
含税收入合计	633.04	633.04	633.04	633.04	316.52	12,078.11
不含税收入合计	593.50	593.50	593.50	593.50	296.74	11,323.58

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、人工成本	86.79	115.72	115.72	115.72	115.72
人员数量（人）	22	22	22	22	22
人均工资（万元/人/年）	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
二、水电费	92.21	122.94	122.94	122.94	122.94
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量（万千瓦时）	168.75	225.00	225.00	225.00	225.00
电费支出合计	91.13	121.50	121.50	121.50	121.50
水价（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
年用水量（万吨）	0.43	0.57	0.57	0.57	0.57
水费支出合计	1.08	1.44	1.44	1.44	1.44
三、包装成本	23.18	33.49	36.07	36.07	36.07
四、设备更新费					
五、维修费	11.00	14.66	14.66	14.66	14.66
六、其他费用	19.22	27.65	29.68	29.68	29.68
七、折旧费	103.25	137.67	137.67	137.67	137.67
构筑物	83.10	110.80	110.80	110.80	110.80
设施设备	20.15	26.87	26.87	26.87	26.87
八、摊销费	28.77	28.77	28.77	28.77	28.77
成本费用合计	364.42	447.41	449.44	449.44	449.44
其中付现运营成本（不含税）	232.40	280.97	283.00	283.00	283.00
其中付现运营成本（含税）	248.83	303.21	305.58	305.58	305.58

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、人工成本	115.72	115.72	115.72	115.72	115.72
人员数量（人）	22	22	22	22	22
人均工资（万元/人/年）	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
二、水电费	122.94	122.94	122.94	122.94	122.94
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量（万千瓦时）	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
电费支出合计	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
水价（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
年用水量（万吨）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
水费支出合计	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
三、包装成本	36.07	36.07	36.07	36.07	36.07
四、设备更新费				200.58	107.68
五、维修费	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
六、其他费用	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68
七、折旧费	137.67	137.67	137.67	137.67	158.50
构筑物	110.80	110.80	110.80	110.80	110.80
设施设备	26.87	26.87	26.87	26.87	47.70
八、摊销费	28.77	28.77	28.77	28.77	28.74
成本费用合计	449.44	449.44	449.44	650.02	577.92
其中付现运营成本（不含税）	283.00	283.00	283.00	483.58	390.68
其中付现运营成本（含税）	305.58	305.58	305.58	506.16	413.26

（续）

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、人工成本	115.72	115.72	115.72	115.72	115.72
人员数量（人）	22	22	22	22	22
人均工资（万元/人/年）	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26
二、水电费	122.94	122.94	122.94	122.94	122.94
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量（万千瓦时）	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
电费支出合计	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
水价（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
年用水量（万吨）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
水费支出合计	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
三、包装成本	36.07	36.07	36.07	36.07	36.07
四、设备更新费					
五、维修费	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66
六、其他费用	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68
七、折旧费	110.80	110.80	110.80	110.80	110.80
构筑物	110.80	110.80	110.80	110.80	110.80
设施设备					
八、摊销费					
成本费用合计	393.80	393.80	393.80	393.80	393.80
其中付现运营成本（不含税）	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00
其中付现运营成本（含税）	305.58	305.58	305.58	305.58	305.58

（续）

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、人工成本	115.72	115.72	115.72	115.72	57.86	2,227.61
人员数量（人）	22	22	22	22	22	
人均工资（万元/人/年）	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	
二、水电费	122.94	122.94	122.94	122.94	61.48	2,366.61
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	
年用电量（万千瓦时）	225.00	225.00	225.00	225.00	112.50	
电费支出合计	121.50	121.50	121.50	121.50	60.75	2,338.88

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
水价（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	
年用水量（万吨）	0.57	0.57	0.57	0.57	0.29	
水费支出合计	1.44	1.44	1.44	1.44	0.73	27.73
三、包装成本	36.07	36.07	36.07	36.07	18.03	687.89
四、设备更新费				200.58	107.68	616.52
五、维修费	14.66	14.66	14.66	14.66	7.33	282.21
六、其他费用	29.68	29.68	29.68	29.68	14.84	566.27
七、折旧费	110.80	110.80	110.80	110.80	255.09	2,615.40
构筑物	110.80	110.80	110.80	110.80	255.09	2,332.59
设施设备						282.81
八、摊销费						287.67
成本费用合计	393.80	393.80	393.80	594.38	504.28	8,985.47
其中付现运营成本（不含税）	283.00	283.00	283.00	483.58	249.19	6,082.40
其中付现运营成本（含税）	305.58	305.58	305.58	506.16	260.48	6,516.22

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

年份	留底进项	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税额		25.68	36.89	39.54	39.54	39.54
增值税进项税额		16.43	22.24	22.58	22.58	22.58
建设期留抵进项	235.39					
应缴纳的增值税						
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
房产税		9.62	13.58	14.33	14.33	14.33
土地使用税		0.69	0.93	0.93	0.93	0.93
税金及附加		10.31	14.51	15.26	15.26	15.26

（续）

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
增值税销项税额	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54
增值税进项税额	22.58	22.58	22.58	22.58	22.58
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33
土地使用税	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
税金及附加	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26

（续）

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
增值税销项税额	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54
增值税进项税额	22.58	22.58	22.58	22.58	22.58
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					8.99
城市维护建设税	-	-	-	-	0.45
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	0.45
房产税	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33
土地使用税	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
税金及附加	15.26	15.26	15.26	15.26	16.16

（续）

年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
增值税销项税额	39.54	39.54	39.54	39.54	19.78	754.53
增值税进项税额	22.58	22.58	22.58	22.58	11.29	433.82
建设期留抵进项						235.39
应缴纳的增值税	16.96	16.96	16.96	16.96	8.49	85.32
城市维护建设税	0.85	0.85	0.85	0.85	0.42	4.27
教育费附加(含地方教育费附加)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.42	4.27
房产税	14.33	14.33	14.33	14.33	7.17	273.98
土地使用税	0.93	0.93	0.93	0.93	0.46	17.89
税金及附加	16.96	16.96	16.96	16.96	8.47	300.41

附件四：利润估算表

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
含税营业收入	410.03	589.88	633.04	633.04	633.04
减：增值税销项税	25.68	36.89	39.54	39.54	39.54
不含税营业收入	384.35	552.99	593.50	593.50	593.50
成本费用合计	364.42	447.41	449.44	449.44	449.44
税金及附加	10.31	14.51	15.26	15.26	15.26
财务费用	45.72	68.58	68.58	68.58	68.58
利润总额	-36.10	22.49	60.22	60.22	60.22
所得税	-	-	11.65	15.06	15.06
净利润	-36.10	22.49	48.57	45.16	45.16

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
含税营业收入	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04
减：增值税销项税	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54
不含税营业收入	593.50	593.50	593.50	593.50	593.50
成本费用合计	449.44	449.44	449.44	650.02	577.92
税金及附加	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26
财务费用	68.58	68.58	68.58	68.58	66.04
利润总额	60.22	60.22	60.22	-140.36	-65.72
所得税	15.06	15.06	15.06		-
净利润	45.16	45.16	45.16	-140.36	-65.72

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
含税营业收入	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04
减：增值税销项税	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54
不含税营业收入	593.50	593.50	593.50	593.50	593.50
成本费用合计	393.80	393.80	393.80	393.80	393.80
税金及附加	15.26	15.26	15.26	15.26	16.16
财务费用	60.07	53.21	46.36	39.50	32.64
利润总额	124.37	131.23	138.08	144.94	150.90
所得税	-	12.38	34.52	36.24	37.73
净利润	124.37	118.85	103.56	108.70	113.17

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
含税营业收入	633.04	633.04	633.04	633.04	316.52	12,078.11
减：增值税销项税	39.54	39.54	39.54	39.54	19.78	754.53
不含税营业收入	593.50	593.50	593.50	593.50	296.74	11,323.58

成本费用合计	393.80	393.80	393.80	594.38	504.28	8,985.47
税金及附加	16.96	16.96	16.96	16.96	8.47	300.41
财务费用	25.78	18.92	12.07	5.21	0.89	955.05
利润总额	156.96	163.82	170.67	-23.05	-216.90	1,082.65
所得税	39.24	40.96	42.67	-	-	330.69
净利润	117.72	122.86	128.00	-23.05	-216.90	751.96

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入			410.03	589.88	633.04
运营成本费用支付的现金			248.83	303.21	305.58
经营活动支付税费			10.31	14.51	26.91
经营活动现金净流量			150.89	272.16	300.55
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金	2,173.00	839.75	300.75		
投资活动现金净流量	-2,173.00	-839.75	-300.75		
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入	2,200.00	900.00	323.61		
自有资金	200.00	200.00	323.61		
债券融资	2,000.00	700.00	-		
2.融资活动现金流出	27.00	60.25	68.58	68.58	68.58
支付利息	25.40	59.69	68.58	68.58	68.58
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用	1.60	0.56			
融资活动现金净流量	2,173.00	839.75	255.03	-68.58	-68.58
四、本年现金净流量	-	-	105.17	203.58	231.97
五、累计现金净流量	-	-	105.17	308.75	540.72
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04
运营成本费用支付的现金	305.58	305.58	305.58	305.58	305.58	506.16
经营活动支付税费	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	15.26
经营活动现金净流量	297.14	297.14	297.14	297.14	297.14	111.62
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现						

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	68.58	68.58	68.58	68.58	68.58	68.58
支付利息	68.58	68.58	68.58	68.58	68.58	68.58
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用						
融资活动现金净流量	-68.58	-68.58	-68.58	-68.58	-68.58	-68.58
四、本年现金净流量	228.56	228.56	228.56	228.56	228.56	43.04
五、累计现金净流量	769.28	997.84	1,226.40	1,454.96	1,683.52	1,726.56
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04	633.04
运营成本费用支付的现金	413.26	305.58	305.58	305.58	305.58	305.58
经营活动支付税费	15.26	15.26	27.64	49.78	51.50	62.88
经营活动现金净流量	204.52	312.20	299.82	277.68	275.96	264.58
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	266.04	330.07	323.21	316.36	309.50	302.64
支付利息	66.04	60.07	53.21	46.36	39.50	32.64
偿还本金	200.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-266.04	-330.07	-323.21	-316.36	-309.50	-302.64
四、本年现金净流量	-61.52	-17.87	-23.39	-38.68	-33.54	-38.06
五、累计现金净流量	1,665.04	1,647.17	1,623.78	1,585.10	1,551.56	1,513.50
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	633.04	633.04	633.04	633.04	316.52	12,078.11
运营成本费用支付的现金	305.58	305.58	305.58	506.16	260.48	6,516.22
经营活动支付税费	73.16	74.88	76.59	33.92	16.96	716.42
经营活动现金净流量	254.30	252.58	250.87	92.96	39.08	4,845.47
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产支付的现金						3,313.50
投资活动现金净流量						-3,313.50
三、融资活动产生的现金						-
1.融资活动现金流入						3,423.61
自有资金						723.61
债券融资						2,700.00
2.融资活动现金流出	295.78	288.92	282.07	275.21	70.89	3,765.16
支付利息	25.78	18.92	12.07	5.21	0.89	1,063.00
偿还本金	270.00	270.00	270.00	270.00	70.00	2,700.00
发行费用						2.16
融资活动现金净流量	-295.78	-288.92	-282.07	-275.21	-70.89	-341.55
四、本年现金净流量	-41.48	-36.34	-31.20	-182.25	-31.81	1,190.42
五、累计现金净流量	1,472.02	1,435.68	1,404.48	1,222.23	1,190.42	
六、本息覆盖倍数						1.29

长江支流新洲区举水河流域水环境
综合整治工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

二零二六年八月

目录

一、本项目应付本息情况.....2
二、项目产生的净现金流入.....3
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况.....4
附件：.....5
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据.....5
二、项目收益及现金流入编制说明.....5
三、单位基本情况.....6
四、项目基本情况.....6
（一）建设地点.....6
（二）项目建设范围.....6
（三）项目报批手续及进展.....6
（四）项目手续办理及进展描述.....7
（五）项目总投资及筹措方案.....8
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析.....11
（一）用于资金平衡相关收益.....12
（二）项目资金充足性.....22
（三）项目资金稳定性.....22
六、项目综合风险分析.....25
（一）还本付息风险.....25
（二）预期不确定风险.....25
（三）关注到的其他风险.....25
七、评价咨询结论.....26

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目收益与融资自求平衡财务评价报告

鄂智圆咨字[2026]第 019 号

武汉市新洲区水务和湖泊局：

我们接受委托，对长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程建设项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及武汉市财政实际情况，本项目拟申请 10,000.00 万元专项债券资金，已于 2025 年发行专项债券 1,000.00 万元，2025 年债券测算利率按照 2025 年 11 月 6 日湖北省政府专项债券（四十八期）20 年期专项债券中标利率 2.36%进行测算。本次计划于 2026 年发行专项债 8,000.00 万元，2027 年发行专项债 1,000.00 万元，债券期限均为 20 年期。

本次债券测算利率参照 2026 年 5 月 12 日湖北省专项债券（二十二期至二十三期）20 年期专项债中标利率 2.41%适当上浮，根据项目情况，即本次测算利率为 2.51%；每半年支付一次利息，假设自 2026 年开始计息，从第 11 年起到第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券还本付息详见下表：

表 1-1 还本付息表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025 年	0.00	1,000.00	2.36%	0.00	0.00		1,000.00
2026 年	1,000.00	8,000.00	2.51%	124.00	124.00		9,000.00
2027 年	9,000.00	1,000.00	2.51%	236.95	236.95		10,000.00
2028 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2029 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2030 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2031 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2032 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2033 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2034 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2035 年	10,000.00		2.51%	249.50	249.50		10,000.00
2036 年	10,000.00		2.51%	349.50	249.50	100.00	9,900.00
2037 年	9,900.00		2.51%	1,137.10	237.10	900.00	9,000.00
2038 年	9,000.00		2.51%	1,213.41	213.41	1,000.00	8,000.00
2039 年	8,000.00		2.51%	1,188.46	188.46	1,000.00	7,000.00
2040 年	7,000.00		2.51%	1,163.51	163.51	1,000.00	6,000.00
2041 年	6,000.00		2.51%	1,138.56	138.56	1,000.00	5,000.00
2042 年	5,000.00		2.51%	1,113.61	113.61	1,000.00	4,000.00
2043 年	4,000.00		2.51%	1,088.66	88.66	1,000.00	3,000.00
2044 年	3,000.00		2.51%	1,063.71	63.71	1,000.00	2,000.00
2045 年	2,000.00		2.51%	1,038.76	38.76	1,000.00	1,000.00
2046 年	1,000.00		2.51%	913.81	13.81	900.00	100.00
2047 年	100.00		2.51%	101.26	1.26	100.00	0.00
合计		10,000.00		13,867.25	3,867.25	10,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程实施方案》（以下简称“实施方案”）、《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告》（以下简称“可研报告”）。本项目收入主要为污水处理费收入、污泥销售收入。本项目运营成本主要为工资及福利费、燃

料及动力费、维护费用、清淤工程费用、其他管理费用、日常生态养护服务补贴等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 20,723.67 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.49 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告》及《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告的批复》（新发改投〔2024〕134 号）；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（四）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

（五）财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入编制说明

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及

经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、单位基本情况

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程的实施单位为武汉市新洲区水务和湖泊局，法定代表人王艳东，统一社会信用代码 11420117733562895l，注册地址为武汉市新洲区邾城街衡州大道 32 号。

四、项目基本情况

（一）建设地点

湖北省武汉市新洲区举水河流域

（二）项目建设范围

本项目拟对新洲区举水河流域水环境进行治理。建设内容包括截污管网工程、生态修复工程、底泥清淤工程等。具体如下：

（1）截污管网工程：新建 DN300~DN600 污水管网 4.81 公里及附属设施，配套新建一体化污水泵站一座；

（2）生态修复工程：包括滩地整形工程 447480 平方米、浏湖堤加固工程 979 米，橡胶坝海漫加固工程 80 米、举西堤整坡 1440 米、新建生态植草沟 1560 米、水闸泵站出水渠整修 3 处及配套工程等；

（3）底泥清淤工程：清淤量 55000 立方米。

（三）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2024 年 9 月 29 日	武汉市新洲区发改委	《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告的批复》（可研代立项）	新发改投〔2024〕134 号
项目规划选址和用地预审	2025 年 1 月 7 日	武汉市新洲区自然资源和城乡建设局	《区自然资源和规划局关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程办理相关手续的复函》	/
环境影响评价批复	2025 年 1 月 16 日	武汉市生态环境局新洲区分局	《区生态环境分局关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目开展前期工作的复函》	/
可研批复	2024 年 9 月 29 日	武汉市新洲区发改委	《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告的批复》	新发改投〔2024〕134 号
初步设计批复	2025 年 8 月 21 日	武汉市新洲区发改委	《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程初步设计的批复》	新发改投〔2025〕205 号
建设用地规划许可证	2025 年 1 月 7 日	武汉市新洲区自然资源和规划局	《区自然资源和规划局关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程办理相关手续的复函》	/
合同工程开工批复	2025 年 11 月 14 日	湖北瑞洪工程管理有限公司	《合同工程开工批复》	（湖北瑞洪〔2025〕合开工 01 号）

相关情况说明：

1.根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委 2023 年第 2 号令），我单位此项目年综合能源消费量 17.11 吨标准煤，年电力消费量 13.93 万千瓦时，符合相关规定，不再单独进行节能审查。

2.本项目不涉及新增建设用地不需办理项目规划选址和用地预审、建设用地规划许可证。

3.本项目已上传关于《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程审批合理合规性的情况说明》

4.本项目已处于开工状态，根据《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》以及水利部《关于水利工程开工审批取消后加强后续监管工作的通知》，已上传本项目中标通知书及开工令。

（四）项目手续办理及进展描述

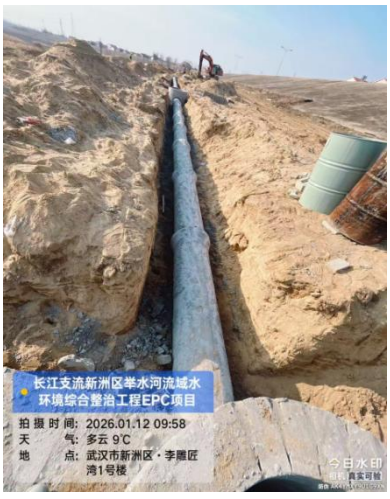
本项目前期手续已陆续办理，目前已进入现场施工阶段，已完成项目建设进度 23%；正在实施生态修复工程、底泥清淤工程（浏湖堤加固工程、橡胶坝海漫加固工程、滩地整形土建等）。

项目现场施工图如下：










工程名称：长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程EPC项目
施工区域：橡胶坝
施工内容：橡胶坝海漫格宾石笼整改
拍摄时间：2026.04.04 15:24
天　　气：晴 24℃
地　　点：武汉市新洲区·风情大道
经　　度：114.786584°E
纬　　度：30.835126°N
建设单位：武汉市新洲区水务和湖泊局
监理单位：湖北瑞洪工程管理有限公司
施工单位：金东方集团-新洲水工-湖北筑河-武汉生态院

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

根据本项目初设批复，本项目总投资 16,515.53 万元，其中：建设工程费用 12,455.91 万元，占比 75.42%；建设工程其他费用 1,451.32 万元，占比 8.79%；专项费用 1,735.02 万元，占比 10.51%；预备费 622.80 万元，占比 3.77%，静态总投资 16,265.05 万元，建设期利息 242.48 万元；债券发行兑付费用 8.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 11 月-2025 年 12 月	2026 年 1 月-2026 年 12 月	2027 年 1 月-2027 年 3 月
1	**总投资使用计划**	**16,515.53**	**1,360.37**	**9,698.08**	**5,457.08**
1.1	建设投资	16,265.05	1,359.57	9,567.68	5,337.80
1.2	建设期利息	242.48	0.00	124.00	118.48
1.3	债券发行费用	8.00	0.80	6.40	0.80
2	**资金筹措及使用**	**16,515.53**	**1,360.37**	**9,698.08**	**5,457.08**
2.1	**自有资金**	**6,515.53**	**360.37**	**1,698.08**	**4,457.08**
2.1.1	用于建设投资	6,265.05	359.57	1,567.68	4,337.80
2.1.2	用于建设期利息	242.48	0.00	124.00	118.48
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	0.80	6.40	0.80
2.2	**专项债券资金**	**10,000.00**	**1,000.00**	**8,000.00**	**1,000.00**
2.2.1	用于建设投资	10,000.00	1,000.00	8,000.00	1,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00

注：本项目拟申请 10,000.00 万元专项债券资金，已于 2025 年发行专项债券 1,000.00 万元，本次计划于 2026 年发行专项债 8,000.00 万元，2027 年发行专项债 1,000.00 万元，债券期限均为 20 年期。

本次债券测算利率参照 2026 年 5 月 12 日湖北省专项债券（二十二期至二十三期）20 年期专项债中标利率 2.41%适当上浮，根据项目情况，即本次测算利率为 2.51%；每半年支付一次利息，假设自 2026 年开始计息，从第 11

年起到第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

表 2-债券发行计划

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	1,000.00	1,000.00	20	2.36%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	8,000.00	0.00	20	2.51%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2027 年	1,000.00	0.00	20	2.51%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 16,515.53 万元。其中，资本金 6,515.53 万元，占项目总投资的 39.45%，项目资本金由武汉市新洲区水务和湖泊局自筹，项目资本金主要用于本项目部分建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金；发行专项债券 10,000.00 万元，占项目总投资的 60.55%，专项债券资金全部用于建设期工程款项的支付。

本项目未使用过增发国债或超长期国债，项目资本金已经到位 360.00 万元，主要使用在支付前期费用及部分工程款项。已累计发行专项债券 1,000.00 万元，已使用专项债券 1,000.00 万元。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性

和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为 20,723.67 万元。现金收入合计 30,877.24 万元，补贴后的运营成本及相关税费 10,153.57 万元。

根据可研及实施方案估算，债券存续期内本项目预计产生总收入为 30,877.24 万元，其中污水处理费收入 8,734.00 万元，污泥销售收入 22,143.24 万元，具体明细见 5-1；

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程债券存续期内运营成本共计 13,153.89 万元，补贴后的运营成本为 8,971.43 万元；其中工资及福利费为 1,821.32 万元，燃料及动力费为 1,214.22 万元，维护费用为 3,080.36 万元，清淤工程费用 6,420.45 万元，其他管理费用为 617.54 万元，日常生态养护服务补贴为 4,182.47 万元，折旧摊销费用 14,631.71 万元，财务费用 3,624.78 万元，具体明细见 5-2；

增值税销项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）文件规定，污水处理费收入税率为 6.00%、污泥销售收入税率为 13.00%。

增值税进项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣，工程费用产生的进项以及预备费以 9.00%的税率计算，工程建设其他费用以 6.00%的税率，运营期涉及燃料及动力费税率为 13.00%，维护费用税率为 9.00%，清淤工程费用税率为 9.00%，其他管理费用税率为 6.00%。

城市维护建设税。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第三条：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据”项目参照标准第一档市区适用税率为 7.00%计取；

教育费附加。根据《征收教育费附加的暂行规定》，按现行教育费附加

的征收率 3.00%进行计算；

地方教育附加。根据湖北省人民政府《关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14 号），参照当期增值税缴纳额乘以 2.00%的税率估算。具体明细见 5-3；

本项目企业所得税率 25.00%，经计算项目经营期内，所得税为 658.85 万元，具体明细见 5-4；

表 5-1 项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	2027 年 4 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
总收入	30,877.24	4,422.00	1,296.32	1,318.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32
1.污水处理费收入	8,734.00	264.00	374.00	396.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
污水处理量（万 m³/年)		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
单价（元/m³）		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
负荷率		80%	85%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
不含税收入	8,239.62	249.06	352.83	373.58	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09
税率(6%)	494.38	14.94	21.17	22.42	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91
2.污泥销售收入	22,143.24	4,158.00	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32
年处理规模（万 m³/年)		5.50	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
单价（元/吨）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
密度（吨/立方米）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
不含税收入	19,595.79	3,679.65	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21
税率(13%)	2,547.45	478.35	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11
销项税合计	3,041.83	493.30	127.28	128.52	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01
不含税总收入	27,835.41	3,928.70	1,169.04	1,189.80	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 6 月
总收入	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	681.16
1.污水处理费收入	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	220.00
污水处理量（万 m³/年)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
单价（元/m³）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
不含税收入	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	415.09	207.55
税率(6%)	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	24.91	12.45
2.污泥销售收入	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	922.32	461.16
年处理规模（万 m³/年)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
单价（元/吨）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
密度（吨/立方米）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
不含税收入	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	816.21	408.11
税率(13%)	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	106.11	53.05
销项税合计	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	65.51
不含税总收入	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	615.65

表 5-2 成本费用估算

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年 4 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	工资及福利费	1,821.32	61.70	82.26	82.26	84.73	84.73	84.73	87.27	87.27	87.27	89.89
	工资		4.51	4.51	4.51	4.65	4.65	4.65	4.78	4.78	4.78	4.93
2	燃料及动力费	1,214.22	36.70	51.99	55.05	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17
	进项税（13%）		4.22	5.98	6.33	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04
3	维护费用（固定资产的 1%）	3,080.36	114.09	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12
	进项税（9%）	254.34	9.42	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56
4	清淤工程费用	6,420.45	948.75	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60
	年处理规模（万 m^3/年)		5.50	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
	单价（元/m^3）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
	税率(9%)	530.13	78.34	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17
5	其他管理费用(营业收入的 2%）	617.54	88.44	25.93	26.37	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25
	进项税（6%）	34.96	5.01	1.47	1.49	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54
6	财务费用	3,624.78	118.48	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50
7	运营成本	13,153.89	1,249.67	592.90	596.40	605.86	605.86	605.86	608.41	608.41	608.41	611.02
8	进项税	959.11	96.99	43.18	43.55	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31
9	日常生态养护服务补贴	4,182.47	-	-	-	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00
10	补贴后的运营成本	8,971.43	1,249.67	592.90	596.40	366.87	366.87	366.87	369.41	369.41	369.41	372.03
11	运营成本（不含税）	8,012.31	1,152.69	549.72	552.84	322.56	322.56	322.56	325.10	325.10	325.10	327.72
12	资产折旧与摊销	14,631.71	541.92	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55
13	总成本费用	27,227.92	1,910.06	1,564.95	1,568.45	1,338.92	1,338.92	1,338.92	1,341.46	1,341.46	1,341.46	1,344.08

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 6 月
1	工资及福利费	89.89	89.89	92.59	92.59	92.59	95.36	95.36	95.36	98.23	98.23	49.11
	工资	4.93	4.93	5.08	5.08	5.08	5.23	5.23	5.23	5.39	5.39	5.39
2	燃料及动力费	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	61.17	30.59
	进项税（13%）	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	3.52
3	维护费用（固定资产的 1%）	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	152.12	76.06
	进项税（9%）	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	12.56	6.28
4	清淤工程费用	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	280.60	140.30
	年处理规模（万 m^3/年)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
	单价（元/m^3）	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
	税率(9%)	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	11.58
5	其他管理费用(营业收入的 2%）	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	27.25	13.62
	进项税（6%）	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	0.77
6	财务费用	237.10	213.41	188.46	163.51	138.56	113.61	88.66	63.71	38.76	13.81	1.26
7	运营成本	611.02	611.02	613.72	613.72	613.72	616.50	616.50	616.50	619.36	619.36	309.68
8	进项税	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	22.15
9	日常生态养护服务补贴	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	239.00	119.50
10	补贴后的运营成本	372.03	372.03	374.72	374.72	374.72	377.50	377.50	377.50	380.36	380.36	190.19
11	运营成本（不含税）	327.72	327.72	330.41	330.41	330.41	333.19	333.19	333.19	336.05	336.05	168.03
12	资产折旧与摊销	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	361.28
13	总成本费用	1,331.68	1,307.98	1,285.73	1,260.78	1,235.83	1,213.66	1,188.71	1,163.76	1,141.67	1,116.72	552.72

表 5-3 税费测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年 4 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税额	493.30	127.28	128.52	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01
2	成本进项税	96.99	43.18	43.55	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31
3	期初留抵进项	1,305.87	1,221.77	1,136.80	1,050.10	963.39	876.69	789.98	703.28	616.57	529.87
4	应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育附加费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	528.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	合计	528.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 6 月	合计
1	销项税额	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	131.01	65.51	3,041.83
2	成本进项税	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	44.31	22.15	959.11
3	期初留抵进项	443.16	356.46	269.75	183.05	96.34	9.64						
4	应缴增值税	-	-	-	-	-	77.07	86.70	86.70	86.70	86.70	43.35	467.24
5	附加税	-	-	-	-	-	9.24	10.40	10.40	10.40	10.40	5.20	56.05
	城市维护建设税	-	-	-	-	-	5.39	6.07	6.07	6.07	6.07	3.03	32.70
	教育费附加	-	-	-	-	-	2.31	2.60	2.60	2.60	2.60	1.30	14.02
	地方教育附加费	-	-	-	-	-	1.54	1.73	1.73	1.73	1.73	0.87	9.33
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	16.60	25.36	30.89	37.12	19.97	658.85
7	合计	-	-	-	-	-	86.31	113.70	122.47	127.99	134.23	68.53	1,182.14

表 5-4 模拟利润表

单位：万元

项目	合计	2027 年 4 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营收入（不含税）	27,835.41	3,928.70	1,169.04	1,189.80	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31
运营成本（不含税）	8,012.31	1,152.69	549.72	552.84	322.56	322.56	322.56	325.10	325.10	325.10	327.72
折旧摊销	14,631.71	541.92	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55
财务费用	3,624.78	118.48	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50
税金及附加	56.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	1,510.56	2,115.62	-352.73	-335.10	-63.30	-63.30	-63.30	-65.85	-65.85	-65.85	-68.46
弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
应纳所得税额	2,635.40	2,115.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税（25%）	658.85	528.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	851.71	1,586.72	-352.73	-335.10	-63.30	-63.30	-63.30	-65.85	-65.85	-65.85	-68.46
息税前利润	5,135.34	2,234.10	-103.23	-85.60	186.20	186.20	186.20	183.65	183.65	183.65	181.04
息税折旧摊销前利润	19,767.05	2,776.01	619.32	636.96	908.75	908.75	908.75	906.21	906.21	906.21	903.59

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年 6 月
运营收入（不含税）	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	1,231.31	615.65
运营成本（不含税）	327.72	327.72	330.41	330.41	330.41	333.19	333.19	333.19	336.05	336.05	168.03
折旧摊销	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	722.55	361.28
财务费用	237.10	213.41	188.46	163.51	138.56	113.61	88.66	63.71	38.76	13.81	1.26
税金及附加	-	-	-	-	-	9.24	10.40	10.40	10.40	10.40	5.20
利润总额	-56.06	-32.37	-10.12	14.83	39.78	52.71	76.51	101.46	123.54	148.49	79.89
弥补以前年度亏损	-	-	-	14.83	39.78	52.71	-	-	-	-	-
应纳所得税额	-	-	-	-	-	-	66.39	101.46	123.54	148.49	79.89
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	16.60	25.36	30.89	37.12	19.97
净利润	-56.06	-32.37	-10.12	14.83	39.78	52.71	59.91	76.09	92.66	111.37	59.92
息税前利润	181.04	181.04	178.34	178.34	178.34	166.32	165.16	165.16	162.30	162.30	81.15
息税折旧摊销前利润	903.59	903.59	900.89	900.89	900.89	888.87	887.71	887.71	884.85	884.85	442.42

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债 10,000.00 万元，预计 2047 年到期，模拟现金流中假设 2047 年支付最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.49。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以污水处理费收入、污泥销售收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 7,217.37 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 5-5 债券存续期现金流模拟测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金			4,422.00	1,296.32	1,318.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32
运营成本支付的现金			1,249.67	592.90	596.40	366.87	366.87	366.87	369.41	369.41	369.41
经营活动支付的税费			528.91	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量			2,643.42	703.42	721.92	995.45	995.45	995.45	992.91	992.91	992.91
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产所支付的现金	1,359.57	9,567.68	5,219.33								
投资活动现金净流量	-1,359.57	-9,567.68	-5,219.33								
三、融资活动产生的现金											
1.融资活动现金流入	1,360.37	9,698.08	5,457.08	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	360.37	1,698.08	4,457.08								
专项债券融资	1,000.00	8,000.00	1,000.00								
2.融资活动现金流出	-0.80	-130.40	-237.75	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50
偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券融资利息	-	124.00	236.95	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50	249.50
支付债券发行费用	0.80	6.40	0.80								
融资活动现金净流量	1,359.57	9,567.68	5,219.33	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50	-249.50
四、本年现金净流量	-	-	2,643.41	453.92	472.42	745.95	745.95	745.95	743.41	743.41	743.41
五、本年累计现金净流量	-	-	2,643.41	3,097.34	3,569.77	4,315.72	5,061.68	5,807.63	6,551.05	7,294.46	8,037.87

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金													
运营收入收到的现金	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	1,362.32	681.16	30,877.24
运营成本支付的现金	372.03	372.03	372.03	374.72	374.72	374.72	377.50	377.50	377.50	380.36	380.36	190.19	8,971.43
经营活动支付的税费	-	-	-	-	-	-	86.31	113.70	122.47	127.99	134.23	68.53	1,182.14
经营活动现金净流量	990.29	990.29	990.29	987.60	987.60	987.60	898.51	871.12	862.35	853.97	847.73	422.45	20,723.67
二、投资活动产生的现金													-
购建固定资产所支付的现金													16,146.58
投资活动现金净流量													-16,146.58
三、融资活动产生的现金													-
1.融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		16,515.53
资本金流入													6,515.53
专项债券融资													10,000.00
2.融资活动现金流出	-349.50	-1,137.10	-1,213.41	-1,188.46	-1,163.51	-1,138.56	-1,113.61	-1,088.66	-1,063.71	-1,038.76	-913.81	-101.26	-13,877.25
偿还专项债券本金	100.00	900.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	900.00	100.00	10,000.00
专项债券融资利息	249.50	237.10	213.41	188.46	163.51	138.56	113.61	88.66	63.71	38.76	13.81	1.26	3,867.25
支付债券发行费用													8.00
融资活动现金净流量	-349.50	-1,137.10	-1,213.41	-1,188.46	-1,163.51	-1,138.56	-1,113.61	-1,088.66	-1,063.71	-1,038.76	-913.81	-101.26	2,640.28
四、本年现金净流量	640.79	-146.81	-223.11	-200.86	-175.91	-150.96	-215.09	-217.54	-201.35	-184.79	-66.08	321.19	7,217.37
五、本年累计现金净流量	8,678.67	8,531.86	8,308.75	8,107.89	7,931.99	7,781.03	7,565.94	7,348.40	7,147.04	6,962.25	6,896.18	7,217.37	

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

项目收益压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.27	1.38	1.49	1.61	1.72	1.83
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.27	1.38	1.49	1.61	1.72	1.83

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次

数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3.支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

经上述测算，根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；

本项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.49 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足 2026 年长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程需求应是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码

91420111MA49MRTW2T

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王荣兰

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；财务咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

再次复印无效

出　资　额　贰佰万圆人民币

成立日期　2020年12月21日

主要经营场所　湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年　7（1月）　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智圆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王荣兰

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市长江新区谌家矶兴盛路168号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010418

批准执业文号：鄂财会发（2021）17号

批准执业日期：2021年8月5日

证书序号：0017890

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十月廿八日

中华人民共和国财政部制

宜都化工园区综合电网建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0113 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 3

（三）收益预测 3

（四）风险分析 13

三、结论 13

附表：收入估算表 14

附表：成本费用估算表 16

附表：税费估算表 19

附表：债券还本付息表 21

附表：模拟利润表 23

附表：专项债券资金测算平衡表 25

宜都化工园区综合电网建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0113号

宜都市财政局：

我们接受委托，对宜都化工园区综合电网建设项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：宜都化工园区综合电网建设项目。项目还款来源为电力设施使用费收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月二十日

宜都化工园区综合电网建设项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

电力设施使用费收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债15000.00万元，发行期限为20年，2027年申请发行地方政府专项债10000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年6月22日中国债券信息网公布的2026年湖北省政府专项债券(二十八期)，相同待偿期（20年期）参考收益率2.31%的1.2倍作为本次发行债券的测算利率2.77%。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年－第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）基本情况

项目名称：宜都化工园区综合电网建设项目

项目建设单位：湖北芯辰能源投资有限公司

本项目主要建设内容为：项目新建电缆沟7550.00米，包含电力井、电缆桥、拖拉管、局部道路改扩建、水渠迁改、管道迁改等工程，配套建设电力保护管等附属设施。其中：揽洲变至七号路延伸段电缆沟电力容量6回35kV+10回10kV，结构尺寸3.4x2.35m，长度约1200.00米；七号路延伸段至蜀达丰电源点电缆沟电力容量4回35kV+6回10kV,结构尺寸2.1x2.35m，长度4500.00米；蜀达丰电

源点-3号路电缆沟电力容量2回110kV+2回35kV+4回10kV,结构尺寸3.3x2.35m，长度1850.00米；建成后可保障沿线10家企业用电。

（二）项目概况

根据项目初步设计报告，项目批复建设投资为35941.00万元，其中工程建设费32674.00万元，工程建设其他费929.00万元，预备费1726.00万元。本项目预计发行地方政府专项债券，建设期利息为554.00万元，债券发行费用为25.00万元，土地补偿费33.00万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目\年份	2026年	2027年	合计
资金筹措			
资本金	6561.00	4380	10941
专项债券资金	15000.00	10000.00	25000.00
其他融资			
加：上年留存资金			
合计	21561.00	14380.00	35941.00
资金使用			
静态投资	21546.00	13816.00	35362.00
建设期利息		554.00	554.00
发行费用	15.00	10.00	25.00
合计	21561.00	14380.00	35941.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-

（三）收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生电力设施使用费收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）电力设施使用费收入

电力设施使用费收入=年度用电量*设备总计比例*承载片区用电指数*电力设施综合服务费。

根据建设内容，本项目建成后形成电缆沟7550.00米，其中：揽洲变至七号路延伸段电缆沟电力容量6回35kV+10回10kV，结构尺寸3.4x2.35m，长度约

1200.00 米；七号路延伸段至蜀达丰电源点电缆沟电力容量 4 回 35kV+6 回 10kV,结构尺寸 2.1x2.35m，长度 4500 米；蜀达丰电源点-3 号路电缆沟电力容量 2 回 110kV+2 回 35kV+4 回 10kV,结构尺寸 3.3x2.35m，长度 1850.00 米；建成后可保障沿线 10 家企业用电，其中 10 家企业用电总计可达 11.86 亿 kw。

本项目建设内容为实体工程电缆沟，经检索国家发改委及各级主管部门公开政策文件，目前暂无针对电力电缆沟设施出台的全国统一收费指导价。电缆沟在结构属性、运维模式方面和城市地下综合管廊具备较强共性，因此本项目可参照综合管廊有偿使用相关政策制定收费机制。依据《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）相关规定，地下综合管廊推行有偿使用制度，入驻管线的权属主体需要向管廊建设运营方缴纳有偿使用费；使用费标准原则上由建设运营单位、入廊管线主体双方协商议定，同时管廊本体以及配套附属设施的建设、日常运维工作，由建设运营单位统筹落实。参考该政策逻辑，本项目电缆沟可参照上述制度框架开展收费管理，收费定价、运维权责划分均可沿用管廊成熟的管理范式。

国家发展改革委 住房和城乡建设部关于

城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见

发改价格〔2015〕2754号

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、住房城乡建设厅（城乡建委、规划委、局、市政府委）、新疆生产建设兵团发展改革委、建设局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发[2015]61号），使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，形成合理收费机制，调动社会资本投入积极性，促进城市地下综合管廊建设发展，提高新型城镇化发展质量，现就城市地下综合管廊实行有偿使用制度提出以下意见：

一、建立主要由市场形成价格的机制

（一）城市地下综合管廊各入廊管线单位应向管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费用。各地应按照既有利于吸引社会资本参与管廊建设和运营管理，又有利于调动管线单位入廊积极性的要求，建立健全城市地下综合管廊有偿使用制度。

（二）城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊，均应由供需双方按照市场化原则平等协商，签订协议，确定管廊有偿使用费标准及付费方式、计费周期等有关事项。

城市地下综合管廊本体及附属设施建设、运营管理，由管廊建设运营单位负责；入廊管线的维护及日常管理由各管线所属单位负责。城市地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位应在签订的协议中明确双方对管廊本体及附属设施、入廊管线维护及日常管理的具体责任、权利等，并约定缴纳金计缴等相关事项，确保管廊及入廊管线正常运行。

供需双方签订协议，确定城市地下综合管廊有偿使用费标准时，应同时建立费用标准定期调整机制，确定调整周期，根据实际情况变化按期协商调整管廊有偿使用费标准。供需双方可委托第三方机构对城市地下综合管廊建设、运营成本质量、资金使用效率等情况进行综合评估，评估结果作为协商调整有偿使用费标准的参考依据。

城市地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定有偿使用费标准，不能取得一致意见时，由所在城市人民政府组织价格、住房城乡建设主管部门等进行协调，通过开展成本调查、专家论证、委托第三方机构评估等形式，为供需双方协商确定有偿使用费标准提供决策依据。

本次测算初期按设备负荷使用率 30.00%计取，后续负荷使用率按每 2 年 5%的幅度递增。结合片区其他专用变压器线路布局情况，本供电片区用电负荷基数参照区域现有标准取值 23%。

经检索湖北省域范围内已落地基建项目，暂未搜寻到参数、场景高度匹配的电力电缆沟收费参照案例，因此将对标范围拓展至省外同类化工园区电力通道项目开展参考定价。丰南经济开发区临港园洒金坨 220 千伏变电站通往化工区的 10 千伏线路工程，工况与本项目相近，同样服务化工集聚片区、面向入园工业企业提供地下电力廊道接入服务，该项目已明确设施使用费定价标准为 0.20 元/kwh。本项目可借鉴该项目的定价逻辑与市场水平，结合宜都化工园区本地用工、土建运维、税费等本地化参数完成适配调整，合理划定电缆沟设施使用费收取标准，保障定价具备市场化合理性。

丰南经济开发区临港园酒金坨220kV变电站至化工区10kV线路工程

实施方案

编制单位（部门）：河北丰南经济开发区管理委员会

咨询（编制）机构：神[illegible]（石家[illegible]）企业管理咨询有限公司

（二）项目运营收益估算

1．项目运营收入。

丰南经济开发区临港园沙金坨220kV变电站至化工区10kV线路工程运营收入来源为电力设施使用费收入。

项目建成后供化工区多家重点企业供电，涉及用电情况如下：本项目每小时用电负荷为18546kw，每天总用电负荷为18546kw×24小时

=445104kw，全年生产大约按340天计算，每年总用电负荷为445104kw×340=151335360kw。按照原电费0.62元/度，电力设施使用费需考虑扣除供电公司的运营，故设施使用费用标准为0.2元/度计算。全年总电费大约在151335360kw×0.2元/度=30267072元。则项目年运营收入约为3026.71万元。

通过项目收益来源及估算依据，现对收入预测具体明细如下表所示：

运营项目收入表

单位：万元

项目	电力设施使用费收入	合计
2027年	3026.71	3026.71
2028年	3026.71	3026.71
2029年	3026.71	3026.71
2030年	3026.71	3026.71
2031年	3026.71	3026.71
2032年	3026.71	3026.71
2033年	3026.71	3026.71
2034年	3026.71	3026.71
2035年	3026.71	3026.71
2036年	3026.71	3026.71

项目拟服务企业的实际用电调研数据如下：

序号	项目名称	企业名称	供电容量
1	上海派拉纶电子级防护材料项目	上海派拉纶生物技术股份科技有限公司	报装容量 0.48 万 kVA
2	蜀达丰绿色新材料项目	湖北蜀达丰生态科技有限公司	一期报装主供容量 2.45 万 kVA（备供 2.45 万 kVA）,预估一、二期总供电容量 4.5 万 kVA。
3	新宙邦宜都产业园一期年产 1.2 万吨电容化学品项目	宜昌新宙邦科技有限公司	一期报装容量 0.25 万 kVA，预估终期总容量 0.5 万 kVA。
4	年产 2 万吨碳酸锂、1 万吨氟化锂电材料项目	湖北百杰瑞新材料股份有限公司	预估供电容量约 1 万 kVA。
5	石磊新能源年产 6 万吨六氟磷酸锂项目	宜昌市石磊新能源科技有限公司	报装容量 1.5 万 kVA。
6	万华兴发年产 72 万吨铁法磷酸铁及配套系列项目	万华（湖北）新能源材料科技有限公司	一期报装容量约 4.5 万 kVA(备供 0.8 万 kVA)，远期预估总供电容量 13.8 万 kVA（折算负荷约 11 万 KW)。
7	鲁银年产 30 万吨铁粉项目	鲁银投资集团股份有限公司	预估容量约 4.8 万 kVA
8	和远气体氟基电子材料及工业气体项目	湖北和远气体股份有限公司	一期容量预估 1.5 万 kVA,预估终期总容量 2.5 万 kVA。
9	兴发磷石膏制酸项目	宜都兴发化工有限公司	供电容量约 4 万 kVA。
10	容汇二期项目	宜昌容汇锂电新材料有限公司	供电容量约 6.2 万 kVA。

本项目电力设施综合服务费标准为 0.20 元/kwh，该费用综合覆盖电网资产折旧、日常运维管理成本及项目合理投资收益。与园区内企业已签订有偿使用协议的如下：

一、湖北蜀达丰生态科技有限公司有偿使用协议

宜都化工园区电缆电力设施有偿使用协议

甲方1建设运营单位：湖北宜都兴发化学有限公司

住所地：湖北省宜昌市宜都市陆城路松木坪170号科创产业园

乙方1使用权有单位：湖北蜀达丰生态科技有限公司

住所地：宜都化工园区

签订：

甲方为宜都化工园区综合性园建设项目的建设单位，建设内容包括物建电缆沟，沟内敷设数据等基础工程建设工作，建成的电力设施可供分线长度乙方使用共计10.5公里，因本次建设情况实际发生，依据《湖北省发展改革委关于核定部分电力用户专用变电设施有关事项的通知》（鄂发改价格[2015]2754号）规定对专用变电设施电费实施减免，鉴于甲方与湖北经济开发区管委会签订有关化工电力通道建设协议书，甲乙双方本着平等自愿、公平公电的原则，特订立有偿使用甲方建设的电力设施相关事宜达成如下协议，双方共同遵守执行：

第一条 设施概况及使用范围

1.1 甲方为园区内的化学品仓库、化工园区综合电力用户提供基础电力设施，具体包括共35KV线路，沿沟敷设为110kV、35kV、10kV各回路电缆与金都园其配套的电缆。

1.2 乙方使用范围为本项目生产车间接入的电缆和通过园区其他配套接入的供，仅可供设施用于自身办公生产经营用电，不得私自转供、转售。因分出设施使用权。

第二条 收费标准与结算规则

2.1 经双方协商确定，乙方应按照甲方实际发生的电量结算费用，计费单价暂定为 0.20 元/kw ，计费单价乙方在前期甲方电缆沟、电缆桥架及附属配套设施的建设费时，了解甲方可给予适当的优惠。

2.2 每电缆权双方共同对甲方计量设备进行现场表计读数为准，抄表周期为每月25日，甲方每月应在次月5日前向乙方提供上月电量结算单，乙方应在收到结算单后5个工作日之内完成费用支付。

2.3 鉴于园区内建设情况，结算发生过程中发生变动，经双一方提出调价申请时，需提前三个月提交书面材料，双方商定后进行调整，协议有效期内未经双方协商确认不得单方改变执行。

第三条 双方权利与义务

3.1 甲方权责

（1）负责电缆沟、物资供应及配套设施的日常维护，检修、大修及技改工作，及时消除设施故障，发现险情、缺陷时，应立即采取保护措施并通知乙方，协助乙方恢复供电。

（2）按照电力行业规范及化工园区管理要求，对乙方用电设施进行巡查，确保乙方接入设施符合安全技术标准，及时提出整改意见并监督整改。

（3）定期向乙方公示园区整体供电运行及维修情况，接受乙方合理监督。

3.2 乙方权责

（1）严格按照约定期限及金额向甲方缴纳电费，不得无故拖欠。

（2）接入施工、日常用电须由具备资质的单位实施，并提前书面报备，施工单位须与甲方签订安全协议，明确责任，不得擅自改动、拆除甲方设施或影响其他用户用电。

（3）自身厂区内部配电设施由乙方自行负责，甲方有权对配电线路及设备进行安全检查，但不承担维护费用。

第四条 协议有效期限

4.1 本协议有效合作期限为10年，自双方法定代表人或授权人签字并加盖公章之日起生效。

4.2 若乙方因经营不善、破产清算、停产超过6个月等原因无法继续使用甲方电缆设施，应提前书面通知甲方，甲方有权收回设施并终止本协议，乙方已缴纳的电费不予退还。

第五条 违约责任

5.1 乙方逾期缴纳电费的，每逾期一日，按应缴金额的千分之三计收违约金，逾期超过30日的，甲方有权暂停供电并收取接入费用，造成产生的损失由乙方承担。

5.2 甲方未经双方协商擅自停电或减少供电，对乙方造成生产损失的，甲方应当按照实际损失金额对乙方进行赔偿。但因不可抗力或政府指令停电的，甲方不承担责任。

第六条 争议解决

协议履行期间如发生争议，甲乙双方应友好协商解决；协商不成的，应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七条 附则

7.1 本协议未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

7.2 本协议一式四份，甲方执两份，乙方执两份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方1（盖章）：湖北宜都兴发化学有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期：2016年7月15日

乙方1（盖章）：湖北蜀达丰生态科技有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期：2016年7月15日

二、湖北百杰瑞材料股份有限公司有偿使用协议

宜都化工园区电缆电力设施有偿使用协议

甲方1建设运营单位：湖北宜都兴发化学有限公司

住所地：湖北省宜昌市宜都市陆城路松木坪170号科创产业园

乙方1使用权有单位：湖北百杰瑞材料股份有限公司

住所地：宜都化工园区

签订：

甲方为宜都化工园区综合性园建设项目的建设单位，建设内容包括物建电缆沟，沟内敷设数据等基础工程建设工作，建成的电力设施可供分线长度乙方使用共计10.5公里，因本次建设情况实际发生，依据《湖北省发展改革委关于核定部分电力用户专用变电设施有关事项的通知》（鄂发改价格[2015]2754号）规定对专用变电设施电费实施减免，鉴于甲方与湖北经济开发区管委会签订有关化工电力通道建设协议书，甲乙双方本着平等自愿、公平公电的原则，特订立有偿使用甲方建设的电力设施相关事宜达成如下协议，双方共同遵守执行：

第一条 设施概况及使用范围

1.1 甲方为宜都化工园区综合性园建设项目的建设单位，建设内容包括物建电缆沟，沟内敷设数据等基础工程建设工作，建成的电力设施可供分线长度乙方使用共计10.5公里，因本次建设情况实际发生，依据《湖北省发展改革委关于核定部分电力用户专用变电设施有关事项的通知》（鄂发改价格[2015]2754号）规定对专用变电设施电费实施减免，鉴于甲方与湖北经济开发区管委会签订有关化工电力通道建设协议书，甲乙双方本着平等自愿、公平公电的原则，特订立有偿使用甲方建设的电力设施相关事宜达成如下协议，双方共同遵守执行：

第二条 收费标准与结算规则

2.1 经双方协商确定，乙方应按照甲方实际发生的电量结算费用，计费单价暂定为 0.20 元/kw ，计费单价乙方在前期甲方电缆沟、电缆桥架及附属配套设施的建设费时，了解甲方可给予适当的优惠。

2.2 每电缆权双方共同对甲方计量设备进行现场表计读数为准，抄表周期为每月25日，甲方每月应在次月5日前向乙方提供上月电量结算单，乙方应在收到结算单后5个工作日之内完成费用支付。

2.3 鉴于园区内建设情况，结算发生过程中发生变动，经双一方提出调价申请时，需提前三个月提交书面材料，双方商定后进行调整，协议有效期内未经双方协商确认不得单方改变执行。

第三条 双方权利与义务

3.1 甲方权责

（1）负责电缆沟、物资供应及配套设施的日常维护，检修、大修及技改工作，及时消除设施故障，发现险情、缺陷时，应立即采取保护措施并通知乙方，协助乙方恢复供电。

（2）按照电力行业规范及化工园区管理要求，对乙方用电设施进行巡查，确保乙方接入设施符合安全技术标准，及时提出整改意见并监督整改。

（3）定期向乙方公示园区整体供电运行及维修情况，接受乙方合理监督。

3.2 乙方权责

（1）严格按照约定期限及金额向甲方缴纳电费，不得无故拖欠。

（2）接入施工、日常用电须由具备资质的单位实施，并提前书面报备，施工单位须与甲方签订安全协议，明确责任，不得擅自改动、拆除甲方设施或影响其他用户用电。

（3）自身厂区内部配电设施由乙方自行负责，甲方有权对配电线路及设备进行安全检查，但不承担维护费用。

第四条 协议有效期限

4.1 本协议有效合作期限为10年，自双方法定代表人或授权人签字并加盖公章之日起生效。

4.2 若乙方因经营不善、破产清算、停产超过6个月等原因无法继续使用甲方电缆设施，应提前书面通知甲方，甲方有权收回设施并终止本协议，乙方已缴纳的电费不予退还。

第五条 违约责任

5.1 乙方逾期缴纳电费的，每逾期一日，按应缴金额的千分之三计收违约金，逾期超过30日的，甲方有权暂停供电并收取接入费用，造成产生的损失由乙方承担。

5.2 甲方未经双方协商擅自停电或减少供电，对乙方造成生产损失的，甲方应当按照实际损失金额对乙方进行赔偿。但因不可抗力或政府指令停电的，甲方不承担责任。

第六条 争议解决

协议履行期间如发生争议，甲乙双方应友好协商解决；协商不成的，应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七条 附则

7.1 本协议未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

7.2 本协议一式四份，甲方执两份，乙方执两份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方1（盖章）：湖北宜都兴发化学有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

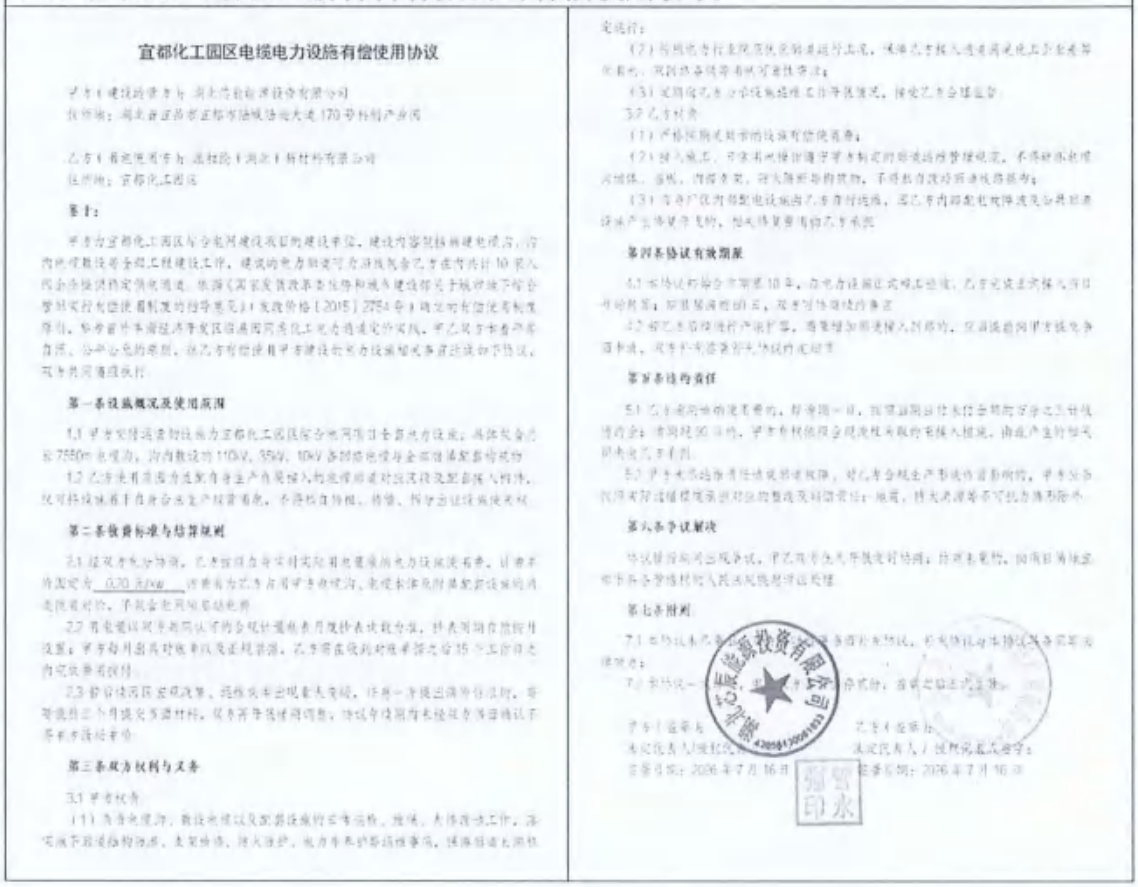
签署日期：2016年7月10日

乙方1（盖章）：湖北百杰瑞材料股份有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期：2016年7月10日

三、派拉纶（湖北）新材料有限公司有偿使用协议



宜都化工园区电缆电力设施有偿使用协议

甲方（建设投资方）：湖北宜都投资有限公司
住所地：湖北省宜昌市宜都市陆城路延光道170号科创产业园

乙方（用电使用方）：派拉纶（湖北）新材料有限公司
住所地：宜都化工园区

鉴于：

甲方为宜都化工园区与全电网建设项目的建设单位，建设内容包括新建电缆沟、沿沟供电设备安装工程建设工作，建成的电力附属可直接供全乙方在内计10家入园企业提供稳定供电通道。依据《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）确定的有偿使用制度原则，结合甲乙双方园区招商引资及化工产业链建设协同需要，甲乙双方本着平等自愿、协商一致的原则，就乙方有偿使用甲方建设的电力设施相关事宜达成如下协议，双方共同遵守执行。

第一条 设施概况及使用范围

1.1 甲方实际运营管理的电力宜都化工园区综合电网项目含新建电力设施，具体包含长7550m电缆沟，沟内敷设的110kV、35kV、10kV各回路电缆与全部附属配套设施。

1.2 乙方使用范围为连接乙方自有生产线接入点至甲方电力设施之间的专线电缆，仅可用于乙方自有合法生产经营用电，不得转售给他人、转借、转分包给任何第三方使用。

第二条 收费标准与结算规则

2.1 经双方充分协商，乙方按照自身实际实际用电量缴纳电力设施使用费，计费单价固定为 0.70 元/kWh（该费用为乙方占用甲方电缆沟、电缆本体及附属配套设施的使用对价，不包含电网电量结电费）。

2.2 用电量以甲方电网认可的全电计量装置月度抄表读数为准，抄表周期自然月结算；甲方每月前5个工作日向乙方出具结算清单，乙方须在收到对账单后之日起15个工作日内完成费用支付。

2.3 若设施因园区规划改造、线路改造迁移等公共原因，甲方一方提出调整位置时，乙方须提前三个月提交书面材料，双方另行签署补充协议，协议生效前乙方仍须按现行标准缴纳费用。

第三条 双方权利与义务

3.1 甲方权利

（1）负责电缆沟、敷设电缆以及配套设施的日常运维、检修、大修改造工作，保证线下路径畅通无阻，及时处理、排除故障，确保供电可靠性。

实际行：

（2）同时也有权在园区统一协调下进行其他电缆线路的敷设，但不得影响乙方已有线路的正常运行。

（3）定期向乙方公示设施维护计划及停电情况，接受乙方合理监督。

3.2 乙方权责

（1）严格按照约定期限缴纳使用费用；

（2）接入电缆、设备须符合甲方制定的园区运维管理规范，不得破坏电缆沟结构、盖板、消防设施，不得私接乱拉。

（3）负责厂区内部配电设施的日常维护，因乙方内部配电故障造成公共设施或产生连带责任的，由乙方承担。

第四条 协议有效期限

4.1 本协议自签字盖章之日起生效，有效期为10年，自电力设施正式投运之日起计算。乙方完成正式接入当日为协议起算日，如甲方提前通知日，双方另行协商处理事宜。

4.2 如乙方因扩建生产线扩容，需要增加用电接入点的，应提前向甲方提出申请，双方另行签署补充协议确定相关事宜。

第五条 违约责任

5.1 乙方逾期缴纳使用费的，每逾期一日，按逾期应付金额的万分之三计收违约金；逾期超过30日的，甲方有权暂停电力供应，直至乙方缴清全部费用及违约金为止。

5.2 甲方未经协商擅自停止供电设施维护，给乙方造成生产影响的，甲方应负责恢复供电并赔偿因此造成的直接损失，但因不可抗力或园区统一规划调整导致的除外。

第六条 争议解决

协议履行如发生争议，甲乙双方应先行协商；协商不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼处理。

第七条 附则

7.1 本协议未尽事宜，[illegible]

7.2 本协议一[illegible]

甲方（盖章）：[illegible]　　乙方（盖章）：[illegible]

法定代表人/授权代表（签字）：[illegible]　　法定代表人/授权代表（签字）：[illegible]

签署日期：2026 年 7 月 16 日　　签署日期：2026 年 7 月 16 日

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）工资与薪酬

根据可研报告，本项目劳动定员 25 人，根据宜都市统计局官网公布的信息截止至 2023 年 7 月 5 日，宜都市非私营单位平均年工资为 66209.00 元，本项目暂按高层员工 3 人，年工资 80000.00 元/年；中层员工 5 人，年工资 70000.00 元/年；基层员工 17 人，平均月工资 8000.00 元/月，并考虑到当地物价增长，本项目员工年薪按每三年增长 5%计算。

劳动定员详情表

序号	类别	人数	薪酬标准（元/年）
一	高层	3	
1	项目负责人	1	80000
2	技术总工程师	1	80000
3	运营经理	1	80000
二	中层	5	
1	施工负责人	1	70000
2	财务负责人	1	70000
3	综合办主任	1	70000
4	后勤主管	1	70000
5	采购经理	1	70000
三	基层	17	
1	现场总负责人	2	144000
2	质量技术管理组	4	120000
3	安全文明管理组	3	96000
4	现场工区施工管理员	4	72000
5	物资、资料、造价内勤组	4	48000
合计		25	

（2）外购动力费

根据可研报告，本项目外购燃料及动力费包括绿化浇洒、照明等正常运作以及充电桩用电所需要的水费及电费等成本。

本项目年用电量 63.56 万 kW.h，年用水量 6.00 万 t，根据《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号），本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照 0.6707 元/千瓦时，水费单价按照 3.40 元/吨。具体计算如下：

外购燃料及动力费=年度电费支出+年度水费支出

年度电费：年耗电量 63.56 万 kWh×用电单价 0.67 元/kWh=42.59 万元

年度水费：年耗水量 6 万 t×用水单价 3.4 元/t=20.40 万元

年度合计：42.59+20.40=62.99 万元

测算说明：运营周期内水电年消耗量、采购单价保持恒定，因此各年度外购燃料及动力费固定取值 62.99 万元；电费、水费分别可抵扣进项税 4.90 万元、2.35 万元，税费环节另行核算，不改动燃料动力费本身的成本基数。

（3）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，考虑行业和本项目特点，维修费用按项目当期折旧费 10%估算。

（4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%—12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述职工薪酬福利费的 10%测算。

（5）折旧费

本项目固定资产原值为 35907.52 万元，其中建筑实体折旧年限为 40 年，机器设备折旧年限为 20 年，残值率均为 5%。本项目无形资产原值为 33.20 万元，其中建筑实体折旧年限为 20 年。

（6）税费

本项目涉及增值税税率取 13%、9%、6%。增值销项税中，电力设施综合服务费按 6%计算缴纳；涉及工程费用进项税建筑工程税率为 9%；动力成本及其他费用税率为 13%。城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的 5%、3%及 2%。

（7）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 64376.08 万元，扣除运营成本及相关税费 13388.29 万元后预计用于资金平衡相关收益为 50987.79 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.44。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.29	1.36	1.44	1.51	1.58	1.65
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.48	1.46	1.44	1.41	1.39	1.37

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表：收入估算表

单位：万元

序号	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	电力设施使用费收入（含税）（万元）	1,636.68	1,636.68	1,909.46	1,909.46	2,182.24	2,182.24	2,455.02	2,455.02	2,727.80
	年度用电量（亿 kw）	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86
	设备总计比例（%）	30%	30%	35%	35%	40%	40%	45%	45%	50%
	承载片区用电指数	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
	电力设施综合服务费（元/度）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	销项税额（6%）	92.64	92.64	108.08	108.08	123.52	123.52	138.96	138.96	154.40
二	税金及附加									
2.1	城市维护建设税（5%）									
2.2	教育费附加（3%）									
2.3	地方教育附加（2%）									
三	增值税									
3.1	销项税额	92.64	92.64	108.08	108.08	123.52	123.52	138.96	138.96	154.40
3.2	进项税额	92.64	92.64	108.08	108.08	123.52	123.52	138.96	138.96	154.40
	其中建设投资中进项税	85.39	85.39	100.83	100.83	116.27	116.27	131.71	131.71	147.15
	经营成本中进项税	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25

序号	收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	**电力设施使用费收入（含税）（万元）**	**3,273.36**	**3,273.36**	**3,818.92**	**3,818.92**	**4,364.48**	**4,364.48**	**4,910.04**	**4,910.04**	**4,910.04**	**4,910.04**	**64,376.08**
	年度用电量（亿 kw）	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	237.20
	设备总计比例（%）	60%	60%	70%	70%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	/
	承载片区用电指数	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	
	电力设施综合服务费（元/度）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	/
	销项税额（6%）	185.28	185.28	216.17	216.17	247.05	247.05	277.93	277.93	277.93	277.93	3,643.92
二	**税金及附加**								**5.69**	**27.06**	**27.06**	**59.81**
2.1	城市维护建设税（5%）								2.84	13.53	13.53	29.90
2.2	教育费附加（3%）								1.71	8.12	8.12	17.95
2.3	地方教育附加（2%）								1.14	5.41	5.41	11.96
三	**增值税**								**56.86**	**270.68**	**270.68**	**598.22**
3.1	销项税额	185.28	185.28	216.17	216.17	247.05	247.05	277.93	277.93	277.93	277.93	3,643.92
3.2	进项税额	185.28	185.28	216.17	216.17	247.05	247.05	277.93	221.07	7.25	7.25	3,045.70
	其中建设投资中进项税	178.03	178.03	208.92	208.92	239.80	239.80	270.68	213.82			2,900.70
	经营成本中进项税	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	145.00

附表：成本费用估算表

单位：万元

序号	成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	外购燃料及动力费	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99
1.1	电费	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59
	年耗电量（万 kwh）	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56
	用电单价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
	进项税	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9
	水费	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4
	年耗水量（万 t）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	用水单价（元/t）	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
	进项税	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35
2	薪资及福利费	150	150	150	150	150	159	159	159	159	159
	职工数（人）	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	人均年工资（元/年）	60000	60000	60000	60000	60000	63600	63600	63600	63600	63600
	工作年数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	修理费（当期折旧的 10%）	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18
4	其他管理费用(薪资福利费的10%)	15	15	15	15	15	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9
5	经营成本（1+2+3+4）	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	362.07	362.07	362.07	362.07	362.07
	进项税额	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25
7	折旧费	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76
8	摊销费	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66

序号	成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
9	财务费用	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	671.73
10	总成本费用合计（6+7+8+9）	2288.09	2288.09	2288.09	2288.09	2288.09	2297.99	2297.99	2297.99	2297.99	2277.22
	其中可变成本	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	362.07	362.07	362.07	362.07	362.07
	固定成本	1935.92	1935.92	1935.92	1935.92	1935.92	1935.92	1935.92	1935.92	1935.92	1915.15

序号	成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	外购燃料及动力费	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99	1259.8
1.1	电费	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	851.8
	年耗电量（万 kwh）	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	/
	用电单价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	/
	进项税	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	98
	水费	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	408
	年耗水量（万 t）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	/
	用水单价（元/t）	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	/
	进项税	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	47
2	薪资及福利费	168.54	168.54	168.54	168.54	168.54	178.65	178.65	178.65	178.65	178.65	3280.95
	职工数（人）	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	/
	人均年工资（元/年）	67416	67416	67416	67416	67416	71460.96	71460.96	71460.96	71460.96	71460.96	/
	工作年数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	/
3	修理费（当期折旧的 10%）	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	124.18	2483.6
4	其他管理费用（薪资福利费的 10%）	16.85	16.85	16.85	16.85	16.85	17.87	17.87	17.87	17.87	17.87	328.1
5	经营成本（1+2+3+4）	372.56	372.56	372.56	372.56	372.56	383.69	383.69	383.69	383.69	383.69	7352.45

序号	成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
	进项税额	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	145
7	折旧费	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	24835.2
8	摊销费	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	33.2
9	财务费用	616.33	547.08	477.83	408.58	339.33	270.08	200.83	131.58	62.33	13.85	9972.05
10	总成本费用合计（6+7+8+9）	2232.31	2163.06	2093.81	2024.56	1955.31	1897.19	1827.94	1758.69	1689.44	1640.96	42192.9
	其中可变成本	372.56	372.56	372.56	372.56	372.56	383.69	383.69	383.69	383.69	383.69	7352.45
	固定成本	1859.75	1790.5	1721.25	1652	1582.75	1513.5	1444.25	1375	1305.75	1257.27	34840.45

附表：税费估算表

单位：万元

税费种类	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税	92.64	92.64	108.08	108.08	123.52	123.52	138.96	138.96	154.4	154.4
进项税	92.64	92.64	108.08	108.08	123.52	123.52	138.96	138.96	154.4	154.4
应缴增值税										
附加税										
城市维护建设税（5%）										
教育费附加（3%）										
地方教育附加（2%）										
企业所得税							6.33	6.33	70.67	75.86
小计							**6.33**	**6.33**	**70.67**	**75.86**

税费种类	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
销项税	185.28	185.28	216.17	216.17	247.05	247.05	277.93	277.93	277.93	277.93	3643.92
进项税	185.28	185.28	216.17	216.17	247.05	247.05	277.93	221.07	7.25	7.25	3045.7
应缴增值税								56.86	270.68	270.68	598.22
附加税								5.69	27.06	27.06	59.81
城市维护建设税（5%）								2.84	13.53	13.53	29.9
教育费附加（3%）								1.71	8.12	8.12	17.95
地方教育附加（2%）								1.14	5.41	5.41	11.96
企业所得税	215.76	233.07	379.05	396.36	542.34	556.87	702.86	718.75	730.72	742.84	5377.81
小计	**215.76**	**233.07**	**379.05**	**396.36**	**542.34**	**556.87**	**702.86**	**781.3**	**1028.46**	**1040.58**	**6035.84**

附表：债券还本付息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2026 年	-	15,000.00	-	15,000.00	-	-
2027 年	15,000.00	10,000.00	-	25,000.00	554.00	554.00
2028 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2029 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2030 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2031 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2032 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2033 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2034 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2035 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2036 年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2037 年	25,000.00	-	1,500.00	23,500.00	671.73	2,171.73
2038 年	23,500.00	-	2,500.00	21,000.00	616.33	3,116.33
2039 年	21,000.00	-	2,500.00	18,500.00	547.08	3,047.08
2040 年	18,500.00	-	2,500.00	16,000.00	477.83	2,977.83
2041 年	16,000.00	-	2,500.00	13,500.00	408.58	2,908.58
2042 年	13,500.00		2,500.00	11,000.00	339.33	2,839.33
2043 年	11,000.00		2,500.00	8,500.00	270.08	2,770.08
2044 年	8,500.00		2,500.00	6,000.00	200.83	2,700.83
2045 年	6,000.00		2,500.00	3,500.00	131.58	2,631.58

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2046 年	3,500.00		2,500.00	1,000.00	62.33	2,562.33
2047 年	1,000.00	-	1,000.00	-	13.85	1,013.85
合计		**25,000.00**	**25,000.00**		**10,526.05**	**35,526.05**

附表：模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入（不含税）	1544.04	1544.04	1801.38	1801.38	2058.72	2058.72	2316.06	2316.06	2573.4	2573.4
2	税金及附加										
3	总成本费用（不含税）	2280.84	2280.84	2280.84	2280.84	2280.84	2290.74	2290.74	2290.74	2290.74	2269.97
3.1	经营成本（不含税）	344.92	344.92	344.92	344.92	344.92	354.82	354.82	354.82	354.82	354.82
3.2	折旧	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76
3.3	摊销	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66
3.4	财务费用	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	692.5	671.73
4	利润总额	-736.8	-736.8	-479.46	-479.46	-222.12	-232.02	25.32	25.32	282.66	303.43
	弥补以前年度亏损										
	应纳税所得额							25.32	25.32	282.66	303.43
5	所得税							6.33	6.33	70.67	75.86
6	净利润	-736.8	-736.8	-479.46	-479.46	-222.12	-232.02	18.99	18.99	211.99	227.57

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	营业收入（不含税）	3088.08	3088.08	3602.75	3602.75	4117.43	4117.43	4632.11	4632.11	4632.11	4632.11	60732.16
2	税金及附加								5.69	27.06	27.06	59.81
3	总成本费用（不含税）	2225.06	2155.81	2086.56	2017.31	1948.06	1889.94	1820.69	1751.44	1682.19	1633.71	42047.9
3.1	经营成本（不含税）	365.31	365.31	365.31	365.31	365.31	376.44	376.44	376.44	376.44	376.44	7207.45
3.2	折旧	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	1241.76	24835.2
3.3	摊销	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	33.2
3.4	财务费用	616.33	547.08	477.83	408.58	339.33	270.08	200.83	131.58	62.33	13.85	9972.05
4	利润总额	863.02	932.27	1516.19	1585.44	2169.37	2227.49	2811.42	2874.98	2922.86	2971.34	18624.45
	弥补以前年度亏损											
	应纳税所得额	863.02	932.27	1516.19	1585.44	2169.37	2227.49	2811.42	2874.98	2922.86	2971.34	21511.11
5	所得税	215.76	233.07	379.05	396.36	542.34	556.87	702.86	718.75	730.72	742.84	5377.81
6	净利润	647.26	699.2	1137.14	1189.08	1627.03	1670.62	2108.56	2156.23	2192.14	2228.5	13246.64

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金			1636.68	1636.68	1909.46	1909.46	2182.24	2182.24	2455.02	2455.02	2727.80	2727.80
运营成本费用支付的现金			352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	362.07	362.07	362.07	362.07	362.07
经营活动支付税费									6.33	6.33	70.67	75.86
经营活动现金净流量			1284.51	1284.51	1557.29	1557.29	1830.07	1820.17	2086.62	2086.62	2295.06	2289.87
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	21546.00	13816.00										
投资活动现金净流量	-21546.00	-13816.00										
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	6561.00	4380.00										
发行债券收到的现金	15000.00	10000.00										
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金												1500.00
偿还债券利息支付的现金		554.00	692.50	692.50	692.50	692.50	692.50	692.50	692.50	692.50	692.50	671.73
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	15.00	10.00										
筹资活动现金净流量	21546.00	13816.00	-692.50	-692.50	-692.50	-692.50	-692.50	-692.50	-692.50	-692.50	-692.50	-2171.73
四、本年现金净流量			592.01	592.01	864.79	864.79	1137.57	1127.67	1394.12	1394.12	1602.56	118.14
五、累计现金净流量			592.01	1184.02	2048.81	2913.60	4051.17	5178.84	6572.96	7967.08	9569.64	9687.78

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	3273.36	3273.36	3818.92	3818.92	4364.48	4364.48	4910.04	4910.04	4910.04	4910.04	64376.08
运营成本费用支付的现金	372.56	372.56	372.56	372.56	372.56	383.69	383.69	383.69	383.69	383.69	7352.45
经营活动支付税费	215.76	233.07	379.05	396.36	542.34	556.87	702.86	781.30	1028.46	1040.58	6035.84
经营活动现金净流量	2685.04	2667.73	3067.31	3050.00	3449.58	3423.92	3823.49	3745.05	3497.89	3485.77	50987.79
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											35362.00
投资活动现金净流量											-35362.00
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											10941.00
发行债券收到的现金											25000.00
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	1000.00	25000.00
偿还债券利息支付的现金	616.33	547.08	477.83	408.58	339.33	270.08	200.83	131.58	62.33	13.85	10526.05
偿还市场化融资支付的现金											
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用											25.00

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
筹资活动现金净流量	-3116.33	-3047.08	-2977.83	-2908.58	-2839.33	-2770.08	-2700.83	-2631.58	-2562.33	-1013.85	389.95
四、本年现金净流量	-431.29	-379.35	89.48	141.42	610.25	653.84	1122.66	1113.47	935.56	2471.92	16015.74
五、累计现金净流量	9256.49	8877.14	8966.62	9108.04	9718.29	10372.13	11494.79	12608.26	13543.82	16015.74	

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

宜都市枝城镇九道河物流园项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0114 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）基本情况 2
（二）项目概况 3
（三）收益预测 3
（四）风险分析 26
三、结论 28

宜都市枝城镇九道河物流园项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0114号

宜都市财政局：

我们接受委托，对宜都市枝城镇九道河物流园项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：宜都市枝城镇九道河物流园项目。项目还款来源为物业出租收入、停车收入和充电桩收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月二十日

宜都市枝城镇九道河物流园项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

物业出租收入、停车收入和充电桩收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，其中 2026 年拟发行 6,000.00 万元，2027 年拟发行 4,000.00 万元，利率假设按照 2026 年 5 月 21 日中国债券信息网公布地方政府债券收益率曲线中同期（20 年）债券票面利率 2.36%，基于客观谨慎原则，适当上浮，以 2.55%作为本次发行债券测算利率，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。另外，按 1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：宜都市枝城镇九道河物流园项目

项目建设单位：宜都市国通高新示范园区运营管理有限公司

建设单位经营范围：一般项目：园区管理服务，物业管理，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，仓储设备租赁服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），会议及展览服务，广告发布，数字广告发布，污水处理及其再生利用，停车场服务，电动汽车充电基础设施运营，集中式快速充电站，机动车充电销售，地产中草药（不含中药饮片）购销，中草药种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种），中草药种植，中草药收购，水果种植，新鲜水果零售。

（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设），蚕种经营，蚕种生产。

本项目主要建设内容为：项目总用地面积68.02亩，总建筑占地面积17723.28㎡，计容建筑面积43,409.67㎡。主要建设内容包括：新建智慧物流仓储中心9001.4㎡、货物储存及输送中心7747.20㎡、智慧物流调度中心1007.79㎡，配套设备用房1006.66㎡；搭建智慧物流管理平台，完善雨水收集池、污水处理设备等环保设施，以及给排水、电气、消防、停车场、充电桩等配套基础设施工程。打造现代化智慧物流园区。

（二）项目概况

根据本项目初设批复，本项目静态总投资18,847.00万元，其中：工程费用15,410.00万元，工程建设其他费用2,606.00万元，基本预备费831.00万元。根据项目预计债券发行情况，建设期利息331.50万元，债券发行费用10.00万元，调整后的项目总投资为19,188.50万元。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026	2027	2028	合计
1	**资本金**	**1,500.00**	**3,000.00**	**4,688.50**	**9,188.50**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	1,500.00	3,000.00	4,688.50	**9,188.50**
1.3	专项债券资金				
2	**融资资金**	**6,000.00**	**4,000.00**		**10,000.00**
2.1	专项债券资金	6,000.00	4,000.00		**10,000.00**
2.2	项目单位市场化融资				
3	**其他资金**				
	合计	**7,500.00**	**7,000.00**	**4,688.50**	**19,188.50**

（三）收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生物业出租收入、停车收入和充电桩收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计2028年7月投入使用，债券期限为20年，项目收益预测期为2028年7月至2047年6月。具体如下：

1）物业出租收入

根据可研报告，本项目建成后物业可以出租，其中智慧物流仓储中心 9001.4 ㎡、货物储存及输送中心 7747.2 ㎡，合计 16,748.60 ㎡，智慧物流调度中心 1007.79 ㎡，建设按双倍计容，可出租面积分别为 33,497.20 ㎡和 2,015.58 ㎡。经调查，宜都市及周边地区工业厂房租赁价格每平米约 13-16.5 元/㎡*月，办公楼租金约 20-30 元/㎡/月。基于谨慎性，本项目运营第一年厂房仓库租赁价格按 13 元/㎡*月计算，运营第一年厂房仓库和调度中心租赁价格分别按 13 元/㎡*月和 22 元/㎡*月计算。参考宜昌市 2021-2025 年 CPI 分别为-0.20%、1.80%、0.10%、-0.30%、-0.10%，三年平均滚动增长率为 1%，考虑到物价增长，本项目价格按每三年上涨 1%。



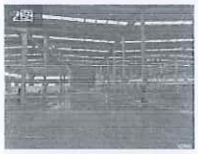
夷陵区土门工业创业园 厂房 1550㎡出租

宜昌-夷陵

钟家畈村

1550 ㎡ 建筑面积

0.43元/㎡/天 2万/月



兴发工业园区内，有意者面谈

宜都-其他

兴宜大道66号

40000 ㎡ | 可分租 建筑面积

0.45元/㎡/天 54万/月



点军13000平厂房出租，层高4.5米，可分。

点军 -江南路 | 磨科路将军路口 | 可办环评

框架结构 九成新

张培生

1500~13000 ㎡ 建筑面积

0.37元/㎡/天 14.43万/月



中南路市中心仓库出租，价格合理

伍家岗 -中南路 | 大部上青谷-宜昌市伍家岗区 | 可办环评

钢结构 八成新

石晶晶 双星省地产

价格可面议

520 ㎡ 建筑面积

0.55元/㎡/天 8580元/月



中开院宜都双创中心 办公室出租 环境美

宜都-宜都市区 | 中开院宜都双创中心 | 可容纳51-102工位

纯写字楼 独栋(共5层)

纯写字楼 | 新房 | 整修 | 可注册 | 免费车位

308 ㎡ | 可分割 建筑面积

0.61元/㎡/天 5600元/月



长江大道嘉木醇写字楼办公室出租

宜都市区-长江大道 | 嘉木醇文化广场 | 可容纳15-31工位

纯写字楼 高区(共23层)

纯写字楼 | 新房 | 可注册

106 ㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 3180元/月

经调查，国内及湖北省内普通仓库出租率在83%-90%左右，基于谨慎性，本项目仓库起租率按70%计算，随着项目运营成熟，以后每年增加5%，增加至90%后保持不变。

根据最新的市场报告数据，全国、湖北省及黄石市的普通仓库与冷链仓库出租率情况如下：

区域	仓库类型	出租率（约）	空置率（约）	关键数据来源与说明
全国	普通仓库	83.6%	16.4%	2025年12月物联云仓报告显示，全国通用仓储平均空置率为16.40% [3]。
	冷链仓库	82.3%	17.7%	2025年上半年报告显示，全国冷库出租率达82.3% [12]。另有报告指出2025年上半年冷库空置率为28.42% [13]，数据差异可能源于统计口径不同。
湖北省	普通仓库（高标仓）	90.2%	9.8%	2025年华中区域（含湖北）高标仓市场报告显示，平均空置率为9.81% [15]。湖北省内高标仓空置率约为10.13% [15]。
	冷链仓库	70%+	30%-	具体全省数据较少。荆州智慧冷链产业园作为代表项目，其冷库综合出租率已达70% [22]。

根据《2025至2030年中国湖北省写字楼租售行业市场调查研究及投资战略研究报告》（链接：https://max.book118.com/html/2025/0818/7030143013010146.shtm）2023年西陵区写字楼出租率约为90.5%；伍家岗区出租率为77.7%，基于谨慎性，本项目办公用房起租率按70%计算，随着项目运营成熟，以后每年增加5%，增加至85%后保持不变。

2）停车收入

根据可研报告，本项目建成后，停车位共计 180 个。依据《宜都市物价局关于官桥等停车场停车服务收费标准的通知》（都价〔2019〕3 号），机动车停放服务收费标准如下：

按小时收费标准：小轿车、微型车 2 小时内（含）收费 3 元/辆；2 小时以后每增加 1 小时加收 1 元，全天 24 小时累计不超过 15 元/辆；大、中型车辆按上述收费标准和车辆换算系数计算收取，大型车辆换算系数为 2.5，中型车辆换算系数为 2.0。

宜都市物价局文件

都价〔2019〕3号

市物价局关于官桥等停车场
停车服务收费标准的通知

市城镇建设投资开发有限公司、市工人文化宫：

根据《湖北省定价目录》（鄂价法规〔2018〕46 号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151 号）等文件规定，现将市城镇建设投资开发有限公司所属官桥、文峰路、中心等停车场和市工人文化宫停车场机动车停放服务收费标准通知如下：

一、机动车停放服务收费标准

（一）按小时收费标准：小轿车、微型车 2 小时内（含）收费 3 元/辆；2 小时以后每增加 1 小时加收 1 元，全天 24 小时累计不超过 15 元/辆；大、中型车辆按上述收费标准和车辆换算系数计算收取，大型车辆换算系数为 2.5，中型车辆换算系数为 2.0。

（二）包月标准：140 元/车。

（三）包年标准：单个停车场年卡 1200 元/车·年，城投公司所属停车场全城一卡通 1500 元/车·年。

二、对临时停放不足 30 分钟的车辆和执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车、残疾人随身必备的专用车等车辆免收停放服务费；对悬挂新能源牌照的车辆 2 小时内（含）免收停放服务费。

三、各停车场应在出入口等醒目位置将收费依据、收费标准及价格举报电话 12358 予以公示，自觉接受社会监督。

四、以上标准从 2019 年 2 月 15 日起执行。都价函〔2017〕7 号文件同时废止。

宜都市物价局
2019年1月22日

— 1 —

假设每个车位每天收入 15 元，运营时间 365 天，,参考宜昌市 2021-2025 年 CPI 分别为-0.20%、1.80%、0.10%、-0.30%、-0.10%，三年平均滚动增长率为 1%，考虑到物价增长，本项目价格按每三年上涨 1%。

使用率：根据《2025-2030 中国物流园区智能停车管理系统与车位利用率分析》（链接：https://max.book118.com/html/2025/0813/6041140212011213.shtm），仓储物流园区平均利用率约 65%，引入智能停车系统后可提升至 85% 左右，预计到 2030 年将稳定在 85%-90%。基于谨慎行原则，运营第一年停车场使用率 60%，近五年（2018-2023 年）全国机动车保有量从 3.27 亿辆增加至 4.4 亿辆，其中汽车从 2.4 亿辆增加至 3.45 亿辆，机动车和汽车保有量年复合增长率分别为 6.12% 和 7.53%，考虑到园区运营日益成熟，项目进入运营期第一年使用率预测为

60.00%，第二年起每年增加 5%，至 85.00%后保持不变。

3）充电桩收入

根据可研报告，本项目设置 120kw 充电桩共计 30 个，单桩最大年充电量为 52.56 万 kwh。依据《宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》（宜发改管〔2019〕101 号）规定，电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时 0.80 元，慢充模式每千瓦时 0.60 元（宜昌市发改委发布消息网址：http://fgw.yichang.gov.cn/content-39406-980618-1.html；新闻报道地址：https://www.sohu.com/a/313306555_179357）。经调查，宜昌市充电桩服务价格在 0.5-0.8 元/度之间。考虑到本项目地理位置，运营第一年收费按 0.50 元/度收费。

宜昌三峡大学充电站

> **电桩数：**快充：9个，慢充：0个
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
> **服务费：**00:00~24:00：0.5000元/小时
> **支付方式：**不详
> **详细地址：**湖北省宜昌市西陵区三峡大学水电楼

湖北省宜昌市伍家岗区桔乡路充电站

> **电桩数：**快充：8个，慢充：0个
> **充电费：**按峰谷电价执行
> **服务费：**0.8元/度
> **支付方式：**国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：**湖北省宜昌市伍家岗区桔乡路522号

宜昌鑫磊汽车园充电站

> **电桩数：**快充：2个，慢充：6个
> **充电费：**00:00~24:00:1.0000
> **服务费：**00:00~24:00：0.6500元/小时
> **支付方式：**特来电APP
> **详细地址：**湖北省宜昌市伍家岗区伍家乡城东大道火光村9组鑫磊汽车园

宜昌点军区政府充电站

> **电桩数：**快充：4个，慢充：20个
> **充电费：**00:00~24:00:0.0000
> **服务费：**00:00~24:00：0.6500元/小时
> **支付方式：**特来电APP
> **详细地址：**湖北省宜昌市点军区江南路161号点军区人民政府

参考宜昌市 2021-2025 年 CPI 分别为-0.20%、1.80%、0.10%、-0.30%、-0.10%，三年平均滚动增长率为 1%，考虑到物价增长，本项目价格按每三年上涨 1%。

使用率：根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，全国充电桩使用不同地区差异巨大，平均使用率约 50%左右（详见下图）。根据国务院办公厅《关于印发新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》对新能源汽车产业的规划：到 2025 年，我国新能源汽车市场竞争力明显增强，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20%左右，力争 2035 年纯电动汽车成为新销售车辆的主流。根据中国汽车工程学会发布的《节能与新能源汽车技术路线图 2.0》，2025 年、2030 年、2035 年，新能源汽车销量分别达到汽车总销量的 20%、40%、50%以上。2022 年起我国新能源汽车持续爆发式增长，2022-2024 年销量分别为 688.7 万辆、949.5 万辆、1,286.6 万辆，同比分别增长 95.6%、37.9%、35.5%。本项目

运营期第一年使用率按 40%考虑，预计新能源汽车年销量将持续增长，考虑到新能源车保有量及占比持续增加，使用率每年提高 5%，至 65%后不再增长。

36 城市充电桩利用率核心指标

城市名称	平均桩效利用率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%

数据来源详见：

https://www.sgpjbg.com/Search.html?q=2024%E5%B9%B4%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E4%B8%BB%E8%A6%81%E5%9F%8E%E5%B8%82%E5%85%85%E7%94%B5%E5%9F%BA%E7%A1%80%E8%AE%BE%E6%96%BD%E7%9B%91%E6%B5%8B%E6%8A%A5%E5%91%8A&d=-1&type=0&cd=0&qws=0&esp=100&hybg=1&vt=list&kqs=0&hgjc=1&issd=1_0&plan=D-18-xiangqing&unit=02-2024zhongwen&tg=1&bd_vid=9588542286186723781&sdclkid=AL2i15F_1526brD6bL2

本项目收入估算如下：

收入估算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**物业出租收入**	**201.51**	**431.83**	**460.62**	**494.29**	**520.68**	**520.68**	**525.84**	**525.84**	**525.84**	**531.00**
1.1	**厂房仓库出租收入**	**182.89**	**391.92**	**418.05**	**448.61**	**475.00**	**475.00**	**479.71**	**479.71**	**479.71**	**484.41**
1.1.1	出租单价（元/月/㎡）	13.00	13.00	13.00	13.13	13.13	13.13	13.26	13.26	13.26	13.39
1.1.2	可出租面积（㎡）	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20
1.1.3	出租率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	**调度中心出租收入**	**18.62**	**39.91**	**42.57**	**45.68**	**45.68**	**45.68**	**46.13**	**46.13**	**46.13**	**46.59**
1.2.1	出租单价（元/月/㎡）	22.00	22.00	22.00	22.22	22.22	22.22	22.44	22.44	22.44	22.66
1.2.2	可出租面积（㎡）	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58
1.2.3	出租率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	**停车收入**	**29.57**	**64.06**	**68.99**	**74.65**	**79.63**	**84.61**	**85.44**	**85.44**	**85.44**	**86.28**
2.1	天收入（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.15	15.15	15.15	15.30	15.30	15.30	15.45
2.2	车位数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2.3	车位使用率	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
3	**充电桩收入**	**157.68**	**354.78**	**394.20**	**442.29**	**482.50**	**522.71**	**532.96**	**532.96**	**532.96**	**543.21**
3.1	单桩年充电量(万 kwh)	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
3.2	充电服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	0.51	0.52	0.52	0.52	0.53
.3.3	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3.4	使用率	40%	45%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
4	**经营收入合计(含税)**	**388.76**	**850.67**	**923.81**	**1,011.23**	**1,082.81**	**1,128.00**	**1,144.24**	**1,144.24**	**1,144.24**	**1,160.49**
4.1	其中：增值税	37.22	81.77	89.08	97.86	105.08	110.11	111.78	111.78	111.78	113.46
5	**收入合计（不含税）**	**351.54**	**768.90**	**834.73**	**913.37**	**977.73**	**1,017.89**	**1,032.46**	**1,032.46**	**1,032.46**	**1,047.03**

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	物业出租收入	531.00	531.00	536.17	536.17	536.17	541.71	541.71	541.71	547.25	273.62	9,854.64
1.1	厂房仓库出租收入	484.41	484.41	489.11	489.11	489.11	494.18	494.18	494.18	499.24	249.62	8,982.56
1.1.1	出租单价（元/月/㎡）	13.39	13.39	13.52	13.52	13.52	13.66	13.66	13.66	13.80	13.80	
1.1.2	可出租面积（㎡）	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	33,497.20	
1.1.3	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
1.2	调度中心出租收入	46.59	46.59	47.06	47.06	47.06	47.53	47.53	47.53	48.01	24.00	872.08
1.2.1	出租单价（元/月/㎡）	22.66	22.66	22.89	22.89	22.89	23.12	23.12	23.12	23.35	23.35	
1.2.2	可出租面积（㎡）	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	2,015.58	
1.2.3	出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
2	停车收入	86.28	86.28	87.12	87.12	87.12	88.01	88.01	88.01	88.91	44.45	1,575.42
2.1	天收入（元/天）	15.45	15.45	15.60	15.60	15.60	15.76	15.76	15.76	15.92	15.92	
2.2	车位数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
2.3	车位使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
3	充电桩收入	543.21	543.21	553.46	553.46	553.46	563.71	563.71	563.71	573.96	286.98	9,795.12
3.1	单桩年充电量(万 kwh)	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	
3.2	充电服务费（元/kwh）	0.53	0.53	0.54	0.54	0.54	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56	
.3.3	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
3.4	使用率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
4	经营收入合计(含税)	1,160.49	1,160.49	1,176.75	1,176.75	1,176.75	1,193.43	1,193.43	1,193.43	1,210.12	605.05	21,225.18
4.1	其中：增值税	113.46	113.46	115.13	115.13	115.13	116.85	116.85	116.85	118.56	59.28	2,070.62
5	收入合计（不含税）	1,047.03	1,047.03	1,061.62	1,061.62	1,061.62	1,076.58	1,076.58	1,076.58	1,091.56	545.77	19,154.56

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括人员工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他管理费用、折旧及摊销和财务费用。

1）人员工资及福利费

根据可行性研究报告，本项目需配置劳动人员 8 名，根据宜昌市人力资源和社会保障局发布的《关于发布 2024 年宜昌市人力资源市场工资价位及行业人工成本信息的通知》（链接：https://file.m12333.cn/upfile/download/977445c6-24e5-296b-f861-312b4b1c5d1b.docx），岗位设置包括物业管理服务人员、保安保洁等，年工资薪酬中分位在 30,000-59,920 元之间，平均值为 44,960 万元。基于谨慎性，本项目按 5 万元/年计算。参考宜昌市 2021-2025 年 CPI 分别为-0.20%、1.80%、0.10%、-0.30%、-0.10%，三年平均滚动增长率为 1%，考虑到物价增长，本项目价格按每三年上涨 1%。

2）燃料动力费

电费：根据可行性研究报告，本项目估算的年耗电量 13.89 万 kWh。另充电桩用电按实际充电量计算。电价参考湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行），本次测算电价按 0.6907 元/度计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡一户一表居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5387	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			趸售直售电价			其他以上电压等电价			
			0.4567			0.4687			

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱，其中受水库移民后期扶持基金 0.62 分钱，可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱，其中受水库移民后期扶持基金 0.62 分钱，可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.趸售及其他用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

水费：本项目估算的自来水年耗水量约 0.87 万立方米。参考宜都市非居民企业自来水价格 3.12 元/立方米（含代收污水处理费）（链接：http://www.yiduwater.com/frontend/article.do?menuId=af6254de-6d50-4906-870e-

57b4a9637e0b），本项目水费暂取 3.12 元/立方米。

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。参考同类项目计提比例，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

充电桩更新成本：考虑到充电桩设备使用年限一般为 10 年，本项目按充电桩投资成本 84 万元，在使用年限内每年计提更新成本 8.40 万元。

4）其他管理费用

其他管理费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，本项目其他管理费用按 10%测算。

5）折旧摊销费

本项目形成固定资产原值 16,398.09 万元，固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，其中房屋建筑物原值 16,323.75 万元，折旧年限 20 年，每年计提折旧 775.39 万元；充电桩设备原值 74.34 万元，折旧年限 10 年，每年计提折旧 7.06 万元。无形资产原值 1,400.00 万元，摊销年限 40 年，每年摊销 35.00 万元。

6）税费

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）及有关税法规定，本项目税收涉及所得税、增值税金及附加。

增值税：出租收入、停车收入销项税税率为 9%，充电桩收入销项税税率为 13%。

本项目建设期工程费用增值税进项税率 9%，设备购置进项税税率为 13%，

建设其他费用及预备费进项税率 6%，建设期固定资产增值税进项在运营期予以抵扣。电费进项税率 13%，维修费、水费进项税税率为 9%，其他管理费用进项税率 6%。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》有关规定，纳税人所在地在市区的，城市维护建设税的税率为 5%；教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

房产税：按物业出租收入的 12%计算。

企业所得税：25%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本估算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037
1	职工薪酬	**20.00**	**40.00**	**40.00**	**40.40**	**40.40**	**40.40**	**40.80**	**40.80**	**40.80**	**41.20**
1.1	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2	年均工资	5.00	5.00	5.00	5.05	5.05	5.05	5.10	5.10	5.10	5.15
2	燃料动力费	**6.24**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**
3	维修费	28.80	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59
4	管理及其他费用	5.50	11.01	11.01	11.05	11.05	11.05	11.09	11.09	11.09	11.13
5	折旧摊销	408.73	817.45	817.45	817.45	817.45	817.45	817.45	817.45	817.45	817.45
6	财务费用	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
7	**营业成本（含税）**	**596.77**	**1,193.52**	**1,193.52**	**1,193.96**	**1,193.96**	**1,193.96**	**1,194.40**	**1,194.40**	**1,194.40**	**1,194.84**
7.1	其中：增值税	3.36	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.73
8	**营业成本（不含税）**	**593.41**	**1,186.80**	**1,186.80**	**1,187.24**	**1,187.24**	**1,187.24**	**1,187.68**	**1,187.68**	**1,187.68**	**1,188.11**

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	职工薪酬	**41.20**	**41.20**	**41.60**	**41.60**	**41.60**	**42.00**	**42.00**	**42.00**	**42.40**	**21.20**	**781.60**
1.1	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
1.2	年均工资	5.15	5.15	5.20	5.20	5.20	5.25	5.25	5.25	5.30	5.30	
2	燃料动力费	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**12.47**	**6.24**	**236.94**
3	维修费	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	28.80	1,094.22
4	管理及其他费用	11.13	11.13	11.17	11.17	11.17	11.21	11.21	11.21	11.25	5.62	211.34
5	折旧摊销	813.92	810.39	810.39	810.39	810.39	810.39	810.39	810.39	810.39	405.20	15,468.02
6	财务费用	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10	3,621.00
7	营业成本（含税）	**1,170.91**	**1,141.88**	**1,116.82**	**1,091.32**	**1,065.82**	**1,040.76**	**1,015.26**	**989.76**	**964.70**	**472.16**	**21,413.12**
7.1	其中：增值税	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	3.37	127.79
8	营业成本（不含税）	**1,164.18**	**1,135.15**	**1,110.09**	**1,084.59**	**1,059.09**	**1,034.03**	**1,008.53**	**983.03**	**957.97**	**468.79**	**21,285.33**

固定资产折旧测算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037
1	固定资产原值	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09
1.1	其中：房屋建筑物	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75
1.2	设备	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34
2	当年计提折旧	391.23	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45
2.1	其中：房屋建筑物	387.70	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39
2.2	设备	3.53	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06
3	年末账面价值	16,006.86	15,224.41	14,441.96	13,659.51	12,877.06	12,094.61	11,312.16	10,529.71	9,747.26	8,964.81
3.1	其中：房屋建筑物	15,936.05	15,160.66	14,385.27	13,609.88	12,834.49	12,059.10	11,283.71	10,508.32	9,732.93	8,957.54
3.2	设备	70.81	63.75	56.69	49.63	42.57	35.51	28.45	21.39	14.33	7.27

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	固定资产原值	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09	16,398.09
1.1	其中：房屋建筑物	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75	16,323.75
1.2	设备	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34	74.34
2	当年计提折旧	778.92	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	387.70	15,578.42
2.1	其中：房屋建筑物	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	387.70	15,507.82
2.2	设备	3.53										70.60
3	年末账面价值	8,185.89	7,410.50	6,635.11	5,859.72	5,084.33	4,308.94	3,533.55	2,758.16	1,982.77	1,595.07	1,982.77
3.1	其中：房屋建筑物	8,182.15	7,406.76	6,631.37	5,855.98	5,080.59	4,305.20	3,529.81	2,754.42	1,979.03	1,591.33	1,979.03
3.2	设备	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74	3.74

税费估算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**销项合计**	**37.22**	**81.77**	**89.08**	**97.86**	**105.08**	**110.11**	**111.78**	**111.78**	**111.78**	**113.46**
2	**进项合计**	**1,393.77**	**6.72**	**6.72**	**6.72**	**6.72**	**6.72**	**6.72**	**6.72**	**6.72**	**6.73**
2.1	建设工程费	1,390.41									
2.2	进项税（运营期）	3.36	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.73
3	留抵税额	-1,356.55	-1,281.50	-1,199.14	-1,108.00	-1,009.64	-906.25	-801.19	-696.13	-591.07	-484.34
4	**实缴增值税**										
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	房产税	25.44	54.59	58.31	62.64	66.09	66.64	67.30	67.30	67.30	67.96
9	**税金及附加合计**	**25.44**	**54.59**	**58.31**	**62.64**	**66.09**	**66.64**	**67.30**	**67.30**	**67.30**	**67.96**
10	**所得税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	**税费合计**	**25.44**	**54.59**	**58.31**	**62.64**	**66.09**	**66.64**	**67.30**	**67.30**	**67.30**	**67.96**

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	销项合计	113.46	113.46	115.13	115.13	115.13	116.85	116.85	116.85	118.56	59.28	2,070.62
2	进项合计	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	3.37	1,518.20
2.1	建设工程费											1,390.41
2.2	进项税（运营期）	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	3.37	127.79
3	留抵税额	-377.61	-270.88	-162.48	-54.08							-
4	实缴增值税					54.32	110.12	110.12	110.12	111.83	55.91	552.42
5	城建税	-	-	-	-	2.72	5.51	5.51	5.51	5.59	2.80	27.64
6	教育费附加	-	-	-	-	1.63	3.30	3.30	3.30	3.35	1.68	16.56
7	地方教育费附加	-	-	-	-	1.09	2.20	2.20	2.20	2.24	1.12	11.05
8	房产税	67.96	67.96	68.62	68.62	68.62	69.33	69.33	69.33	70.04	35.02	1,258.40
9	税金及附加合计	67.96	67.96	68.62	68.62	74.06	80.34	80.34	80.34	81.22	40.62	1,313.65
10	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	税费合计	67.96	67.96	68.62	68.62	128.38	190.46	190.46	190.46	193.05	96.53	1,866.07

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入（不含税）	351.54	768.90	834.73	913.37	977.73	1,017.89	1,032.46	1,032.46	1,032.46	1,047.03
2	营业成本（不含税）	57.18	114.35	114.35	114.79	114.79	114.79	115.23	115.23	115.23	115.66
3	税金及附加	25.44	54.59	58.31	62.64	66.09	66.64	67.30	67.30	67.30	67.96
4	固定资产折旧	391.23	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45	782.45
5	无形资产摊销	17.50	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
6	财务费用	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
7	利润总额	-267.31	-472.49	-410.38	-336.51	-275.60	-235.99	-222.52	-222.52	-222.52	-209.04
8	以前年度可弥补亏损	-	-267.31	-739.80	-1,150.18	-1,486.69	-2,037.89	-1,730.97	-1,481.00	-1,293.14	-1,179.15
9	本年应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	净利润	-267.31	-472.49	-410.38	-336.51	-275.60	-235.99	-222.52	-222.52	-222.52	-209.04

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	营业收入（不含税）	1,047.03	1,047.03	1,061.62	1,061.62	1,061.62	1,076.58	1,076.58	1,076.58	1,091.56	545.77	19,154.56
2	营业成本（不含税）	115.66	115.66	116.10	116.10	116.10	116.54	116.54	116.54	116.98	58.49	2,196.31
3	税金及附加	67.96	67.96	68.62	68.62	74.06	80.34	80.34	80.34	81.22	40.62	1,313.65
4	固定资产折旧	778.92	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	775.39	387.70	14,803.02
5	无形资产摊销	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	17.50	665.00
6	财务费用	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10	3,621.00
7	利润总额	-185.11	-156.08	-117.09	-91.59	-71.53	-37.79	-12.29	13.21	52.37	36.36	-3,444.42
8	以前年度可弥补亏损	-1,112.59	-1,061.71	-995.27	-889.84	-758.91	-621.40	-474.08	-330.29	-213.20	-121.61	-
9	本年应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	净利润	-185.11	-156.08	-117.09	-91.59	-71.53	-37.79	-12.29	13.21	52.37	36.36	-3,444.42

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，其中 2026 年拟发行 6,000.00 万元，2027 年拟发行 4,000.00 万元，利率假设按照 2026 年 5 月 21 日中国债券信息网公布地方政府债券收益率曲线中同期（20 年）债券票面利率 2.36%，基于客观谨慎原则，适当上浮，以 2.55%作为本次发行债券测算利率，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初债券余额		-	6,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
专项债券发行	10,000.00	6,000.00	4,000.00	-	-						
当期应计利息	3,952.50	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
本期还款	13,952.50	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
其中：还本	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	3,952.50	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
期末债券余额		6,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

（续）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
期初债券余额	10,000.00	10,000.00	9,400.00	8,400.00	7,400.00	6,400.00	5,400.00	4,400.00	3,400.00	2,400.00	1,400.00	400.00
专项债券发行												
当期应计利息	255.00	255.00	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10
本期还款	255.00	855.00	1,234.60	1,209.10	1,183.60	1,158.10	1,132.60	1,107.10	1,081.60	1,056.10	1,030.60	405.10
其中：还本	-	600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	400.00
付息	255.00	255.00	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10
期末债券余额	10,000.00	9,400.00	8,400.00	7,400.00	6,400.00	5,400.00	4,400.00	3,400.00	2,400.00	1,400.00	400.00	0.00

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入（含税）为 21,225.18 万元，扣除运营成本后，项目收益为 17,035.01 万元。本项目本金和利息合计为 13,952.50 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 3,414.01 万元，本息资金覆盖倍数为 1.22。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	-	388.76	850.67	923.81	1,011.23	1,082.81	1,128.00	1,144.24	1,144.24	1,144.24
运营成本费用支付的现金	-	-	60.54	121.07	121.07	121.51	121.51	121.51	121.95	121.95	121.95
经营活动支付税费	-	-	25.44	54.59	58.31	62.64	66.09	66.64	67.30	67.30	67.30
经营活动现金净流量	-	-	302.78	675.01	744.43	827.08	895.21	939.85	954.99	954.99	954.99
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	7,494.00	6,792.00	4,561.00								
投资活动现金净流量	-7,494.00	-6,792.00	-4,561.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	1,500.00	3,000.00	4,688.50								
发行债券收到的现金	6,000.00	4,000.00	-								
偿还债券本金支付的现金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
偿还债券利息支付的现金	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
支付债券发行费用	6.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	7,494.00	6,792.00	4,433.50	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00
四、本年现金净流量	-	-	175.28	420.01	489.43	572.08	640.21	684.85	699.99	699.99	699.99
五、累计现金净流量	-	-	175.28	595.29	1,084.72	1,656.80	2,297.01	2,981.86	3,681.85	4,381.84	5,081.83

（续）

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	1,160.49	1,160.49	1,160.49	1,176.75	1,176.75	1,176.75	1,193.43	1,193.43	1,193.43	1,210.12	605.05	21,225.18
运营成本费用支付的现金	122.39	122.39	122.39	122.83	122.83	122.83	123.27	123.27	123.27	123.71	61.86	2,324.10
经营活动支付税费	67.96	67.96	67.96	68.62	68.62	128.38	190.46	190.46	190.46	193.05	96.53	1,866.07
经营活动现金净流量	970.14	970.14	970.14	985.30	985.30	925.54	879.70	879.70	879.70	893.36	446.66	17,035.01
二、投资活动现金流量												-
投资支付的现金												18,847.00
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18,847.00
三、筹资活动现金流量												-
投入的资本金												9,188.50
发行债券收到的现金												10,000.00
偿还债券本金支付的现金	600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	400.00	10,000.00

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
偿还债券利息支付的现金	255.00	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10	3,952.50
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.00
筹资活动现金净流量	-855.00	-1,234.60	-1,209.10	-1,183.60	-1,158.10	-1,132.60	-1,107.10	-1,081.60	-1,056.10	-1,030.60	-405.10	5,226.00
四、本年现金净流量	115.14	-264.46	-238.96	-198.30	-172.80	-207.06	-227.40	-201.90	-176.40	-137.24	41.56	3,414.01
五、累计现金净流量	5,196.97	4,932.51	4,693.55	4,495.25	4,322.45	4,115.39	3,887.99	3,686.09	3,509.69	3,372.45	3,414.01	

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	15,331.51	16,183.26	17,035.01	17,886.76	18,738.51
债券还本付息总额	13,952.50	13,952.50	13,952.50	13,952.50	13,952.50
债券本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	17,035.01	17,035.01	17,035.01	17,035.01	17,035.01
债券还本付息总额	13,557.25	13,754.88	13,952.50	14,150.13	14,347.75
债券本息覆盖倍数	1.26	1.24	1.22	1.20	1.19

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

本期债券的发行可能存在的风险，项目单位将采取如下措施：

1.工程建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约

管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

2.运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等方面的管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

3.资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4.投资收益风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

5.逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

三、结论

执行程序：获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目收益预测的各项依据进行分析，认为所采用的预测依据是合理的；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的项目各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

荆州市沙市智慧物流园建设项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北郢信会计师事务有限责任公司

2026 年 8 月

目　录

一、项目概述 1

二、评估分析 3

1. 资金充足性 3

1.1 投资估算 3

1.2 资金筹措 5

1.3 项目收益与融资平衡测算 6

1.4 小结 17

2. 资金稳定性 17

三、风险分析 17

四、评估结论 17

附件一：项目预期收入测算表 20

附件二：项目预期成本费用测算表 22

附件三：债券还本付息表 24

附件四：现金流量模拟测算表 25

附件五：压力测试表 28

荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对荆州市沙市智慧物流园建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。项目评价情况如下：

一、项目概述

（一）项目单位情况

项目单位名称：	荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司
法定代表人/负责人：	徐瑾
注册资本：	135000 万人民币
地址：	塔桥北路 82 号
统一社会信用代码：	91421000MA487GRC31
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围：	一般项目：企业总部管理,住房租赁,非居住房地产租赁,以自有资金从事投资活动,自有资金投资的资产管理服务,土地使用权租赁,停车场服务,市政设施管理,园林绿化工程施工,城市绿化管理,土地整治服务,土壤污染治理与修复服务,工程管理服务,水污染治理,水环境污染防治服务,建筑装饰材料销售,建筑工程用机械销售,非电力家用器具销售,供应用仪器仪表销售,环境保护专用设备销售,园区管理服务,农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营,农业专业及辅助性活动,水产品批发,水产品零售,农业园艺服务,智能农业管理,农业机械服务,与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,渔业专业及辅助性活动,畜牧渔业饲料销售,渔需物资销售,初级农产品收购,游览景区管理,休闲观光活动,风力发电技术服务,食用农产品初加工,农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务,农副产品销售,新鲜水果零售,新鲜蔬菜零售,日用品销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营,建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构：	荆州市沙市区区财政局持股比例 81.48%；

建设单位名称：	荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司
代建单位名称：	/

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

本项目建设地点位于荆州市沙市区岑河镇。

本项目主要建设内容为：项目总占地面积 134935.7 平方米，总建筑面积 209483 平方米，项目由华中物流基地和空港物流基地两部分组成。其中华中物流基地占地面积 68185.7 平方米，建筑面积 110000 平方米;空港物流基地占地面积 66750 平方米，建筑面积 99483 平方米。主要建设内容包括：建设智慧物流大型标准仓库 6 栋 91400 平方米，建设第三方物流区、城市配送区分拣中心 4 栋 92000 平方米，建设物流信息综合配套区 2 栋 26083 平方米，同步建设工业产品云仓储管理平台、零担专线平台、物流信息管理平台、物流配套集采平台等。

2.项目建设期

该项目建设期 18 个月，自 2025 年 12 月开始，至 2027 年 6 月结束，该项目一期工程已于 2025 年 12 月 5 日开工。

3.项目属性

本项目属于物流基础设施补短板领域，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）等相关规定。

4.项目领域

本项目投向领域为物流基础设施补短板领域，符合《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）要求，债券资金未用于负面清单领域。

5.项目抵质押情况

本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

6.项目是否使用过国债资金（包含抗疫特别国债、超长期国债、增发国债)

项目未使用过国债资金（包含抗疫特别国债、超长期国债、增发国债）。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对荆州市沙市智慧物流园建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖率可达到 1.32〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据《荆州市沙市区发展和改革局关于荆州市沙市智慧物流园建设项目可行性研究报告的批复》项目总投资为 53078 万元，本次实施方案重新根据当前发债额度以及参考利率（参考深证 2026 年湖北省政府专项债券（三期），20 年期，票面利率 2.49%）经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为 52750 万元，其中工程费用 44631 万元，占比 84.61%，工程建设其他费用 3244 万元，占比 6.15%；预备费 3830 万元，占比 7.26%，据最新测算，建设期利息 635 万元，债券发行费用为 25 万元，铺底流动资金 386 万元。调整后的总投资估算明细见表 2-1 所示：

表 2-1：项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
一	工程费用	32468	631	11532	0	44631
	主体建筑	26586				
	A 地块（华中物流基地）	17801	296	5485		23582
（一）	建筑工程	14860				14860
1	智慧物流综合仓储	1980				1980
2	分拣中心	12880				12880
（二）	仓储及运输设备		166	3325		3492
1	智慧物流仓储设备		43	850		893
2	安检设备		11	215		226
3	电子交易设备		18	350		368
4	智能化分拣设备		90	1800		1890
5	辅助设备		6	110		116
（三）	公用工程		129	1760		1889
1	供配电		33	660		693
2	给排水		28	550		578
3	消防及工业卫生		50	165		215
4	弱电系统		19	385		404
（四）	总图、运输工程	2941		400		3341
1	道路	2552				2552
2	绿化	389				389
3	场内运输车辆			400		400
	B 地块（空港物流基地）	14667	336	6046		21049
（一）	建筑工程	11726				11726
1	智慧物流仓储中心	8074				8074
2	分拣中心	3652				3652
（二）	仓储及运输设备		206	4110		4316
1	智慧物流仓储设备		108	2160		2268
2	安检设备		20	400		420
3	电子交易设备		38	750		788
4	智能化分拣设备		25	500		525
5	辅助设备		15	300		315
（三）	公用工程		130	1636		1767
1	供配电		30	597		627
2	给排水		25	497		522
3	消防及工业卫生		58	194		252
4	弱电系统		17	348		366
（四）	总图、运输工程	2941	0	300		3241
1	道路	2552				2552
2	绿化	389				389
3	场内运输车辆			300		300

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
二	工程建设其他费用		0	0	3244	3244
1	建设管理费				1464	1464
2	建设项目前期工作咨询费				69	69
3	工程勘察费设计费				347	347
4	其他与工程建设相关费用				1170	1170
5	与未来生产经营有关的费用				194	194
三	预备费用				3830	3830
1	基本预备费				3830	3830
2	涨价预备费				0	0
四	建设投资	32468	631	11532	7074	51705
五	发行费用				25	25
六	建设期利息				635	635
五	流动资金				386	386
七	总投资	32468	631	11532	8119	52750

1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为 52750 万元，项目资本金与专项债务资金分别为 21750 万元和 31000 万元，其中，项目资本金占项目总投资的 41.23%；符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51）文件中项目资本金比例最低不低于20%的规定，资金结构合理，符合国家有关资本金比例规定。

拟计划 2026 年发行 10000 万元专项债券，2027 年发行 21000 万元专项债券，本项目专项债券每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 10%。

1.2.1 资本金来源及到位情况

本项目资本金为 21750 万元，占比 41.23%。资本金来源于项目单位自筹。项目资本金将用于本项目设计、招标等前期工作及项目建设。

1.2.2 专项债券融资计划

本项目总筹措资金中 31000 万元的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足。2026 年计划发行 10000 万元，2027 年计划发行 21000 万元。

债券发行计划详见表 2-2，专项债券还本付息计划表（总发行）详见附件三，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-3，项目建设期资金平衡情况详见表 2-4：

表 2-2：专项债券发行情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10,000.00	0	20 年	2.49%	每半年付息一次	第 11-20 年每年偿还本金的 10%
2027	21,000.00	10,000.00	20 年	2.49%	每半年付息一次	第 11-20 年每年偿还本金的 10%

表 3：项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2026	2027	合计	比例
1	**资本金**	**10,875**	**10,875**	**21,750**	**41.23%**
1.1	财政安排资金			**0**	
1.2	项目单位自筹资金	10,875	10,875	**21,750**	
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**10,000**	**21,000**	**31,000**	**58.77%**
2.1	专项债券资金	10,000	21,000	**31,000**	
2.2	项目单位市场化资金				
2.3	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**20,875**	**31,875**	**52,750**	

基于以上资金筹措安排、投资计划，本项目建设期实现资金平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

本项目收入主要来源于智慧物流综合仓储租金、分拣中心租金、物业服务收入、广告收入等。项目计划于 2027 年 9 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年 3 月到期，因此项目收益预测期为 2028 年 1 月至 2045 年 12 月，共 18 年。债券存续期内项目含税总收入 116456.48 万元。具体测算如下：

（1）智慧物流综合仓储租金收入

①出租面积

该项目智慧物流仓储中心租赁面积合计91400平方米,在经营期18年内出租。

②出租率分析

本报告出于审慎考虑，运营期第1年（2028年，下同）出租率按85%计算，第2年按90%计算，第3年及以后按95%测算。

③冷链仓库出租价格分析

根据实地调研及网上查询调查,高标仓智慧仓库租赁价格在0.95-2.2元/平方米•天，配备自动化、物联网等系统等功能的物流园区租赁价格更高，按谨慎原则，智慧物流仓库单价按0.8元/㎡•天取值。在经营期间，每3年租金价格上涨5%。调查价格如下表：

表 4.1 周边仓库出租价格表

序号	地点	单价（元/平方米•天）	信息来源
1	荆州中通鄂西南智能科技电商快递产业园	1.9-2.1	行业统计
2	圆通速递智创园及鄂西南总部	1.8-2.0	58同城
3	京东（沙市）智能物流基地	2.0-2.2	58同城
4	荆州沙市区崇文街工业仓库	0.95	头等仓

④出租收入

根据以上分析，在债券存续期内智慧物流综合仓储租赁出租收入52199.40万元。

（2）分拣中心租赁收入

①出租面积

该项目物流分拣中心租赁面积为118083平方米，在18年的经营期内对外出租。

②出租率分析

结合区域物流行业发展趋势及项目市场拓展节奏，出于审慎测算原则，运营期第1年（2028年）出租率按85%计算,第2年提升至90%,第3年及以后稳定在95%。

③租赁价格分析

结合项目核心优势，参考周边同类高端物流分拣中心 22-25 元/㎡月的市场价格，按谨慎原则，将租赁单价确定为 20 元/㎡月。经营期间，每 3 年根据市场供需及运营升级情况，租金价格上调 5%，确保定价兼具竞争力与收益稳定性。

表 4.2 同类分拣中心

序号	地点	单价（元/平方米月）	信息来源
1	荆州中通鄂西南智能科技电商快递产业园	23	企业招商资料
2	韵达华中（荆州）快递产业园	22	行业调研数据
3	京东（沙市）智能物流基地	25	公开招标公告
平均		23.33	

④出租收入

经测算，债券存续期内分拣中心租赁收入合计 55428.75 万元。

（3）物业服务收入

①租赁面积

该项目物业面积共计 53738 平方米。运营期出租率按第 1 年出租率按 85%计算，第 2 年按 90%计算，第 3 年及以后按 95%测算。

②租赁单价

根据查询周边城市的物业管理费收费标准，周边厂房物业管理费单价在 1-1.2 元/平方米月之间，如《荆州市发展和改革委员会关于动态调整湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单（荆州）的公告》的相关数据，荆州城区住宅物业管理费为 0.5-1.5 元/平方米月。本项目按谨慎原则，考虑未来两年可能存在的涨价因素，暂定本项目服务管理费为 1 元/平方米·月，，每 3 年根据市场供需及运营升级情况，租金价格上调 5%。。

表 4.3　　物业收费价格表

序号	企业	物业费（元/㎡·月）
1	湖北奇妙新能源科技有限公司	1
2	湖北益美农业科技有限公司	1.2
3	湖北迪振科技有限公司	1.2
4	顺久发食品有限公司	1
5	湖北锦亮现代农业有限公司	1

6	同方计算机（湖北）有限公司	1
7	湖北甲林粮油集团有限公司	1



③物业租赁收入

债券存续期内物业服务收入合计 4916.62 万元。

（5）广告收入

①广告位数量

该项目共有广告位 40 个。运营期出租率按第 1 年出租率按 85%计算，第 2 年按 90%计算，第 3 年及以后按 95%测算。

②广告位布置

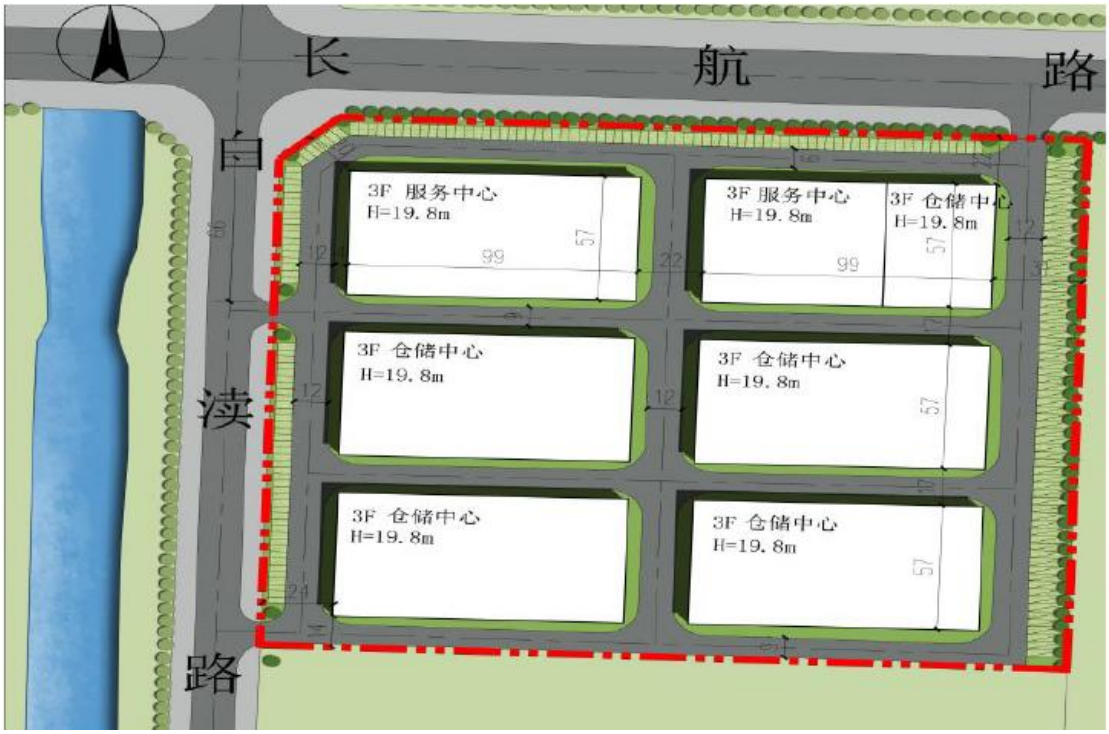
该项目在 A 地块布置广告位 22 个，B 地块共布置广告位 18 个，具体情况如下表：

序号	地块	位置	布置个数
1	A 地块	北侧	8
2	A 地块	东侧	5
3	A 地块	南侧	4
4	A 地块	西侧	5
5	B 地块	北侧	6
6	B 地块	东侧	3
7	B 地块	南侧	6
8	B 地块	西侧	3
总　计			40



A

地块（华中物流基地）平面图



B 地块（空港物流基地）平面图

③广告位单价

根据实地调研及网上查询调查，荆州市东方大道主干道非 LED 大屏广告位年租金区间普遍在 5-12.5 万元/年，本项目位于物流产业园区主干道，具有一定位

置优势。按谨慎原则，广告位收入单价按 5 万元/个·年取值。在经营期间，每 3 年租金价格上涨 5%。价格调查价格如下表：

表 4.4　　周边同类广告牌价格表

序号	广告类型	价格（万元/年）	数据来源
1	东方大道与上海大道交汇口双面高炮广告位	12.5	租赁权成交公告
2	东方大道与江渎庙路交叉口场地广告位	6.48	乙方宝
3	东方大道沿线商铺配套广告位	5.459	招租公告
4	东方大道沿线副楼墙面广告位	5（底价）	招租公告

③广告收入

债券存续期内物业服务收入合计 3911.71 万元。

具体债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2　项目预计成本测算

项目债券存续期内总成本费用共计 52342.86 万元，其中，外购原材料及动力费 12543.00 万元，工程维护费 1753.28 万元，设备维修费 656.80 万元，其他管理费用 1048.77 万元，折旧费合计 23393.87 万元，财务费用合计 10420.65 万元。具体测算如下：

1、人员工资及福利

项目运营期定员 20 人，其中：管理人员 5 人，工资按 72000 元/人•年计算；物业服务人员 5 人，工资按 60000 元/人•年计算；维修、绿化人员 10 人，工资按 66000 元/人•年计算，未达产年管理人员和物业服务人员 2 名，其他人员不变。该项目的福利费按工资总额的 10%计算。项目工资及福利费用总额为 2526.48 万元。

2、外购燃料及动力费

本项目外购燃料主要是电力，主要消耗于道路、广场照明用电，水主要用于生活用水、道路浇洒用水。

（1）电费

根据荆州经济技术开发区2026年1月1日公布的《生产要素成本》，http://www.jing-zhou.gov.cn/zjkfq/yqgk/202204/t20220428_724400.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJkb2NfaWQiOiI4Mzg5MjY4OTg2MWFhYWVmLTNiNGVhNzcyOGYwZmJhYjYiLCJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowfQ%3D%3D，荆州经济技术开发区平均电价为0.7元/度。

本项目达产年年用电量950万度，按照平均电价为0.7元/度，达产年用电费用为665万元。



生产要素成本

信息来源：经开区 | 发布时间：2026-01-01 16:35

（一）供电

尖峰段（共2小时）20:00-22:00 1.2057元/度

高峰段（共6小时）9:00-15:00 1.0058元/度

平段（共8小时）7:00-9:00；15:00-20:00；22:00-23:00 0.6899元/度

低谷段（共8小时）23:00-7:00 0.3546元/度

按容量计费：基本电费=变压器容量*25元

按需量计费：基本电费=当月最大需量*38元

平均电价：0.7元/度

（2）水费

根据荆州经济技术开发区 2026 年 1 月 1 日公布的《生产要素成本》，http://www.jing-zhou.gov.cn/zjkfq/yqgk/202204/t20220428_724400.shtml?f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJkb2NfaWQiOiI4Mzg5MjY4OTg2MWFhYWVmLTNiNGVhNzcyOGYwZmJhYjYiLCJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowfQ%3D%3D，物流仓储类轻度污染工业项目综合水价 3.32 元/m³（1.9 元原水价+1.42 元污水处理费、城市附加费），本报告测算取 3.2 元/m³。本项目达产年年用水 11.88 万顿，按照综合水价 3.2 元/m³，年用水费用为 38 万元。

（二）供水

工业用水价格：3.32元/吨（含污水处理费、城市附加费等费用）

污水处理：

类别	企业类型		价格（元/立方米）
生活污水	设计与开发业、计算机软件业、家电制造业、电子产品组装业、不含印染等工序的纺织、针织品、服装生产业等		3.48
工业污水（中联水务）	（1）一般工业企业	食品类	6.5
		屠宰类	6.5
		机械电子加工	8
		轻工日化用品制造	8
	（2）高污染企业	印染类	6.5
		染料、颜料生产	15
		造纸（化学浆、半化学浆）	10
		电镀（含电池、电路板、金属冶炼）	10
		有机化学原料制造	18
		无机盐制造	另定
		制革类（含皮革鞣制、人造革、合成革）	10
		化学农药（含中间体）制造	18
		涂料制造	18
		肥皂及合成洗涤剂（含香料、香精）制造	12
		化学药品原料药（含中间	18
		体）制造	
		化学药品制剂制造	18
		食品及饲料添加剂制造	12
		酒精、淀粉、味精、发酵制品制造	10
	（3）其他类	轻度污染类	6.5
		中度污染类	8
		高度污染类	12

纺织印染类企业污水处理基础单价为4.1元/m³;当污水日平均500mg/L污水日平均COD每向上波动l00mg/L，污水处理价格上浮0.20元/m3; 当污水日平均l500mg/L污水日平均COD每向上波动l00mg/L，污水处理价格上浮0.30元 / m3; ④当污水日平均2000mg/L污水日平均COD每向上波动l00mg/L，污水处理价格上浮0.60元 / m3。

3、修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版 ）中关于固定资产修理费的估

算的说明，修理费是指保持固定资产正常使用和运转，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按照固定资产原值（中扣除建设期利息的）一定百分数估算。维修费用按项目固定资产投资 0.5%-2%估算，考虑行业和本项目的特点主要为各种设施、设备的维护维修费，按固定资产原值的 0.8%测算。本项目每年修理费按固定资产原值扣除发行费用、建设期利息、流动资金后计算，计算如下（52750-25-635-386）×0.8%=413.64 万元。

4、其他管理费用

参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按照以上各项之和的 6%计取。其他管理费=980.03×6%= 58.80 万元（达产年）

5、经营成本

债券存续期内项目经营成本 23865.85 万元。

6、固定资产折旧费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》文件，房屋、建筑物计算折旧最低年限为 20 年，飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备等固定资产计算折旧最低年限为 10 年，同时企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在 5%以内，本项目残值率为 5%。本项目采用平均年限法计提固定资产折旧和无形资产摊销，建筑工程折旧年限 50 年，设备及安装工程折旧年限 20 年，无形资产及其他资产摊销年限 40 年。

设备及安装工程按 20 年折旧，设备及安装工程原值为（扣除进项税后）11474.53 万元，残值率 5%，年折旧费 545.04 万元。

无形资产及其他资产按 40 年摊销，残值率 5%，无形资产、其他资产合计原值（扣除进项税后）为 7609.51 万元，年摊销费 180.73 万元。

年折旧及摊销费用 =29787.34*(1-5%)/50+11474.53*(1-5%)/20+7332.86*(1-5%)/40 =565.96+545.04+174.16=1285.16 万元

经计算，债券存续期内，年折旧及摊销费用 1285.16 万元，固定资产折旧费及摊销合计 23132.79 万元。

7、财务费用

财务费用为发行专项债券利息。

根据上述各项预测假设，债券存续期间项目经营支出测算表详见附件二。

1.3.3 税费测算

债券存续期内税金及附加合计预计 25,046.98 万元，其中应缴纳的增值税 4,444.74 万元，增值税附加税 533.37 万元，房产税 11,531.59 万元，所得税 8537.28 万元。

1.增值税：智慧物流综合仓储租金收入、分拣中心租金收入，增值税率按 9%计算，物业收入、广告收入增值税税率按 6%计算。

2.附加税：项目城市维护建设税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

3.房产税：按照 12.00%税率从租计征。

4.企业所得税：按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

1.3.4 财务费用

本项目 2026 年拟发行专项债券 10000 万元，2027 年拟发行专项债券 21000 万元，期限为 20 年。参考最新湖北省政府专项债券票面利率 2.49%测算（参考深圳证券交易所 2026 年湖北省政府专项债券（三期）票面利率）。每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%，具体见附件三专项债券还本付息表。

1.3.5 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.6 项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源于智慧物流综合仓储租金、分拣中心租金、物业服务收费、广告收入等。项目预期收入总额（不含税）为104,425.18万元，扣除运营成本及相关税费47,561.93万元后，预计用于资金平衡相关收益为56,863.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍。

表2-5 ：项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
荆州市沙市智慧物流园建设项目	56,863.26	31,000.00	42,964.45	1.32

1.4 小结

综上，本次申请发行的荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2．资金稳定性

荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对荆州市沙市智慧物流园建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的荆州市沙市智慧物流园建设项目通过发行专项债券建设

期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.32 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北郢信会计师事务有限责任公司

2026 年 8 月

（本页无正文）

附件　1. 项目经营收入测算表

2. 项目成本费用测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

附件一：项目预期收入测算表

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
				2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	总收入（含税）		116456.48	5061.1	5358.8	5939.4	5939.4	5939.4	6236.3	6236.3	6236.3	6548.2	6548.2	6548.2	6875.6	6875.6	6875.6	7219.3	7219.3	7219.3	7580.3
1	智慧物流综合仓储租金收入	万元	52199.40	2268.5	2402.0	2662.2	2662.2	2662.2	2795.3	2795.3	2795.3	2935.1	2935.1	2935.1	3081.8	3081.8	3081.8	3235.9	3235.9	3235.9	3397.7
	仓储租金（不含税）	万元	46606.61	2025.5	2144.6	2377.0	2377.0	2377.0	2495.8	2495.8	2495.8	2620.6	2620.6	2620.6	2751.6	2751.6	2751.6	2889.2	2889.2	2889.2	3033.7
	增值税	万元		243.1	257.4	285.2	285.2	285.2	299.5	299.5	299.5	314.5	314.5	314.5	330.2	330.2	330.2	346.7	346.7	346.7	364.0
	仓储面积	㎡		91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400	91400
2	分拣中心租金收入	万元	55428.75	2408.9	2550.6	2826.9	2826.9	2826.9	2968.3	2968.3	2968.3	3116.7	3116.7	3116.7	3272.5	3272.5	3272.5	3436.1	3436.1	3436.1	3607.9
	仓储租金（不含税）	万元	49489.96	2150.8	2277.3	2524.0	2524.0	2524.0	2650.2	2650.2	2650.2	2782.7	2782.7	2782.7	2921.9	2921.9	2921.9	3068.0	3068.0	3068.0	3221.4
	增值税	万元		258.1	273.3	302.9	302.9	302.9	318.0	318.0	318.0	333.9	333.9	333.9	350.6	350.6	350.6	368.2	368.2	368.2	386.6
	仓储面积	㎡		118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083	118083
3	物业服务收费	万元	4916.62	213.7	226.2	250.8	250.8	250.8	263.3	263.3	263.3	276.5	276.5	276.5	290.3	290.3	290.3	304.8	304.8	304.8	320.0

	物业服务费（不含税）	万元	4638.32	201.6	213.4	236.6	236.6	236.6	248.4	248.4	248.4	260.8	260.8	260.8	273.8	273.8	273.8	287.5	287.5	287.5	301.9
	增值税			12.1	12.8	14.2	14.2	14.2	14.9	14.9	14.9	15.6	15.6	15.6	16.4	16.4	16.4	17.3	17.3	17.3	18.1
	出租面积	㎡		209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483	209483
4	广告收入	万元	3911.71	170.0	180.0	199.5	199.5	199.5	209.5	209.5	209.5	219.9	219.9	219.9	230.9	230.9	230.9	242.5	242.5	242.5	254.6
	广告收入（不含税）		3690.29	160.4	169.8	188.2	188.2	188.2	197.6	197.6	197.6	207.5	207.5	207.5	217.9	217.9	217.9	228.8	228.8	228.8	240.2
	增值税			9.6	10.2	11.3	11.3	11.3	11.9	11.9	11.9	12.4	12.4	12.4	13.1	13.1	13.1	13.7	13.7	13.7	14.4
	数量	个		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
5	不含税收入		104425.18	4538.2	4805.2	5325.8	5325.8	5325.8	5592.0	5592.0	5592.0	5871.7	5871.7	5871.7	6165.2	6165.2	6165.2	6473.5	6473.5	6473.5	6797.2

附件二：项目预期成本费用测算表

项目预期成本费用测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期																
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	工资及福利费	2,526.48	101.64	101.64	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2	145.2
1.1	人员工资	2,296.80	92.4	92.4	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
1.2	福利	229.68	9.24	9.24	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2
2	外购原材料及动力费用	12,543.00	629.00	666.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00	703.00
2.1	电费	11,865.00	595.00	630.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00
2.2	水费	678.00	34.00	36.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
3	修理费	7,445.48	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64	413.64
5	其他管理费用	1,350.90	68.66	70.88	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71
6	固定资产折旧费	23,132.79	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16	1285.16
7	无形资产摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	财务费用	11,533.68	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	747.00	669.81	592.62	515.43	438.24	361.05	283.86	206.67
9	总成本费用	58,532.33	3269.99	3309.21	3394.60	3394.60	3394.60	3394.60	3394.60	3394.60	3394.60	3394.60	3369.70	3292.51	3215.32	3138.13	3060.94	2983.75	2906.56	2829.37

10	经营成本（含税）	23,865.85	1212.93	1252.15	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55	1337.55
11	经营成本（不含税）	22,514.96	1144.28	1181.28	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84

附件三：债券还本付息表

债券还本付息汇总表

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年应付	当年还本
	金额	本金	本金	余额	利息	付息合计
2026	**0**	**10000**	**0**	**10000**	125	125
2027	10000	21000		31000	510	510
2028	31000			31000	772	772
2029	31000			31000	772	772
2030	31000			31000	772	772
2031	31000			31000	772	772
2032	31000			31000	772	772
2033	31000			31000	772	772
2034	31000			31000	772	772
2035	31000			31000	772	772
2036	31000			31000	772	772
2037	31000		1000	30000	759	1759
2038	30000		3100	26900	708	3808
2039	26900		3100	23800	631	3731
2040	23800		3100	20700	554	3654
2041	20700		3100	17600	477	3577
2042	17600		3100	14500	400	3500
2043	14500		3100	11400	322	3422
2044	11400		3100	8300	245	3345
2045	8300		3100	5200	168	3268
2046	5200		3100	2100	91	3191
2047	2100		2100	0	26	2126
合计		**31000**	**31000**		**11964**	**42964**

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	**经营活动净现金流量（1.1-1.2）**	**56,863.26**			**2701.04**	**2851.95**	**3140.04**	**3140.04**	**3140.04**	**3317.71**	**3317.71**	**3317.71**	**3504.25**	**3051.37**	**2984.32**	**3131.42**	**3112.13**	**3092.83**	**3248.26**	**3228.96**	**3209.66**	**3373.82**
1.1	现金流入	**104,425.18**			4538.24	4805.20	5325.76	5325.76	5325.76	5592.05	5592.05	5592.05	5871.65	5871.65	5871.65	6165.23	6165.23	6165.23	6473.50	6473.50	6473.50	6797.17
1.1.1	营业收入（不含销项税）	**104,425.18**			4538.24	4805.20	5325.76	5325.76	5325.76	5592.05	5592.05	5592.05	5871.65	5871.65	5871.65	6165.23	6165.23	6165.23	6473.50	6473.50	6473.50	6797.17
1.2	现金流出	**47,561.93**			1837.21	1953.25	2185.72	2185.72	2185.72	2274.34	2274.34	2274.34	2367.40	2820.28	2887.34	3033.81	3053.11	3072.41	3225.24	3244.54	3263.83	3423.35
1.2.1	经营成本（不含进项税）	**22,514.96**			1144.28	1181.28	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84	1261.84
1.2.2	增值税	**4,444.74**			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	412.63	462.44	489.48	489.48	489.48	517.86	517.86	517.86	547.67
1.2.3	增值税附加、房产税	**12,064.96**			501.15	530.63	588.12	588.12	588.12	617.53	617.53	617.53	648.40	697.92	703.89	739.56	739.56	739.56	777.01	777.01	777.01	816.33
1.2.4	所得税	**8,537.28**			191.77	241.34	335.76	335.76	335.76	394.98	394.98	394.98	457.16	447.90	459.16	542.94	562.24	581.53	668.54	687.83	707.13	797.52
2	**投资活动净现金流量（2.1-2.2）**	**-31,8**	**-20875.00**	**-31875.00**																		

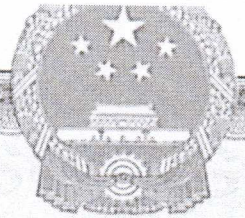
序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		75.00																				
2.1	现金流入	**0.00**	0.00	0.00																		
2.2	现金流出	**31,875.00**	20875.00	31875.00																		
2.2.1	建设投资	**31,875.00**	20,875.00	31,875.00																		
3	**筹资活动净现金流量（3.1-3.2）**	**-5,137.47**	**20875.00**	**31875.00**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-771.90**	**-1759.45**	**-3808.41**	**-3731.22**	**-3654.03**	**-3576.84**	**-3499.65**	**-3422.46**	**-3345.27**	**-3268.08**
3.1	现金流入	**52,750.00**	20875.00	31875.00																		
3.1.1	项目资本金投入	**21,750.00**	10,875.00	10875.00																		
3.1.2	建设投资借款	**31,000.00**	10,000.00	21,000.00																		
3.2	现金流出	**37,012.47**			771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	1759.45	3808.41	3731.22	3654.03	3576.84	3499.65	3422.46	3345.27	3268.08
3.2.1	利息支出	**11,212.47**			771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	771.90	759.45	708.41	631.22	554.03	476.84	399.65	322.46	245.27	168.08
3.2.2	债券发行费用	**0.00**																				

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3.2.3	偿还债务本金	25,800.00											0.00	1000.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00
3.2.4	基金股本及溢价款	0.00																				
4	净现金流量	19,850.77		0.00	1929.14	2080.05	2368.14	2368.14	2368.14	2545.81	2545.81	2545.81	2732.35	1291.92	-824.09	-599.79	-541.90	-484.01	-251.39	-193.50	-135.60	105.75
5	累积盈余资金				1929.14	4009.18	6377.33	8745.47	11113.61	13659.42	16205.23	18751.03	21483.38	22775.30	21951.21	21351.42	20809.52	20325.51	20074.13	19880.63	19745.02	19850.77

附件五：压力测试表

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收入变动情况敏感性分析	48333.76	51176.92	54020.08	56863.24	59706.41	62549.57	65392.73
（项目运营净收入）债券本息资金覆盖率	1.14	1.20	1.25	1.32	1.38	1.44	1.50
债券利率变动情况敏感性分析	2.12%	2.24%	2.37%	2.49%	2.61%	2.24%	2.86%
（债券发行利率）债券本息资金覆盖率	1.41	1.38	1.35	1.32	1.29	1.26	1.23

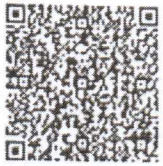


统一社会信用代码

91421000706964565C

营业执照

（副 本） 1 － 1



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北郢信会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　肖旭东

经营范围　资本验证、财务审计、税务代理、财务会计咨询、代理办理工商登记、年检及商标注册；复印、打字服务。

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月21日

住　　所　荆州市江津西路中企组院内



复印件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2023 年 3 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鄂信会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：肖旭东

经营场所：湖北省荆州市江津西路中企组院内

组织形式：有限责任

执业证书编号：42050251

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1574号

批准执业日期：1999年12月20日

复印件与原件一致
再次复印无效

证书序号：0017748

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二[illegible]年　四　月　[illegible]　日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name	肖旭东
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1972-09-12
工作单位 Working unit	湖北鄂信会计师事务有限责任公司
身份证号码 Identity card No.	422422197209123231

证书编号：
No. of Certificate　420502512414

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2009 /y　9 /m　29 /d

4

2015 年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA

本证书经检查合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014 年 04 月 30 日

9

复印件与原件一致
再次复印无效

肖旭东 420502512414



420106197610104434

姓　　名 Full name 谢李俊

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1976-10-10

工作单位 Working unit 湖北鄂信会计师事务有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 420106761010443

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

谢李俊 (420000034374)

2019年已通过

CPA

证书编号：420000034374

No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2000 年 10 月 27 日

Date of Issuance

HUBEI YINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LTD

湖北鄂信会计师事务有限责任公司

4210000373731

HYCPA LTD

谢李俊 420000034374

复印件与原件一致
再次复印无效

清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y109 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 4
（一） 项目投资估算 4
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 8
（一） 项目收入预测 8
（二） 项目税费预测 15
（三） 项目成本费用预测 18
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 25
（五） 项目财务费用预测 26
（六） 项目模拟利润表 28
（七） 项目现金流量模拟测算 31
（八） 项目资金测算平衡表 33
（九） 项目资金的稳定性 33
（十） 项目压力测试 34
四　、项目风险控制 35
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 35
（二）影响项目收益的风险及控制措施 36
（三）影响社会稳定的风险及控制措施 37
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 37
五　、评价结论 40

清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y109 号

当阳市畜牧兽医中心：

我们接受委托，对清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	当阳市畜牧兽医中心
法定代表人/负责人：	杨春银
地址：	当阳市玉泉办事处太子桥街 22 号
统一社会信用代码：	12420582011154531F
单位性质：	事业单位
业务范围：	为畜牧业发展提供管理保障畜牧技术推广畜牧业资源保护畜牧业执法监督畜牧业质量监督畜牧业标准化管理畜牧业项目管理畜牧业许可管理畜禽品种登记畜禽疫病防治疫情测报及交办的其他任务。
行业主管部门：	当阳市农业农村局
建设单位名称	当阳市畜牧兽医中心

2.项目建设地点

本项目建设地点位于当阳市玉泉街道金沙村。

3.项目建设内容和规模：

项目基地总用地面积为115.66亩，建设1个存栏300头繁育母猪的保种场（含1栋保种场配怀分娩舍、1栋保种场保育测定舍）；1个存栏300头繁育母猪的繁育场（含1栋配怀分娩舍、1栋保育测定舍）；配套驯化猪舍1栋，公猪舍与后备公猪舍各1栋。配套建设生活生产附属用房、粪污处理、道路停车场、围墙、给排水、电力等工程。

总建筑面积约7932.57m²（不含污水处理区），建构筑物占地面积7515.23m²（不含污水处理区），新建场区实体围墙1000m，栅栏围墙1600m，场区道路及停车场11000m²。

项目建成达产后，常年可存栏生产公猪50头，保种场存栏母猪300头，繁育场存栏生产母猪300头。

4.项目建设期

本项目建设期12个月（2026年1月-2026年12月）。

5.项目属性

本项目属于农林水利（农业）项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为农林水利（农业），符合财政部、国家发展改

革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022 年）项目库。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资是5,449.90万元，其中：建设工程费用4,591.05万元，占比84.24%；建设工程其他费用579.76万元，占比10.64%；预备费221.29万元，占比4.06%，静态总投资5,392.10万元，建设期利息53.80万元；债券发行兑付费用4.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1	工程费用	4591.05	591.05		4,000.00		
1.1	驯化舍（带辅房）	50.84			50.84		
1.2	公猪舍	76.32			76.32		
1.3	后备公猪舍	44.46			44.46		
1.4	保种区配怀分娩舍	178.71			178.71		
1.5	保种区保育测定舍（带辅房）	125.88			125.88		
1.6	繁育区配怀分娩舍	167.14			167.14		
1.7	繁育区保育测定舍（带辅房）	138.38			138.38		
1.8	外事综合用房	122.87			122.87		
1.9	员工休息间	96.04			96.04		
1.1	洗销间一、二	54.18			54.18		

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1.11	烘干间一、二	76.09			76.09		
1.12	工作间一、二	18.48			18.48		
1.13	无害化车间	13.54			13.54		
1.14	门卫室	17.47			17.47		
1.15	物资消毒及仓库间	18.11			18.11		
1.16	配电房	14.34			14.34		
1.17	转猪站	28.91			28.91		
1.18	箱泵一体化水箱	16.02			16.02		
1.19	工作间三	13.15			13.15		
1.2	场外原有民房利旧	9.92			9.92		
1.21	粪污处理区	74.12			74.12		
1.22	解剖室	8.93			8.93		
1.23	高压泵房	9.88			9.88		
1.24	简易消毒棚	6.88			6.88		
1.25	场区工程	2017.62			2017.62		
1.26	设备购置及安装费	1192.78	591.06		601.72		
1.27	设备购置费						
2	工程建设其他费用	579.76	579.76				
3	预备费	221.29	221.29				
3.1	基本预备费	221.29					
二	建设期利息	53.80	53.80				
	债券发行费	4.00	4.00				
	总投资合计	5,449.90	1,449.90		4,000.00		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 5,449.90 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,449.90 万元、专项债券资金 4,000.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年 1-12 月
1	总投资使用计划	5,449.90	5,449.90
1.1	建设投资	5,392.10	5,392.10
1.2	建设期利息	53.80	53.80
1.3	债券发行费用	4.00	4.00
1.4	流动资金	-	
2	资金筹措及使用	5,449.90	5,449.90
2.1	自有资金	1,449.90	1,449.90
2.1.1	用于建设投资	1,392.10	1,392.10
2.1.2	用于建设期利息	53.80	53.80
2.1.3	用于债券发行费用	4.00	4.00
2.2	专项债券资金	4,000.00	4,000.00
2.2.1	用于建设投资	4,000.00	4,000.00
2.2.2	用于建设期利息	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 4,000.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	4,000.00	0	20	2.69	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2027年1月至2046年6月。债券存续期内项目总收入为26,094.90万元，均为清平猪售卖收入。具体测算如下：

1.清平猪价格分析

（1）种猪价格分析

参考中国畜牧业协会猪业分会发布的2025年7月生猪产品数据，2025年7月份全国二元母猪销售价格为33.06元/公斤，本项目后备种母猪和后备种公猪单头约100公斤，清平猪为地方特色品种，价格略高于国家平均价格标准，而公种猪价格又低于母种猪价格，出于谨慎性原

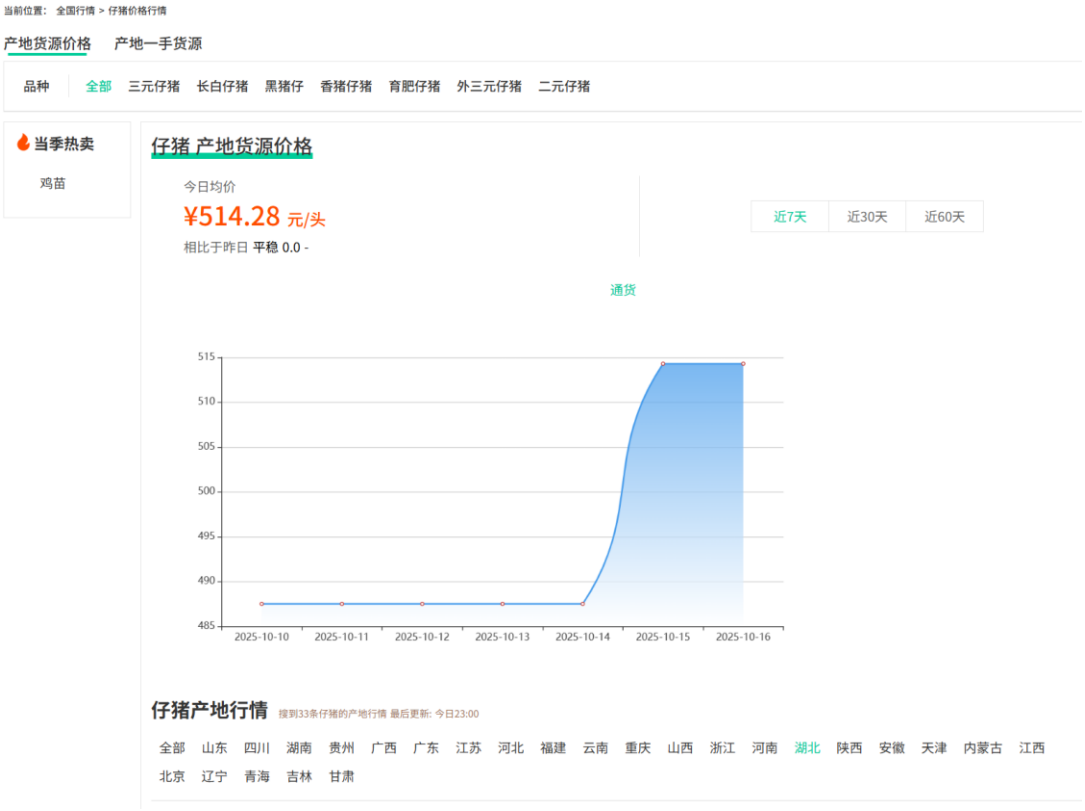
则，本项目后备种母猪销售价格暂按 4000 元/头估算（40 元/公斤），后备种公猪暂按 3000 元/头估算（30 元/公斤）。



中国畜牧业协会猪业分会网站相关信息具体链接：
https://pig.caaa.cn/html/pig_rd/pig_hydt/2025/0901/2437.html

（2）商品仔猪价格分析

根据一亩田网站最新数据显示，2025 年 10 月湖北仔猪价格为 514.28 元/头，出于谨慎性原则，本项目断奶仔猪暂按 400 元/头估算，保育仔猪暂按 600 元/头估算。

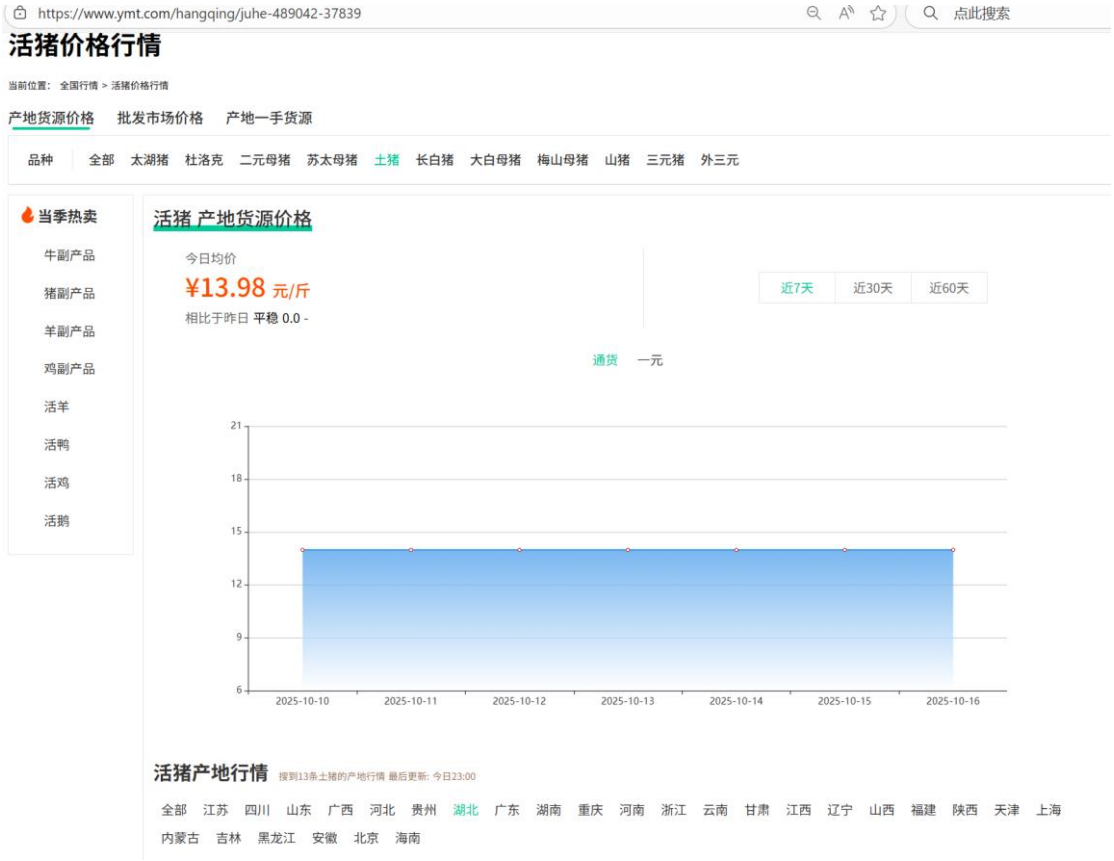


https://www.ymt.com/hangqing/juhe-9894

最新湖北仔猪均价走势图（元/头）

（3）肥猪价格分析

根据一亩田网站最新数据显示，2025 年 10 月湖北活猪价格为 13.98 元/斤，考虑到市场波动，保守估计清平猪活猪批发价为 12 元/斤。若一头清平猪肥猪体重按 100 公斤（200 斤）计算，其售价为 12×200=2400 元。由于清平肥猪个体重量差异，保守估计平均按 2000 元一头。



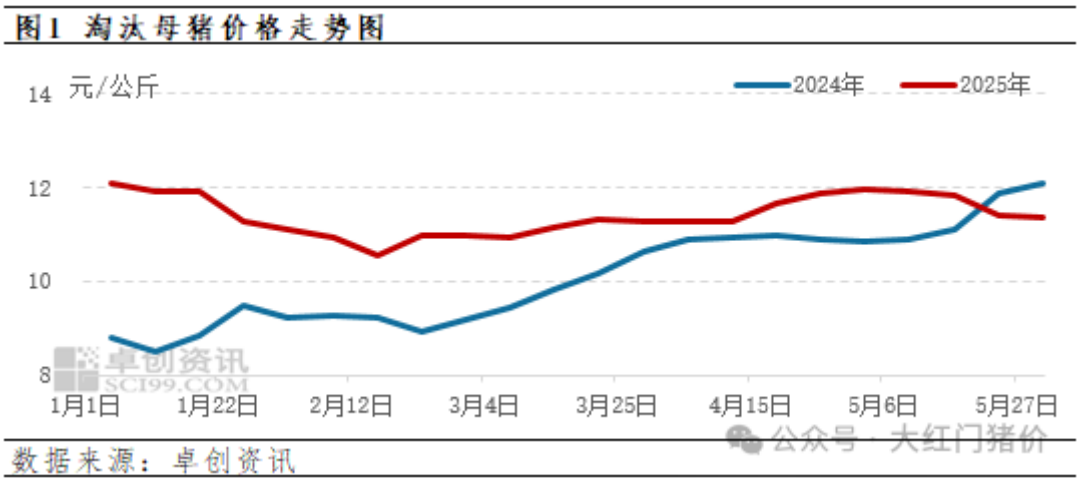
https://www.ymt.com/hangqing/juhe-489042-37839

最新湖北肥猪均价走势图（元/斤）

（4）淘汰猪价格分析

根据卓创资讯监测，5 月份国内淘汰母猪价格呈高位下滑走势。淘汰母猪月度出栏均价 11.70 元/公斤，环比涨幅 1.51%，同比涨幅 2.87%。5 月初淘汰母猪价格延续 4 月份的涨势，并涨至年内次高点，为 5 月 2 日的 11.98 元/公斤，此后上半月高位盘整。下半月则开始震荡回落。卓创资讯监测 5 月 30 日淘汰母猪价格为 11.35 元/公斤，较月初下降 0.63 元/公斤，降幅 5.26%。此轮降价亦是 2 月下半月以来的首次连续降价现象。根据市场情况，淘汰猪价格在

10-12 元/公斤浮动，即 5-6 元/斤，假设平均一头清平猪淘汰母猪体重为 180 公斤，保守按照 5 元/斤的价格计算，其售价为 180×2×5=1800 元。



淘汰母猪价格走势图（元/公斤）

2.销售数量

项目投产后，正常年每年向社会提供断奶仔猪 7520 头，保育仔猪 3880 头，后备种母猪 1440 头，后备种公猪 360 头，肥猪 360 头，淘汰猪 270 头。

产品名称	价格	数量
后备种母猪（100 千克）	4000 元/头	1440
后备种公猪（100 千克）	3000 元/头	360
断奶仔猪（7 千克）	平均按 400 元/头	7520
保育仔猪（20 千克）	平均按 600 元/头	3880
肥猪（100 千克）	平均按 2000 元/头	360
淘汰猪（180 千克）	10 元/千克，即 1800 元/头	270

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	26,094.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20
(一)	后备种母猪收入	11,232.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00
	单价（元/头）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	年产量（头）	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
(二)	后备种公猪收入	2,106.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	单价（元/头）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	年产量（头）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
(三)	断奶仔猪收入	5,865.60	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80
	单价（元/头）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	年产量（头）	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00
(四)	保育仔猪收入	4,539.60	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80
	单价（元/头）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	年产量（头）	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00
(五)	肥猪收入	1,404.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价（元/头）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	年产量（头）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
(六)	淘汰猪收入	947.70	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60
	单价（元/头）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	年产量（头）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	26,094.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年（1-6）
一	经营收入	26,094.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	669.10
(一)	后备种母猪收入	11,232.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	288.00
	单价（元/头）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	年产量（头）	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
(二)	后备种公猪收入	2,106.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	54.00
	单价（元/头）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	年产量（头）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
(三)	断奶仔猪收入	5,865.60	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	300.80	150.40
	单价（元/头）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	年产量（头）	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00	7,520.00
(四)	保育仔猪收入	4,539.60	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	232.80	116.40
	单价（元/头）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	年产量（头）	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00
(五)	肥猪收入	1,404.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	36.00
	单价（元/头）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	年产量（头）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
(六)	淘汰猪收入	947.70	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	24.30
	单价（元/头）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	年产量（头）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	26,094.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	669.10

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 1,941.66 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

增值税=销项税-进项税，其中：

增值税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的收入的销项税按照 6%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其他费用按照 9%的税率计算。运营期内饲料成本按照 9%的税率计算、维护及修理费按照 9%的税率计算，管理费按照 6%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税合计	—	3,002.03	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95
1.1	猪场售卖收入	13.0%	23,092.87	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25
	猪场售卖收入销项税额		3,002.03	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95
2	进项税合计	—	1,268.45	153.95	153.95	153.95	140.28	42.95	42.95	42.95	42.95	42.98	42.98
2.1	进项税（运营期）		838.06	42.93	42.93	42.93	42.95	42.95	42.95	42.95	42.95	42.98	42.98
2.1.1	饲料费用	9.0%	8,258.84	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53
	饲料费用进项税额		743.34	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12
2.1.2	维护及修理费	9.0%	898.17	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06
	维护及修理费进项税额		80.92	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15
2.1.3	管理费	6.0%	229.91	10.95	10.95	10.95	11.39	11.39	11.39	11.39	11.39	11.83	11.83
	管理费进项税额		13.80	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71
2.2	进项税额（建设期抵扣）		430.39	111.02	111.02	111.02	97.33	-	-	-	-	-	-
2.3	待抵扣固定资产进项税额		430.39	319.37	208.35	97.33	-	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	—	1,733.58	-	-	-	13.67	111.00	111.00	111.00	111.00	110.97	110.97
4	计算附加税	—	208.08	-	-	-	1.64	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32
4.1	城市建设维护税	7.0%	121.38	-	-	-	0.96	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77
4.2	教育费附加	3.0%	52.02	-	-	-	0.41	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
4.3	地方教育附加费	2.0%	34.68	-	-	-	0.27	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
5	合计	—	1,941.66	-	-	-	15.31	124.32	124.32	124.32	124.32	124.29	124.29

（续）

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年（1-6）
1	销项税合计	—	3,002.03	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	76.98
1.1	猪场售卖收入	13.0%	23,092.87	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	592.12
	猪场售卖收入销项税额		3,002.03	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	153.95	76.98
2	进项税合计	—	1,268.45	42.98	42.98	42.98	43.01	43.01	43.01	43.01	43.01	43.04	21.53
2.1	进项税（运营期）		838.06	42.98	42.98	42.98	43.01	43.01	43.01	43.01	43.01	43.04	21.53
2.1.1	饲料费用	9.0%	8,258.84	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	423.53	211.77
	饲料费用进项税额		743.34	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	19.06
2.1.2	维护及修理费	9.0%	898.17	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	23.03
	维护及修理费进项税额		80.92	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	2.07
2.1.3	管理费	6.0%	229.91	11.83	11.83	11.83	12.30	12.30	12.30	12.30	12.30	12.80	6.66
	管理费进项税额		13.80	0.71	0.71	0.71	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.77	0.40
2.2	进项税额（建设期抵扣）		430.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	待抵扣固定资产进项税额		430.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	—	1,733.58	110.97	110.97	110.97	110.94	110.94	110.94	110.94	110.94	110.91	55.45
4	计算附加税	—	208.08	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.31	6.65
4.1	城市建设维护税	7.0%	121.38	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.76	3.88
4.2	教育费附加	3.0%	52.02	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	1.66
4.3	地方教育附加费	2.0%	34.68	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	1.11
5	合计	—	1,941.66	124.29	124.29	124.29	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26	124.22	62.10

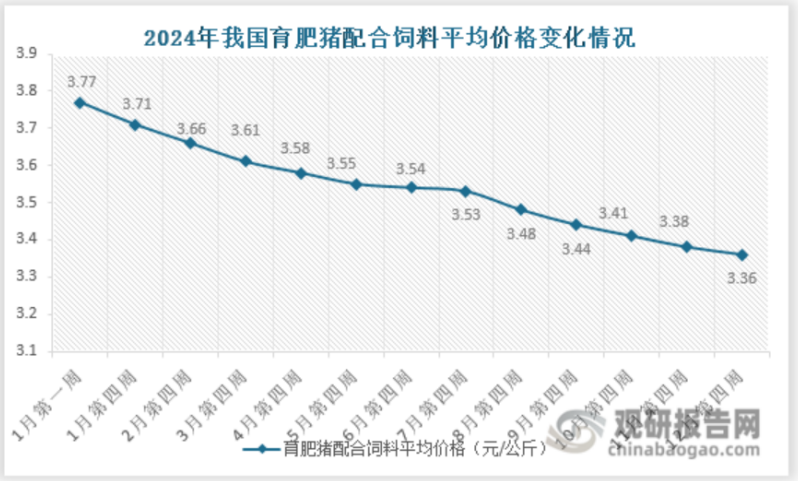
（三）项目成本费用预测

本项目成本包括外购燃料及动力费用、工资及福利费、维修成本费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 15,468.82 万元，其中：饲料费用为 9002.18 万元，疫病防控费 1348.425 万元，工资及福利费为 3,895.61 万元，维修成本费用为 978.90 万元，管理费用为 243.71 万元，具体测算如下：

1.饲料费用

根据项目可行性研究报告，本项目每年消耗饲料 1,319.00 吨，价格保守估计为 3500 元/吨。

受玉米和豆粕价格影响，2024年我国猪饲料价格整体震荡下行。据国家发改委监测，2024年我国猪饲料价格由1月初的3.31元/公斤下降到3月份的3.16元/公斤，再震荡下滑到12月底的2.6元/公斤，全年跌幅超过20%。其中，育肥猪配合饲料价格下跌较为平稳，由2024年1月第一周的3.77元/公斤持续下跌至12月第四周的3.36元/公斤，全年跌幅约为10%左右。



数据来源：农业农村部畜牧兽医局、观研天下整理(WJ)

2.工资及福利费

（1）人员数量：根据项目可行性研究报告，本项目建成投

产后，全场劳动定员28人，其中行政管理人员6人，负责项目日常管理，生产与技术人员22人，负责具体养殖繁育及相关研究工作。

（2）工资及福利费：根据《当阳市城乡生活垃圾处理设施建设项目可行性研究报告》，参考《2023宜昌统计年鉴》，按年收入6.5万元/人测算。

（3）增长率：经测算，当阳市2020—2024年GDP平均增长率达6.1%。鉴于本项目收入由政府定价，在既定政策和市场环境下，短期内不会出现增长。同时，结合行业薪酬增长趋势与本地实际情况，拟定人员工资每五年按5%的比例进行增长。

3.疫病防控费

根据网络相关信息和参考相关猪场实际成本，疫病防控费每年每猪花费金额区间为20-80元，保守起见，本项目疫病防控费每年每猪花费取中间值50元计算，本项目每年各类清平猪共计13,830头。



4.苗种费

本项目通过现成清平猪种自育自繁自养模式，无需购买苗种。项目已拥有可用于繁育的清平猪种猪群体，包括能繁母猪和种公猪（或具备人工授精所需的精液资源），无需额外从外部市场采购种猪。本项目通过自有种猪的配种、妊娠、分娩等环节，自行培育出清平猪仔猪，确保仔猪血统与亲本一致，维持品种特性。以自有种猪为基础，通过自然交配或人工授精实现种群的持续繁殖，形成稳定的仔猪供应来源，无需依赖外部苗种供应商。将自行培育的仔猪，按照养殖标准饲养至出栏（或留作后备种猪），全程把控饲养环境、饲料、疫病防控等环节，形成“种猪—仔猪—育肥猪”的闭环。由于自育自繁能稳定供应仔猪，项目无需像传统外购苗种模式那样，定期从市场购买清平猪仔猪，避免了苗种采购环节的不确定性。

5.维护及修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产原值的1%计取，本项目固定资产为投资所形成的建筑工程，包括建构筑物、围墙、场区道路及停车场等。

6.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数

估算。”

结合本项目特点，管理费用取以上几项成本之和的5%进行计算。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	15,468.82	774.61	774.61	774.61	784.17	784.17	784.17	784.17	784.17	794.20	794.20
（一）	人员工资及福利费	3,895.61	182.00	182.00	182.00	191.10	191.10	191.10	191.10	191.10	200.66	200.66
	定员人数（人次）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	年均人员工资及福利费用（元/人·年）	65,000.00	6.50	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	7.17	7.17
（二）	饲料费用	9002.18	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65
	饲料消耗（吨/年）		1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00
	平均单价（元/吨）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
（四）	疫病防控费	1348.425	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15
	数量（头）	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00
	平均单价（元/头）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
（五）	维护及修理费	978.90	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20
（六）	管理费	243.71	11.61	11.61	11.61	12.07	12.07	12.07	12.07	12.07	12.54	12.54
二	折旧摊销费	4,649.38	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43
三	财务费用	1,614.00	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60
四	总成本费用（一+二+三）	21,732.20	1,120.64	1,120.64	1,120.64	1,130.20	1,130.20	1,130.20	1,130.20	1,130.20	1,140.23	1,140.23

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年（1-6）
一	经营成本	15,468.82	794.20	794.20	794.20	804.73	804.73	804.73	804.73	804.73	815.79	413.70
（一）	人员工资及福利费	3,895.61	200.66	200.66	200.66	210.69	210.69	210.69	210.69	210.69	221.22	116.14
	定员人数（人次）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	年均人员工资及福利费用（元/人·年）	65,000.00	7.17	7.17	7.17	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.90	8.30
（二）	饲料费用	9002.18	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	461.65	230.83
	饲料消耗（吨/年）		1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00	1,319.00
	平均单价（元/吨）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
（四）	疫病防控费	1348.425	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	69.15	34.58
	数量（头）	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00	13,830.00
	平均单价（元/头）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
（五）	维护及修理费	978.90	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	25.10
（六）	管理费	243.71	12.54	12.54	12.54	13.04	13.04	13.04	13.04	13.04	13.57	7.06
二	折旧摊销费	4,649.38	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	119.21
三	财务费用	1,614.00	102.22	91.46	80.70	69.94	59.18	48.42	37.66	26.90	16.14	5.38
四	总成本费用（一+二+三）	21,732.20	1,134.85	1,124.09	1,113.33	1,113.10	1,102.34	1,091.58	1,080.82	1,070.06	1,070.36	538.29

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限：均为 20 年测算。

每年度折旧额为 238.43 万元，合计 4,649.38 万元。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约 4,649.38 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债券金额合计4,000.00万元，拟于2026年发行4,000.00万元，债券期限为20年期。

债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（三期）20年利率2.49%，上浮20BP测算，即本次测算利率为2.69%。合计利息费用1,667.80万元，其中建设期利息53.80万元，运营期利息1,614.00元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期	运营期									
		2026 年 1-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初借款余额	—	-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
本年借款增加额	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	5,667.80	53.80	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60
其中：偿还本金	4,000.00											
支付利息	1,667.80	53.80	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60
期末借款余额	—	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
债券发行费	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	53.80	53.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	1,614.00	-	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60

（续）

项目	合计	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年（1-6）
期初借款余额	—	4,000.00	3,600.00	3,200.00	2,800.00	2,400.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00
本年借款增加额	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
当期还本付息	5,667.80	502.22	491.46	480.70	469.94	459.18	448.42	437.66	426.90	416.14	405.38
其中：偿还本金	4,000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
支付利息	1,667.80	102.22	91.46	80.70	69.94	59.18	48.42	37.66	26.90	16.14	5.38
期末借款余额	—	3,600.00	3,200.00	2,800.00	2,400.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-
债券发行费	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入投资额	53.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期财务费用	1,614.00	102.22	91.46	80.70	69.94	59.18	48.42	37.66	26.90	16.14	5.38

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计23,092.87万元，预测经营成本（不含税）合计14,630.76万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入（不含税）	23,092.87	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25
2	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	21,102.22	1,077.71	1,077.71	1,077.71	1,088.89	1,100.57	1,100.57	1,100.57	1,100.57	1,110.57	1,110.57
3.1	经营成本（不含税）	14,630.76	731.68	731.68	731.68	741.22	741.22	741.22	741.22	741.22	751.22	751.22
3.2	折旧摊销	4,649.38	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43
3.3	财务费用	1,614.00	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60
3.4	税金及附加	208.08	-	-	-	1.64	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32
4	利润总额（1+2-3）	1,990.65	106.54	106.54	106.54	95.36	83.68	83.68	83.68	83.68	73.68	73.68
5	本年度弥补亏损额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额（4-5）	1,990.65	106.54	106.54	106.54	95.36	83.68	83.68	83.68	83.68	73.68	73.68
7	所得税(25%)	497.70	26.64	26.64	26.64	23.84	20.92	20.92	20.92	20.92	18.42	18.42
8	净利润（4-7）	1,492.95	79.90	79.90	79.90	71.52	62.76	62.76	62.76	62.76	55.26	55.26
9	息税前利润	3,604.65	214.14	214.14	214.14	202.96	191.28	191.28	191.28	191.28	181.28	181.28
10	息税折旧摊销前利润	8,254.03	452.57	452.57	452.57	441.39	429.71	429.71	429.71	429.71	419.71	419.71

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年（1-6）
1	经营收入（不含税）	23,092.87	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	1,184.25	592.12
2	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	21,102.22	1,105.19	1,094.43	1,083.67	1,083.41	1,072.65	1,061.89	1,051.13	1,040.37	1,040.63	523.41
3.1	经营成本（不含税）	14,630.76	751.22	751.22	751.22	761.72	761.72	761.72	761.72	761.72	772.75	392.17
3.2	折旧摊销	4,649.38	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	119.21
3.3	财务费用	1,614.00	102.22	91.46	80.70	69.94	59.18	48.42	37.66	26.90	16.14	5.38
3.4	税金及附加	208.08	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.31	6.65
4	利润总额（1+2-3）	1,990.65	79.06	89.82	100.58	100.84	111.60	122.36	133.12	143.88	143.62	68.71
5	本年度弥补亏损额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额（4-5）	1,990.65	79.06	89.82	100.58	100.84	111.60	122.36	133.12	143.88	143.62	68.71
7	所得税(25%)	497.70	19.77	22.46	25.15	25.21	27.90	30.59	33.28	35.97	35.91	17.18
8	净利润（4-7）	1,492.95	59.29	67.36	75.43	75.63	83.70	91.77	99.84	107.91	107.71	51.53
9	息税前利润	3,604.65	181.28	181.28	181.28	170.78	170.78	170.78	170.78	170.78	159.76	74.09
10	息税折旧摊销前利润	8,254.03	419.71	419.71	419.71	409.21	409.21	409.21	409.21	409.21	398.19	193.30

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入总额	31,544.80	5,449.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20
1.1	项目资本金投入	1,449.90	1,449.90	-	-	-	-	-	-	-			
1.2	专项债券投入	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-			
1.3	经营收入	26,094.90	-	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	31,544.80	5,449.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20
二	现金流出	-											
2.1	建设投资	5,392.10	5,392.10	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2	铺底流动资金	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
2.3	经营成本	15,468.82	-	774.61	774.61	774.61	784.17	784.17	784.17	784.17	784.17	794.20	794.20
2.4	偿还债券本息	5,667.80	53.80	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60	107.60
2.5	债券发行费用	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.6	增值税与税金及附加	1,941.66	-	-	-	-	15.31	124.32	124.32	124.32	124.32	124.29	124.29
2.7	所得税	497.70	-	26.64	26.64	26.64	23.84	20.92	20.92	20.92	20.92	18.42	18.42
2.8	现金流出总额	28,972.08	5,449.90	908.85	908.85	908.85	930.92	1,037.01	1,037.01	1,037.01	1,037.01	1,044.51	1,044.51
三	净现金流量	-											
3.1	当年净现金流量	2,572.72	-	429.35	429.35	429.35	407.28	301.19	301.19	301.19	301.19	293.69	293.69
3.2	累计盈余资金	2,572.72	-	429.35	858.70	1,288.05	1,695.33	1,996.52	2,297.71	2,598.90	2,900.09	3,193.78	3,487.47

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年（1-6）
一	现金流入总额	31,544.80	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	669.10
1.1	项目资本金投入	1,449.90										
1.2	专项债券投入	4,000.00										
1.3	经营收入	26,094.90	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	669.10
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	现金流入总额	31,544.80	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	1,338.20	669.10
二	现金流出	-										
2.1	建设投资	5,392.10										
2.2	铺底流动资金	-										
2.3	经营成本	15,468.82	794.20	794.20	794.20	804.73	804.73	804.73	804.73	804.73	815.79	413.70
2.4	偿还债券本息	5,667.80	502.22	491.46	480.70	469.94	459.18	448.42	437.66	426.90	416.14	405.38
2.5	债券发行费用	4.00										
2.6	增值税与税金及附加	1,941.66	124.29	124.29	124.29	124.26	124.26	124.26	124.26	124.26	124.22	62.10
2.7	所得税	497.70	19.77	22.46	25.15	25.21	27.90	30.59	33.28	35.97	35.91	17.18
2.8	现金流出总额	28,972.08	1,440.48	1,432.41	1,424.34	1,424.14	1,416.07	1,408.00	1,399.93	1,391.86	1,392.06	898.36
三	净现金流量	-										
3.1	当年净现金流量	2,572.72	-102.28	-94.21	-86.14	-85.94	-77.87	-69.80	-61.73	-53.66	-53.86	-229.26
3.2	累计盈余资金	2,572.72	3,385.19	3,290.98	3,204.84	3,118.90	3,041.03	2,971.23	2,909.50	2,855.84	2,801.98	2,572.72

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为清平猪售卖收入。债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益 8,186.72 万元，累计支付债券本息 5,667.80 万元；项目本息覆盖倍数为 1.44 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目	8,186.72	5,667.80	4,000.00	1.44

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为 8,186.72 万元，且在 2046 年债券本金全部付清后仍有 2,572.72 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.55	1.58	1.61	1.64	1.68	1.71	1.74
债券本息资金覆盖率	1.39	1.41	1.43	1.45	1.48	1.50	1.52
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.30	1.37	1.44	1.52	1.59	1.66
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.71	1.68	1.66	1.64	1.62	1.60	1.58
债券本息资金覆盖率	1.52	1.50	1.48	1.45	1.43	1.41	1.39
债券本息资金覆盖倍数	1.51	1.49	1.47	1.44	1.42	1.40	1.38

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营管理风险

当阳市畜牧兽医中心拥有丰富的经营、管理和适应市场经验，但并不排除会有一些弊病。因此，加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减少管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

2．利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，使用资金使用效率收益对

冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期间各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型

项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一次，第11～20年每年还本20%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使

用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为8,186.72万元，对债券的本息覆盖倍数1.44倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,572.72万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y116 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况 1
二　、投资估算与资金筹措 3
（一） 项目投资估算 3
（二） 项目资金筹措 5
（三） 项目融资计划 6
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析 7
（一） 项目收入预测 7
（二） 项目税费预测 12
（三） 项目成本费用预测 15
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造 21
（五） 项目财务费用预测 22
（六） 项目模拟利润表 24
（七） 项目现金流量模拟测算 26
（八） 项目资金测算平衡表 28
（九） 项目资金的稳定性 28
（十） 项目压力测试 29
四　、项目风险控制 30
（一）经营风险 30
（二）财务风险 30
（三）利率波动风险 30
（四）投资测算不准确风险 31
五　、评价结论 32

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y116 号

应城市田店镇人民政府：

我们接受委托，对应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	应城市田店镇人民政府
法定代表人/负责人：	刘京虹
地址：	应城市田店镇文明街 45 号
统一社会信用代码：	114209810113072358
单位性质：	机关单位
业务范围：	（一）加强党的建设。（二）统筹经济发展。（三）组织公共服务。（四）推进平安法治。（五）推动城乡建设。（六）完成上级党委、政府交办的其他任务。

2.项目建设地点

本项目建设地点位于应城市田店镇。

3.项目建设内容和规模：

改造提升田店镇水厂至日供水4000立方米，主要包括新建取水泵站1座、沉淀池1个、重力无阀滤池1个、清水池2个、供水泵站1座，配套建设配水管网、排水设施等基础设施;拆除重建DN40-DN400配水管网总长106.007千米，新增管道加压泵4处，配套建设排水阀等附属设施。

4.项目建设期

项目建设工期为9个月，2026年8月至2027年4月。

5.项目属性

本项目属于市政设施公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为市政基础设施（供水），符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和2023年-2024年申报增发国债项目。

7. 项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据项目初设批复，本项目总投资 4548.17 万元，重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 4620.35 万元，其中工程费用 3608.68 万元，占比 78.1%,工程建设其他费用 632.45 万元，占比 13.69%，基本预备费 212.06 万元，占比 4.59%，静态总投资 4548.17 万元，建设期利息 68.58 万元，占比 1.48%，发行费用 3.6 万元，占比 0.08%。 具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**3,608.68**	**8.68**		**3,600.00**		
（一）	建筑工程	1,255.09			1,255.09		
1	水厂工程	634.89			634.89		
1-1	拆除工程	35.00			35.00		
1-2	取水工程	14.87			14.87		
1-3	输水工程	5.24			5.24		
1-4	净水工程	53.15			53.15		
1-5	蓄水工程（清水池 500m³)	90.05			90.05		
1-6	加氯加药间	37.92			37.92		
1-7	配电及加压泵房	54.27			54.27		
1-8	厂区工程	344.39			344.39		
2	输水管线工程	473.43			473.43		
2-1	管槽开挖回填	319.86			319.86		
2-2	管道闸阀井	47.83			47.83		
2-3	管道加压泵泵房	23.74			23.74		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
	（16.94m²）						
2-4	拆除重建工程	82.00			82.00		
3	房屋建筑工程（管理房）	124.60			124.60		
4	其他建筑工程	22.17			22.17		
(二)	机电设备及安装工程	431.23			431.23		
1	水厂工程	413.06			413.06		
1-1	取水工程	90.54			90.54		
1-2	输水工程（DN315PE管 0.6Mpa）	6.58			6.58		
1-3	净水工程	27.96			27.96		
1-4	蓄水工程（清水池500m²）	26.16			26.16		
1-5	加氯加药间	42.48			42.48		
1-6	输水加压泵	27.71			27.71		
1-7	电气设备及安装工程	113.56			113.56		
1-8	自动化控制及视频监控系统	58.06			58.06		
1-9	厂区工艺管道	20.01			20.01		
2	其他设备	18.17			18.17		
2-1	水质检测设备	17.25			17.25		
2-2	管道混合器 DN400	0.92			0.92		
(三)	金属结构设备及安装工程	0.00			0.00		
(四)	输水管线设备及安装工程	1,635.52			1,635.52		
1	管线工程	1,635.52			1,635.52		
1-1	PE 管道及安装	1,381.45			1,381.45		
1-2	配水管网加压泵（一用一备）	51.11			51.11		
1-3	入户智能水表	202.96			202.96		
(五)	施工临时工程	286.84	8.68		278.16		
二	**工程建设其他费用**	**632.45**	**632.45**				
1	建设单位管理费	127.00	127.00				
2	建设工程监理费	72.91	72.91				
3	生产准备费	27.21	27.21				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
4	科研勘测设计费	389.09	389.09				
5	其他（工程保险费）	16.24	16.24				
三	**建设征地与移民工程**	**94.98**	**94.98**				
四	**预备费用**	**212.06**	**212.06**				
1	**基本预备费**	**212.06**	**212.06**				
五	**静态总投资**	**4,548.17**	**948.17**		**3,600.00**		
六	**建设期利息**	**68.58**	**68.58**				
七	**债券发行兑付费用**	**3.60**	**3.60**				
八	**项目总投资**	**4,620.35**	**1,020.35**	**-**	**3,600.00**		

（二）项目资金筹措

本项目总投资 4,620.35 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,020.35 万元，预计 2026 年度发行专项债券资金 3,600.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	**558.32**	**462.03**	**1,020.35**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	558.32	462.03	1,020.35
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	**3,600.00**	**0.00**	**3,600.00**
2.1	专项债券资金	3,600.00	0.00	3,600.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			

3	其他资金			
	合计	4,158.32	462.03	4,620.35

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资3,600.00万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	3,600.00	0	20	2.54	每半年付息一次	第11-第20年，每年等额偿还发行金额10%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程在运营期主要取得自来水销售收入。项目于2027年5月投入使用，专项债券发行期限为20年，于2046年最后一期还本付息，假设最后一期还本付息时间为2046年9月，本项目收益预测期间为2027年5月至2046年9月。

（1）自来水销售收入

根据应城市侃侃自来水有限公司出具的情况说明，本项目统一供水价格为3.1元/立方米。

应城市侃侃自来水有限公司供水价格情况说明

田店镇街道水厂为田店镇辖区核心供水单位，主要承担全镇村居（社区）居民生活供水保障工作，供水覆盖范围包含富水社区、张陈村、叶棚村、畅马村、王店村、肖黄村、长李村、陈砦村、曾河村、刘先村、店坡村、姜店村、潘马村共计13个村（社区），现状服务供水人口约2.1万人。本厂核心职能为保障辖区广大居民日常饮用水及生活用水需求，全力夯实乡镇民生供水保障基础。

本厂供水体系以居民生活用水为绝对主体，辖区内工业、商业、经营性等非居民用水用户数量少、用水量占比极低，整体用水结构单一，无大规模非居民用水负荷。

结合本厂供水覆盖范围广、供水管网铺设跨度大、运维管护成本高、人口分散供水能耗高等实际运营现状，综合考量水厂日常运维、设备检修、管网维护、人工成本、水源处理等各项运营成本，同时兼顾供水公平性与辖区群众用水负担，经统筹研判、综合核算，本厂实行统一供水单价标准。

现将供水价格明确如下：统一供水单价为3.1元/立方米（不含污水处理费）。该定价贴合本厂实际运营成本，兼顾民生普惠性，可长期稳定保障辖区13个村（社区）居民安全、稳定、持续用水。

特此说明。

应城市侃侃自来水有限公司

2026年07月07日

根据已批复的本项目建设内容，本项目建成后，“水厂原址提升扩能改造日供水规模 4000m³/d”。

根据《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅关于加强公共供水管网漏损控制的通知》（建办城〔2022〕2 号）：“全国城市公共供水管网漏损率力争控制在 9%以内”，本项目暂按 10%漏损率计算，本项目日均有效供水量为 3600m³/d。

关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目初步设计的批复

应城市田店镇人民政府：

你单位《关于申请批复应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目初步设计报告的函》（田政函〔2026〕1 号）及相关附件已收悉。经研究，现批复如下：

一、项目名称：应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目

二、项目代码：2507-420981-04-01-218391

三、项目建设地点：应城市田店镇

四、建设内容及规模：改造提升田店镇水厂至日供水 4000 立方米，主要包括新建取水泵站 1 座、沉淀池 1 个、重力无阀滤池 1 个、清水池 2 个、供水泵站 1 座，配套建设配水管网、排水

- 1 -

住房和城乡建设部办公厅　国家发展改革委办公厅
关于加强公共供水管网漏损控制的通知

建办城〔2022〕2号

选择字体：[大 - 中 - 小]　发布时间：2022-01-28 10:53:55　分享：

各省、自治区住房和城乡建设厅、发展改革委，直辖市住房和城乡建设（管）委（城市管理局）、水务局、发展改革委，海南省水务厅，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、发展改革委：

随着城镇化发展，我国城市和县城供水管网设施建设成效明显，公共供水普及率不断提升，但不少城市和县城供水管网漏损率较高。为进一步加强公共供水管网漏损控制，提高水资源利用效率，现就有关事项通知如下：

一、总体要求

（一）工作思路。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，按照建设韧性城市的要求，坚持节水优先，尽力而为、量力而行，科学合理确定城市和县城公共供水管网漏损控制目标。坚持问题导向，结合实际需要和实施可能，区分轻重缓急，科学规划任务项目，合理安排建设时序，老城区结合更新改造抓紧补齐供水管网短板，新城区高起点规划、高标准建设供水管网。坚持市场主导、政府引导，进一步完善供水价格形成机制和激励机制，构建精准、高效、安全、长效的供水管网漏损控制模式。

（二）主要目标。

到2025年，城市和县城供水管网设施进一步完善，管网压力调控水平进一步提高，激励机制和建设改造、运行维护管理机制进一步健全，供水管网漏损控制水平进一步提升，长效机制基本形成。城市公共供水管网漏损率达到漏损控制及评定标准确定的一级评定标准的地区，进一步降低漏损率；未达到一级评定标准的地区，控制到一级评定标准以内；全国城市公共供水管网漏损率力争控制在9%以内。

综上，整个经营期内，本项目收入共计约7,800.84万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
自来水销售收入（万元）	**267.84**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**
自来水供水量（m^3/天）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
销售单价（元/m^3）	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
漏损率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
收入（不含增值税销项税额）	260.04	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06
销项税额	7.80	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70

（续）

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
自来水销售收入（万元）	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**401.76**	**301.32**	**7,800.84**
自来水供水量（m^3/天）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
销售单价（元/m^3）	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	
漏损率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
收入（不含增值税销项税额）	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	292.54	7,573.66
销项税额	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	8.78	227.18

（二）项目税费预测

1.公益事业享受各项税收优惠。

《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号）二、下列按简易办法征收增值税的优惠政策继续执行，不得抵扣进项税额：（三）一般纳税人销售自产的下列货物，可选择按照简易办法依照6%征收率计算缴纳增值税：5.自来水。

《财政部税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）二、财税〔2009〕9号文件第二条第（三）项和第三条“依照6%征收率”调整为“依照3%征收率”，本通知自2014年7月1日起执行。

2.应税收入的增值税金额，进项税额抵扣后，与按实际缴纳流转税比例计缴的附加税，三者合计为税金及附加金额。项目盈利部分经营产生的销项税，由本项目固定资产投资进项税抵扣，其中：建安工程费税率9%、设备购置及安装工程税率13%、工程建设其他费税率6%；经营环节涉及的不动产租赁收入税率9%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按实际缴纳流转税的1%-7%、3%、2%比例计缴；

经营环节适用的增值税率详见运营明细表标注：职工薪酬不属于纳税范畴，外购燃料动力费_电进项税率13%，外购燃料动力费_水简易征收进项税率3%，系统维护费进项税率13%，管理及其他费用进项税率0%。

企业所得税按应纳税所得额的25%计征。

本项目营运税费详见下表：

项目税费测算表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税额	7.80	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
成本进项税	3.53	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29
期初留抵进项	333.76	329.49	323.08	316.67	310.26	303.85	297.44	291.03	284.62	278.21
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	10.47	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
合计	10.47	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42

（续）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税额	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	8.78	227.18
成本进项税	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	3.97	102.72
期初留抵进项	271.80	265.39	258.98	252.57	246.16	239.75	233.34	226.93	220.52	214.11	
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	2.57	4.85	7.14	9.42	11.71	14.00	16.28	18.57	20.85	17.07	145.71
合计	2.57	4.85	7.14	9.42	11.71	14.00	16.28	18.57	20.85	17.07	145.71

（三）项目成本费用预测

根据市场价格测算，本项目运营成本主要为职工薪酬、维护及修理费和其他费用。

1.职工薪酬

本项目计划新增维护修理人员定员 5 人。

按照《应城市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》的城镇居民人均可支配收入 4.63 万元/人，以及考虑社保及福利费等，拟定运营期第一年工资及福利费按人均 5.00 万元/年计算，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，准予扣除。本项目参考税法对社保及福利费按照工资的 14%估算。

经测算，运营期内人员费用合计为 485.42 万元。

2.药剂费

每立方米水需投加的有效氯质量每立方米水需投加的有效氯质量，常规取值 0.5~3mg/L。水厂水源为大富水，水质中等，故本次测算有效氯取 1.5mg/L。从生意社该网站查询 10%浓度次氯酸钠溶液价格为 494 元/吨，本次测算取 500 元/吨。则 1 万 m^3自来水大约需要采购次氯酸钠溶液

10000m³*1.5g/m³÷10%=150KG，采购费约为 500*0.15=75 元。运营期年药剂费=自来水日供水量 4000 吨*360 天*0.0075 元/吨=10800 元/年。

2. **有效氯投加量**：每立方米水需投加的**有效氯质量**，需满足**原水消毒需氯量 + 管网剩余氯量**（剩余氯是保证管网水持续消毒的关键），**常规取值 0.5~3mg/L**：
   - 原水水质好（浊度低、微生物含量少）：取 0.5~1mg/L；
   - 原水水质一般（市政河湖水、常规地表水）：取 1~2mg/L；
   - 原水水质差（汛期浊度高、微生物超标）/ 管网较长：取 2~3mg/L；

有效氯质量数据



次氯酸钠市场价格

3.外购燃料及动力费

耗电量：外购燃料主要为电费，按照湖北省内同类项目运营数据，正常运营年度平均每吨水用电约为 0.48kWh；项目日供水量 4000m³，则日用电量 1920kWh，一年按 360 天计算，年耗电量为 69.12 万 kWh。

电费单价：用电单价依据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管

〔2020〕439 号），其中“工商业及其他用电，单一制（1-10KV）”电费单价为 0.65 元/千瓦时，则项目年耗电费 44.93 万元。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

－ 4 －

湖北省电网销售电价表截图

4.水资源费

根据鄂财税规〔2024〕5 号收费依据，本次水资源税取 0.05 元/m³。

附件

湖北省水资源税适用税额表

取水类别	单 位	地表水	地下水
城镇公共供水	元/立方米	0.05	0.1
工业取用水	元/立方米	0.15	0.2
超限额农业生产取用水	元/立方米	0.1	0.2
农村集中式饮水工程取用水	元/立方米	0.05	0.1
特种取用水	元/立方米	0.4	1
水力发电取用水	元/千瓦时	0.005	/

湖北省水资源税适用税额表

则此项成本每年产生费用约为 0.4 万 m³/d*0.05 元/m³*360=7.20 万元。

5.管理费用及其他

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中管理及其他费用计算方法，为除去其他费用以外的各项成本之和的 8%-12%”。考虑行业和本项目特点。本项目管理及其他费取前几项成本总和的 8%，则债券存续期内项目管理费用合计约 110.29 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	人员工资及福利费	16.67	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	药剂费	0.72	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
3	外购燃料及动力费	29.95	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93
4	水资源费	4.80	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
5	管理费用及其他	3.79	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68
6	进项税	3.53	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29
7	不含税费用合计	52.40	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60
8	折旧费用	143.75	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63
9	成本小计	196.15	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23
10	付现成本小计	55.93	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89

（续）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	人员工资及福利费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	18.75	485.42
2	药剂费	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	0.81	20.97
3	外购燃料及动力费	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	33.70	872.39
4	水资源费	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	5.40	139.80
5	管理费用及其他	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	4.26	110.29
6	进项税	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	3.97	102.72
7	不含税费用合计	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	58.95	1,526.15
8	折旧费用	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	215.63	160.75	4,161.58
9	成本小计	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	294.23	219.70	5,687.73
10	付现成本小计	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	62.92	1,628.87

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为0%，折旧年限为20年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

项目设施年折旧摊销费为214.33万元。

（五）项目财务费用预测

本项目财务费用为专项债券建设期利息和运营期利息。

本项目发行债券总额为 3,600.00 万元，计划分次于 2026 年发行 3,600.00 万元，债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。中国债券信息网最新一期 2026 年湖北省政府专项债券（三十四期）发行结果公告相同期限债券票面利率 2.34%上浮 20BP 作本项目发行债券利率测算，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.54%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付利息 1,371.60 万元。

项目总投资根据项目进度安排资金投入，本项目财务费用包括经营期的债券利息 1,303.02 万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026 年	0.00	3,600.00	0.00	3,600.00	0.00	0.00
2027 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2028 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2029 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2030 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2031 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2032 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2033 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2034 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2035 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2036 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2037 年	3,600.00	0.00	360.00	3,240.00	86.87	446.87
2038 年	3,240.00	0.00	360.00	2,880.00	77.72	437.72
2039 年	2,880.00	0.00	360.00	2,520.00	68.58	428.58
2040 年	2,520.00	0.00	360.00	2,160.00	59.44	419.44
2041 年	2,160.00		360.00	1,800.00	50.29	410.29
2042 年	1,800.00		360.00	1,440.00	41.15	401.15
2043 年	1,440.00		360.00	1,080.00	32.00	392.00
2044 年	1,080.00		360.00	720.00	22.86	382.86
2045 年	720.00		360.00	360.00	13.72	373.72
2046 年	360.00		360.00	0.00	4.57	364.57
合计		3,600.00	3,600.00	0.00	1,371.60	4,971.60

（六）项目模拟利润表

综上所述，债券存续期内本项目运营收入（不含税）7573.66万元，付现运营成本1526.15万元，财务费用1303.02万元，税金及附加0万元，项目设施折旧摊销4161.58万元，模拟利润总额582.91万元，应交所得税145.71万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	260.04	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06
经营成本	195.29	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93
其中:付现成本	52.40	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60
折旧费	142.89	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33
利息	22.86	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	86.87
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	41.89	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	10.26
弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳税所得额	41.89	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	10.26
所得税	10.47	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	2.57
净利润	31.42	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	4.27	7.69

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
营业收入	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	390.06	292.54	7,573.66
经营成本	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	292.93	219.70	5,687.73
其中:付现成本	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	78.60	58.95	1,526.15
折旧费	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	214.33	160.75	4,161.58
利息	77.72	68.58	59.44	50.29	41.15	32.00	22.86	13.72	4.57	1,303.02
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	19.41	28.55	37.69	46.84	55.98	65.13	74.27	83.41	68.27	582.91
弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
应纳税所得额	19.41	28.55	37.69	46.84	55.98	65.13	74.27	83.41	68.27	582.91
所得税	4.85	7.14	9.42	11.71	14.00	16.28	18.57	20.85	17.07	145.71
净利润	14.56	21.41	28.27	35.13	41.98	48.85	55.70	62.56	51.20	437.20

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金	0.00	267.84	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76
运营成本支付的现金	0.00	55.93	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89
经营活动支付的税费	0.00	10.47	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
经营活动现金净流量	0.00	201.44	316.45	316.45	316.45	316.45	316.45	316.45	316.45	316.45	316.45
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产所支付的现金	4,154.72	393.45									
投资活动现金净流量	-4,154.72	-393.45									
三、融资活动产生的现金											
1.融资活动现金流入	4,158.32	462.03									
资本金流入	558.32	462.03									
专项债券融资	3,600.00	0.00									
2.融资活动现金流出	3.60	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券融资利息	0.00	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44	91.44
支付债券发行费用	3.60	0.00									
融资活动现金净流量	4,154.72	370.59	-91.44	-91.44	-91.44	-91.44	-91.44	-91.44	-91.44	-91.44	-91.44
四、本年现金净流量	0.00	178.58	225.01	225.01	225.01	225.01	225.01	225.01	225.01	225.01	225.01
五、本年累计现金净流量	0.00	178.58	403.59	628.60	853.61	1,078.62	1,303.63	1,528.64	1,753.65	1,978.66	2,203.67

（续）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	401.76	301.32	7,800.84
运营成本支付的现金	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	83.89	62.92	1,628.87
经营活动支付的税费	2.57	4.85	7.14	9.42	11.71	14.00	16.28	18.57	20.85	17.07	145.71
经营活动现金净流量	315.30	313.02	310.73	308.45	306.16	303.87	301.59	299.30	297.02	221.33	6,026.26
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产所支付的现金											4,548.17
投资活动现金净流量											-4,548.17
三、融资活动产生的现金											
1.融资活动现金流入											4,620.35
资本金流入											1,020.35
专项债券融资											3,600.00
2.融资活动现金流出	446.87	437.72	428.58	419.44	410.29	401.15	392.00	382.86	373.72	364.57	4,975.20
偿还专项债券本金	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	3,600.00
专项债券融资利息	86.87	77.72	68.58	59.44	50.29	41.15	32.00	22.86	13.72	4.57	1,371.60
支付债券发行费用											3.60
融资活动现金净流量	-446.87	-437.72	-428.58	-419.44	-410.29	-401.15	-392.00	-382.86	-373.72	-364.57	-354.85
四、本年现金净流量	-131.57	-124.70	-117.85	-110.99	-104.13	-97.28	-90.41	-83.56	-76.70	-143.24	1,123.24
五、本年累计现金净流量	2,072.10	1,947.40	1,829.55	1,718.56	1,614.43	1,517.15	1,426.74	1,343.18	1,266.48	1,123.24	

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为自来水销售收入。本项目偿债资金来源为自来水销售收入。项目预期收入总额为 7,800.84 万元，扣除运营成本及相关税费 1,774.58 万元后预计用于资金平衡相关收益为 6,026.26 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程	6,026.26	4,971.60	3,600.00	1.21

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 6,026.26 万元，且在 2046 年债券本金全部付清后仍有 1,123.24 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.27	1.28	1.30	1.31	1.33	1.34	1.36
债券本息资金覆盖率	1.19	1.20	1.21	1.23	1.24	1.25	1.26
债券本息资金覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.37	1.35	1.33	1.31	1.29	1.27	1.25
债券本息资金覆盖率	1.28	1.26	1.24	1.23	1.21	1.19	1.18
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.25	1.23	1.21	1.20	1.18	1.16

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）经营风险

经营风险内容指在经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。

风险控制措施：提高经营管理水平，加强职工的培训学习。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（二）财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、运营均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及时避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 6,026.26 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.21 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,123.24 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026 年 08 月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

云梦县府南片区综合物流园建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y111 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年八月

目 录

一　、项目基本情况.....1
二　、投资估算与资金筹措.....4
（一） 项目投资估算.....4
（二） 项目资金筹措.....5
（三） 项目融资计划.....5
三　、项目运营收益与融资平衡情况分析.....7
（一） 项目收入预测.....7
（二） 项目税费预测.....20
（三） 项目成本费用预测.....25
（四） 项目设施折旧摊销、大修与更新改造.....31
（五） 项目财务费用预测.....32
（六） 项目模拟利润表.....34
（七） 项目现金流量模拟测算.....37
（八） 项目资金测算平衡表.....39
（九） 项目资金的稳定性.....39
（十） 项目压力测试.....40
四　、项目风险控制.....41
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....41
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....42
（三）影响社会稳定的风险及控制措施.....42
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....43
五　、评价结论.....45

云梦县府南片区综合物流园建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]Y111 号

云梦县道桥镇人民政府：

我们接受委托，对云梦县府南片区综合物流园建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称	云梦县道桥镇人民政府
法定代表人/负责人：	左亮
地址	云梦县道桥镇水塔路
统一社会信用代码	114209230113233239
单位性质	行政机关
业务范围	落实中央、省、市、县各项政策，严格依法行政、做好市场监管、发展镇村经济、文化和社会事业、提供公共服务、维护社会稳定。
上级部门	云梦县人民政府

2.项目建设地点

本项目建设地点位于云梦县道桥镇内。

3.项目建设内容和规模：

本项目总用地面积 107,853.87 平方米（约 161.78 亩），总建筑

面积52,415.06平方米。新建冷链物流仓储用房35,825.00平方米，集贸市场3,675.00平方米，配套用房12,915.06平方米。同时配套建设道路工程、绿化工程、给排水工程、消防工程、电气工程、照明工程、暖通工程、天然气工程；设置中小型停车位共200个，充电桩80套。

4.项目建设期

本项目建设期12个月（2026年9月-2027年8月）。

5.项目属性

本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）的相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为【城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未投入《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的负面清单，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十五五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

7. 项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债资金）

本项目未申请、未使用抗疫特别国债资金、增发国债资金、超长期国债资金。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

调整后总投资 12,135.03 万元，其中：工程费用 10,577.62 万元，占比 87.17%；工程建设其他费用 899.17 万元，占比 7.41%；预备费 573.84 万元，占比 4.73%；静态总投资 12,050.63 万元，占比 99.30%；建设期利息 76.80 万元，占比 0.63%；债券发行兑付费用 7.60 万元，占比 0.06%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			其中：自有资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	10,577.62	1,077.62	/	9,500.00	/	/
1	地块 1：冷链物流仓储用房	5,145.60	145.60	/	5,000.00	/	/
2	地块 2：集贸市场	946.79	446.79	/	500.00	/	/
3	地块 3：配套用房	2,614.22	114.22	/	2,500.00	/	/
4	室外工程	1,871.01	371.01	/	1,500.00	/	/
二	工程建设其他费用	899.17	899.17	/	/	/	/
2.1	建设单位管理费	145.78	145.78	/	/	/	/
2.2	建设项目前期工作咨询费	52.34	52.34	/	/	/	/
2.3	工程设计费	307.31	307.31	/	/	/	/
2.4	场地准备费	15.00	15.00	/	/	/	/
2.5	工程招标费	18.50	18.50	/	/	/	/
2.6	工程监理费	189.48	189.48	/	/	/	/
2.7	造价咨询费	119.76	119.76	/	/	/	/
2.8	竣工图编制费	15.00	15.00	/	/	/	/
2.9	工程保险费	36.00	36.00	/	/	/	/
三	基本预备费	573.84	573.84	/	/	/	/
四	静态总投资	12,050.63	2,550.63	/	9,500.00	/	/
五	建设期利息	76.80	76.80		0.00	/	/
六	债券发行兑付费用	7.60	7.60		0.00	/	/
七	合计	12,135.03	2,635.03		9,500.00	/	/

（二）项目资金筹措

本项目总投资 12,135.03 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,635.03 万元、专项债券资金 9,500.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年（9-12 月）	2027 年（1-8 月）
1	总投资使用计划	12,135.03	7,235.18	4,899.85
1.1	建设投资	12,050.63	7,230.38	4,820.25
1.2	建设期利息	76.80	0.00	76.80
1.3	债券发行费用	7.60	4.80	2.80
2	资金筹措及使用	12,135.03	7,235.18	4,899.85
2.1	自有资金	2,635.03	1,235.18	1,399.85
2.1.1	用于建设投资	2,550.63	1,230.38	1,320.25
2.1.2	用于建设期利息	76.80	0.00	76.80
2.1.3	用于债券发行费用	7.60	4.80	2.80
2.2	债券资金	9,500.00	6,000.00	3,500.00
2.2.1	用于建设投资	9,500.00	6,000.00	3,500.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 9,500.00 万元。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6,000.00	0	20	2.56	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%
2027 年（1-8 月）	3,500.00	0	20	2.56	每半年付息一次	第 11-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10.00%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2. 项目收入测算

本项目收益预测期间为2027年9月至2047年6月。债券存续期内项目总收入为35,452.51万元，其中主要为租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物业收入。具体测算如下：

（1）租赁收入

1）仓储用房租赁收入

根据初步设计报告第7页，本项目冷链物流仓储用房的建筑面积为35,825.00㎡，拟全部对外出租。根据考感及周边地区厂房及仓库出租信息，租金价格区间在39元/㎡/月－50元/㎡/月之间。基于谨慎原则，本项目运营期冷链物流仓储用房的租金按40元/㎡/月

计，租金按年支付。本项目出租率参考《商业品牌网：2026 武汉冷库厂家口碑选购指南：物流、食品、医药冷库工程参考》一文（参考链接为：https://m.chinapp.net.cn/pinpaidongtai/2026/0622/26895.html），文中指出冷库出租率平均维持在 85%以上，出于谨慎原则，本项目的出租率取运营期第 1 年 50%，以后每年递增 5%直至达到 80%后保持不变。债券存续期内仓储用房租赁收入共计 25,822.66 万元。



冷库租赁信息截图

2026年上半年，武汉市冷链基础设施投资继续保持增长势头。根据中国物流与采购联合会冷链物流专业委员会发布的《2026年高质量季度冷链物流运行报告》，华中地区冷库出租率平均维持在85%以上，其中武汉地区的医药冷库与速冻冷库需求尤为突出。与此同时，随着食品安全法与药品经营质量管理规范（GSP）的持续严格化，市场对冷库工程的合规性、温控精度以及节能性提出了更高要求。在此背景下，具备全链条服务能力、拥有真实落地案例的冷库厂家更受市场青睐。

冷库出租率参考截图

2）集贸市场租赁收入

云梦县境内设施设备齐全的集贸市场租赁信息较少，难以参考定价。参考孝感市周边地区商铺、档口出租信息，类似农贸用房租赁单价区间为 32-36 元/㎡/月，出于谨慎原则，集贸市场租赁收入按 20 元/㎡/月，租金按年支付，结合近年湖北省消费价格上升趋势，根据谨慎原则，预计每三年暂按 5.00%的增幅测算。出租率参考《云梦县市场开发服务中心 2023 年决算公开》（参考网址为 http://www.yunmeng.gov.cn/c/ymxswj/czjs/367999.jhtml?LMCL=QQmVFN&f_link_type=f_linkinlinenote&flow_extra=eyJpbmxpbmVfZGlzcGxheV9wb3NpdGlvbiI6MCwiZG9jX3Bvc2l0aW9uIjowLCJkb2NfaWQiOiI4M2M3ZjFkNWY3NDE2ZjdjLWNmN2JhNDZiOGIwZmUxODEifQ%3D%3D），集贸市场门店及摊位的出租率可达到 95%；基于谨慎原则，本项目取运营期第 1 年 60%，以后每年递增 5%直至达到 80%后保持不变。债券存续期内集贸市场租赁收入共计 1,367.10 万元。


8图
大学食堂校内餐厅位置 可做米饭套餐 特色小吃 面食等 ...
今天
孝南-后湖 | 湖北职业技术学院南区宿舍-孝感市孝南区 | 空置中
档口摊位 1-2层
42㎡
建筑面积
1500元/月
1.19元/㎡/天
免租1个月
档口摊位
可餐饮
可明火
上水
9图
成熟小区社区底商 临街主干道220平招租!
今天
孝感周边-其他 | 孝感市-孝感市孝南区 | 空置中
临街门面 1层
220㎡
建筑面积
7500元/月
1.14元/㎡/天
临街门面
临街
上水
下水
9图
双小区住宅底商 人流量大230平招租!
今天
孝感周边-其他 | 孝感市-孝感市孝南区 | 空置中
社区底商 1层
230㎡
建筑面积
7500元/月
1.09元/㎡/天
社区底商
临街
上水
下水

集贸市场租赁市场信息

③时效指标：市场中心项目按年计划执行。

④成本指标：市场中心61人人员工资经费为90万元。

（3）效益指标完成情况分析。

①经济效益指标：县市场中心2023年全年实现国有资产收益增长，门面摊位出租率实现95%以上。

②社会效益指标：为云梦县老百姓100%提供良好的场容卫生整洁及秩序井然和市场购物环境。

③环境效益指标：县市场中心主城区集贸市场环境卫生整洁，秩序良好。

④可持续影响指标：确保市场内无卫生死角，牛皮癣、人身安全问题等等。

（3）满意度指标完成情况分析。在2023年度里，市场中心将对出店经营、乱摆乱放，乱占通道等不文明现象进行整治，提高市场规范化管理水平，人民群众满意度达到95%。

（四）上年度部门自评结果应用情况

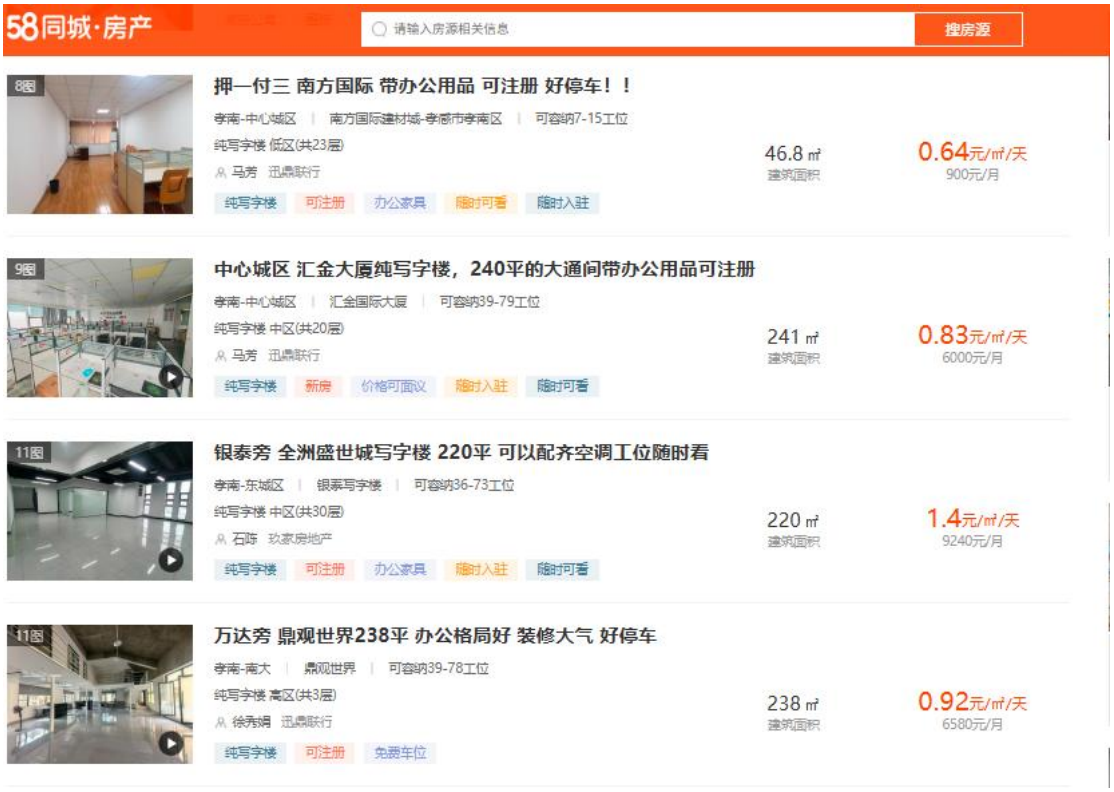
2022年云梦县市场中心项目支出绩效自评96分，自评结果已在云梦县人民政府网站对外公开，接受社会监督。对绩效自评工作中发现的问题及时整改，优化部门管理，进一步提升单位工作效能和履责效益。

集贸市场出租率依据

3）配套用房租赁收入

云梦县境内设施设备齐全的仓储配套用房租赁信息较少，难以参考定价。考虑配套用房主要为入驻企业办公使用，参考写字楼出租信息，通过查询58同城网站（【孝感产业园区写字楼出租|孝感产业园区办公楼出租|孝感产业园区写字楼出租网】-孝感58同城），孝感市及周边地区写字楼日租金在0.6-1.5元/㎡/日之间（月租金为

18-45 元/㎡/月）。根据谨慎性原则，本项目按初期租金配套用房 18 元/㎡/月计，租金按年支付，结合未来年份消费价格上升趋势，根据谨慎原则，如无其他说明，每三年上涨 5%，参考本项目仓储用房的出租率，取运营期第 1 年 50%，以后每年递增 5%直至达到 80%后保持不变。债券存续期内配套用房租赁收入共计 4,189.10 万元。



配套用房租赁市场信息

（2）停车场收入

停车收入参照《湖北省机动车停放服务收费管理办法》及《关于孝感城区道路停车泊位收费管理的通告》。参照二类区域路段收费标准，30 分钟内（含 30 分钟）免费，1 小时内 2 元，1-2 小时 4

元，2-3 小时 8 元，3-5 小时 12 元，5 小时以上最高不超过 15 元。考虑谨慎性，本项目单个停车位每天停车费用 8 元。



停车收费标准

一类区域路段	停车时长	收费标准
北京路（一期）、长征路、航空路、城站路、黄陂路、体育路、交通路、文化路（中）、槐荫大道、建设路、玉泉路；	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	3元
	1小时至2小时	5元
	2小时至3小时	10元
	3小时至5小时	15元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过20元
二类区域路段	**停车时长**	**收费标准**
天仙路（一期）、董永路、孝汉大道、乾坤大道；	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	2元
	1小时至2小时	4元
	2小时至3小时	8元
	3小时至5小时	12元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过15元

停车收费标准

根据项目初步设计，本次项目预计可新增停车位 200 个。考虑本项目投入运营后无法立刻满负荷运营，假定本项目运营期第一年的停车率为 30%，之后每年增长 5%至 55%后保持不变。债券存续期内停车场收入共计 594.72 万元。

（3）充电桩收入

根据项目初步设计，本项目建设 80 个充电桩，其最大充电功率预估为 120kW；本项目主要是货车充电，充电时间集中在夜间或装卸货间隙，平均日用时数 5 小时，则每日的用电量为 300kWh，年运行 360 天。服务费根据《国家发展改革委关于电动汽车用电政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省充电设施建设运营管理办法》并参照《关于孝感市电动汽车充换电服务收费有关事项的通知》（孝发改〔2020〕2 号）等相关文件精神，电动汽车充换电服务费实行政府指导价，按充电千瓦时收取费用，上限标准暂定为每千瓦时 0.80 元，本项目按照审慎原则取 0.5 元/千瓦时。充电桩使用率参考《2026 电动重卡充电站投建运营与产业洞察报告》，首年取 20%，之后每年增长 5%至 30%后保持不变。债券存续期内充电桩收入共计 2,534.40 万元。

项目周边充电桩服务费收费标准

序号	名称	位置	收费标准（元/度）
1	沪蓉高速汉川服务区充电站	孝感市	0.8
2	湖北省孝感市宝成路充电站	孝感市	0.8
3	福银高速孝感服务区充电站	孝感市	0.8

数据来源：车主指南网（https://www.icauto.com.cn/cdz/9935.html）

承压趋势明显。部分区域已出现价格战：山东枣庄一年落地百余座站，服务费跌破0.12元；山西吕梁从0.36元降至0.2元；京津冀唐山、邯郸同样逼近0.12元。



在服务费走势这一关键指标上，报告给出了值得警惕的信号：一旦资本过度涌入，恶性竞争同样可能在重卡充电领域上演，乘用车充电市场的价格战教训并不遥远。

利用率方面，超六成场站日均有效充电利用率达到20%以上，行业判断盈亏平衡线约为15%。但两极分化严重——优质场站单桩日充可超2500kWh，尾部站点不足600kWh。

充电桩使用率参考

（4）物业收入

根据《孝感市市辖区住宅前期物业服务等级收费标准》，住宅前期物业服务收费实行服务等级分级定价：多层住宅（无电梯）一级 1.00 元/㎡/月、二级 0.80 元/㎡/月、三级 0.65 元/㎡/月、四级 0.50 元/㎡/月，配有电梯的普通高层住宅一级 1.50 元/㎡/月、二级 1.30 元/㎡/月、三级 1.15 元/㎡/月、四级 1.00 元/㎡/月。

本项目物业管理服务范围涉及房屋出租部分，物业管理收费参考上述标准，初期按 1 元/㎡/月计算。债券存续期内物业收入共计

944.53 万元。

云梦周边产业园区物业收费一览表

序号	名称	位置	物业收费（元/㎡/月）
1	盐化工产业园	云梦县	1.00
2	坤泰高科技产业园	云梦县	1.00
3	云谷智慧产业园	云梦县	1.00
均价		--	1.00

基于以上假设，出于谨慎性原则，债券存续期内，项目经营收入共计约 35,452.51 万元。

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	35,452.51	395.77	1,319.29	1,451.26	1,561.62	1,671.99	1,777.93	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01
1	租金收入	31,378.86	350.73	1,156.54	1,260.88	1,365.22	1,469.56	1,569.48	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41
1.1	仓储用房租赁收入	25,822.66	286.60	945.78	1,031.76	1,117.74	1,203.72	1,289.70	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68
	面积（㎡）		35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00
	月租单价（元/㎡·月）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月份		4	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
1.2	集贸市场租赁收入	1,367.10	17.64	57.33	61.74	66.15	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56
	面积（㎡）		3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
	租金（元/㎡·月）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	月份		4	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	配套用房租赁收入	4,189.10	46.49	153.43	167.38	181.33	195.28	209.22	223.17	223.17	223.17	223.17
	面积（㎡）		12,915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06
	月租单价（元/㎡·月）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18	18	18	18
	月份		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
2	停车场收入	594.72	5.76	20.16	23.04	25.92	28.80	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68
	停车位数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车率		30%	35%	40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%
	年运营天数		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	充电桩收入	2,534.40	28.80	108.00	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60
	服务费		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	电量（度/天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年运营天数		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	利用率		20.00%	25.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
4	物业收入	944.53	10.48	34.59	37.74	40.88	44.03	47.17	50.32	50.32	50.32	50.32
	单价（元/㎡·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	面积（㎡）		52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06
	年运营月数		4.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%

（续）

序号	项目	运营期										
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
一	经营收入	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	940.51
1	租金收入	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	1,669.41	834.71
1.1	仓储用房租赁收入	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	1,375.68	687.84
	面积（㎡）	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00	35,825.00
	月租单价（元/㎡·月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	集贸市场租赁收入	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	70.56	35.28
	面积（㎡）	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
	租金（元/㎡·月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	配套用房租赁收入	223.17	223.17	223.17	223.17	223.17	223.17	223.17	223.17	223.17	223.17	111.59
	面积（㎡）	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06	12915.06
	月租单价（元/㎡·月）	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	停车场收入	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	15.84
	停车位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%

序号	项目	运营期										
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
	年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
3	充电桩收入	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	64.80
	服务费	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	数量	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	电量（度/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
	利用率	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
4	物业收入	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	25.16
	单价（元/㎡·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	面积（㎡）	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06	52,415.06
	年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

（二）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 4,645.25 万元。

本项目应交税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、房产税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）文，明确了自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

增值税=销项税-进项税。其中：

销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1 规定：现代服务是指围绕制造业、文化产业、现代物流产业等提供技术性、知识性服务的业务活动。物业管理属于商务辅助服务行业，一般计税方法适用税率 6%。根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目停车场收入、不动产租赁等产生的销项税以 9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；预备费按照

9%的税率估算。运营期内外购燃料费，电费税率按13%计取，水费税率按6%计取，维修费按9%的税率计算，管理及其他费税率按6%计取。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

房产税为不含税租金收入的12%。

所得税：按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25%。

具体如下表所示：

项目税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税合计		2,837.07	31.66	105.22	115.49	124.51	133.55	142.22	150.65	150.65	150.65	150.65
1.1	租金收入	9%	28,787.97	321.77	1,061.05	1,156.77	1,252.50	1,348.22	1,439.89	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57
	销项税额		2,590.89	28.96	95.49	104.11	112.72	121.34	129.59	137.84	137.84	137.84	137.84
1.2	停车场收入	9%	545.55	5.28	18.50	21.14	23.78	26.42	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06
	销项税额		49.17	0.48	1.66	1.90	2.14	2.38	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
1.3	充电桩收入	6%	2,390.87	27.17	101.89	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26
	销项税额		143.53	1.63	6.11	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34
1.4	物业收入	6%	891.05	9.89	32.63	35.60	38.57	41.54	44.50	47.47	47.47	47.47	47.47
	销项税额		53.48	0.59	1.96	2.14	2.31	2.49	2.67	2.85	2.85	2.85	2.85
2	进项税合计		782.52	13.12	39.35	39.35	39.38	39.38	39.38	39.41	39.41	39.41	39.45
2.1	管理及其他费用	6%	801.15	12.88	38.63	38.63	39.17	39.17	39.17	39.74	39.74	39.74	40.32
	进项税额		48.09	0.77	2.32	2.32	2.35	2.35	2.35	2.38	2.38	2.38	2.42
2.2	维修费	9%	1,015.47	17.06	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20
	进项税额		91.43	1.54	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61
2.3	水费	6%	1,168.58	19.64	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92
	进项税额		70.21	1.18	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54
2.4	电费	13%	4,406.77	74.06	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19
	进项税额		572.79	9.63	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88
2.5	进项税额（建设期抵扣）		972.09	18.54	65.87	76.14	85.13	94.17	102.84	111.24	111.24	111.24	111.20

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.6	待抵扣固定资产进项税额		972.09	953.55	887.68	811.54	726.41	632.24	529.40	418.16	306.92	195.68	84.48
3	实缴增值税		1,082.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税		108.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设税	5%	54.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3%	32.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加	2%	21.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	12%	3,454.58	38.61	127.33	138.81	150.30	161.79	172.79	183.79	183.79	183.79	183.79
6	合计		4,645.25	38.61	127.33	138.81	150.30	161.79	172.79	183.79	183.79	183.79	183.79

（续）

序号	项目	税率	运营期										
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
1	销项税合计		150.65	150.65	150.65	150.65	150.65	150.65	150.65	150.65	150.65	150.65	75.32
1.1	租金收入	9%	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	1,531.57	765.79
	销项税额		137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	68.92
1.2	停车场收入	9%	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06	29.06	14.53
	销项税额		2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	1.31
1.3	充电桩收入	6%	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	122.26	61.13
	销项税额		7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	3.67
1.4	物业收入	6%	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	23.74
	销项税额		2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	1.42
2	进项税合计		39.45	39.45	39.49	39.49	39.49	39.53	39.53	39.53	39.57	39.57	19.78

序号	项目	税率	运营期										
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
2.1	管理及其他费用	6%	40.32	40.32	40.94	40.94	40.94	41.60	41.60	41.60	42.28	42.28	21.14
	进项税额		2.42	2.42	2.46	2.46	2.46	2.50	2.50	2.50	2.54	2.54	1.27
2.2	维修费	9%	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	51.20	25.61
	进项税额		4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	2.30
2.3	水费	6%	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	29.46
	进项税额		3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	1.77
2.4	电费	13%	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	222.19	111.10
	进项税额		28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	14.44
2.5	进项税额（建设期抵扣）		84.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	待抵扣固定资产进项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	实缴增值税		26.72	111.20	111.16	111.16	111.16	111.12	111.12	111.12	111.08	111.08	55.54
4	计算附加税		2.67	11.12	11.11	11.11	11.11	11.11	11.11	11.11	11.10	11.10	5.56
4.1	城市维护建设税	5%	1.34	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.55	5.55	2.78
4.2	教育费附加	3%	0.80	3.34	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	1.67
4.3	地方教育附加	2%	0.53	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	1.11
5	房产税	12%	183.79	183.79	183.79	183.79	183.79	183.79	183.79	183.79	183.79	183.79	91.89
6	合计		213.18	306.11	306.06	306.06	306.06	306.02	306.02	306.02	305.97	305.97	152.99

（三）项目成本费用预测

本项目债券存续期内运营成本共计11,464.85万元，来源于人员工资及福利费、维修费、管理及其他费用、外购燃料及动力费等，具体测算如下：

1.人员工资及福利费

本项目拟设置劳动定员为25人，负责运行管理，其中：仓储管理人员3人，分为仓储主管1人，仓储管理员1人，集贸市场管理员1人；安保人员8人，分为保安主管1人，门岗2人，巡逻岗2人，监控岗2人，停车管理岗1人；保洁人员6人，分为保洁主管1人，室内保洁3人，室外保洁2人；工程维修人员3人，分为维修主管1人，水电维修工1人，冷链设施维修工1人；充电桩运维人员2人；综合管理人员3人，分为项目运营经理1人，财务人员1人，行政后勤1人。参考《2025年云梦县经济和社会发展统计公报》，城镇居民人均可支配收入4.93万元/人。考虑市场行情趋势，以及考虑福利费等，拟定运营期第一年工资按人均5万元/年计，福利费按工资的14%提取，运营期内每三年上涨5%。债券存续期内人员工资及福利费用合计约3,290.36万元。

2.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按

固定资产原值的一定百分数估算。参考湖北省内类似已发行项目，维修费用按固定资产原值0.5%-2%估算，考虑行业和本项目特点，考虑谨慎性，本项目维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。债券存续期内维修费用合计约1,106.90万元。

3.外购燃料及动力费

（1）水费

年耗水量：根据本项目可研报告可知，项目消耗的水量为仓储用房、集贸市场、配套用房、绿化喷灌、道路浇洒以及未预见水量，年耗水量预计为15.05万T。详细计算过程如下：

年耗水量估算表

序号	项目	面积（㎡）	用水量指标L/（㎡•天）	用水天数（天）	年耗水量（万m³）
1	仓储用房	35,825	5	365	6.54
2	集贸市场	3,675	20	365	2.68
3	配套用房	12,915.06	10	365	4.71
4	绿化喷灌	13,481.73	0.28m³（㎡*a）		0.38
5	道路浇洒	26,501.08	用水定额为0.5L（㎡*a），年浇洒次数按30次计		0.04
6	未预见及损失水量	按总水量的10%计			0.70
合计					15.05

水费单价标准：根据云梦县人民政府网站公示的水电收费标准（http://www.yunmeng.gov.cn/c/ymxscjdglj/sdqjggs2/365594.jhtml），城区非居民用水终端综合水价为4.15元/m³，其中包含非居民生活用水单价2.95元/m³和代征的污水处理费1.2元/m³。根据《关于城市污水处理收费标准的通知》（云发改费〔2026〕1号）（参考链接为：

http://www.yunmeng.gov.cn/c/ymxfzhggj/ywgz/431440.jhtml?LMCL=xHqsH6&LMCL=FQhXcp&LMCL=lUoanR&LMCL=o1m_t7&LMCL=nc86wC&LMCL=yABNl1&COLLCC=1014520834&LMCL=wtDHUr），污水处理费由云梦县波澜自来水有限公司随水费一并代征，全额上缴财政。本项目用水成本以实际缴纳的终端综合水价为准，债券存续期内水费合计约 1,238.79 万元。



云梦县城区自来水价格公示

1、居民生活用水价格

序号	用水分类及阶梯级别	每户每月用水量	收费标准（元/立方米）	政策依据
1	居民生活用水第一级	0-20立方米（含）	1.80	云价发（2014)6号
2	居民生活用水第二级	20-25立方米（含）	2.70	
3	居民生活用水第三级	25立方米以上	3.60	

2、非居民生活用水价格

序号	用水分类	收费标准（元/立方米）	政策依据
1	非居民生活用水	2.95	云价发（2014)6号
2	特种用水	10.00	

3、低保用水价格

序号	用水分类	每户每月用水量	收费标准（元/立方米）	政策收据
1	城市低保用水	10立方米及以内	1.30	云价发（2014)6号
2		超过10立方米	1.80	

云梦县城区自来水价格公示截图

关于城市污水处理收费标准的通知

发布日期:2026-01-19　浏览次数:90　字体:[大 中 小]

三、征收办法

按照用水量计征。城区集中供水的自来水用户由县波澜自来水有限公司随水费一并征收。城区自备水源用户由县污水处理服务中心负责征收，已安装计量设备的自备水源用户，其用水量按照计量设备显示的量值计算;未安装计量设备的，其用水量按照取水设施额定流量每日运转24小时计算。

云梦县污水处理费征收依据截图

（2）电费

年耗电量：根据本项目可行性研究报告 P113 可知，本项目用电主要用于建筑内的各种照明及设备用电，年耗电量预计为 363.87 万 kWh。详细计算过程如下：

年耗电量估算表

序号	项目	面积或数量（个/平方米）	用电指标（W/㎡）	需要系数	每天使用小时数（h）	全年运行时间（天）	年耗电量（万 kW·h）
1	仓储用房	35,825	15	0.8	12	365	188.30
2	集贸市场	3,675	30	0.8	12	365	38.63
3	配套用房	12,915.06	20	0.8	12	365	90.51
4	室外照明	26,501.08	6	0.8	10	365	46.43
合计	/	/	/			/	363.87

电费单价标准：根据湖北省发展和改革委员会文件《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》鄂发改价格〔2019〕175 号，本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照 0.69 元/千瓦时。债券存续期内电费合计约 4,979.56 万元。

4.管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理及其他费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

参考湖北省内类似项目，管理及其他费用综合费率取 8%～12%。考虑行业和本项目特点，本项目按上述其他运营成本为基数，综合费率取 8%确定。债券存续期内项目管理及其他费用合计约 849.24 万元。

5.项目折旧摊销费用预测

本项目固定资产投资中固定资产原值为 11,162.94 万元，主要为房屋及建筑物，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%，房屋、建筑物折旧年限为 40 年。

每年度折旧额为 265.12 万元，合计 5,258.21 万元。

基于以上假设，出于谨慎性原则，债券存续期内，本项目总成本共计约 20,415.86 万元。

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	11,464.85	184.26	552.79	552.79	560.49	560.49	560.49	568.57	568.57	568.57	577.05
1	人员工资及福利费	3,290.36	47.50	142.50	142.50	149.63	149.63	149.63	157.11	157.11	157.11	164.97
2	维修费	1,106.90	18.60	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81
3	外购燃料及动力费	6,218.35	104.51	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53
3.1	水费	1,238.79	20.82	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46
3.2	电费	4,979.56	83.69	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07
4	管理及其他费用	849.24	13.65	40.95	40.95	41.52	41.52	41.52	42.12	42.12	42.12	42.74
二	折旧摊销费	5,258.21	88.37	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12
三	财务费用	3,692.80	121.60	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20
四	总成本	20,415.86	394.23	1,061.11	1,061.11	1,068.81	1,068.81	1,068.81	1,076.89	1,076.89	1,076.89	1,085.37

（续）

序号	项目	运营期										
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
一	经营成本	577.05	577.05	585.96	585.96	585.96	595.32	595.32	595.32	605.13	605.13	302.58
1	人员工资及福利费	164.97	164.97	173.22	173.22	173.22	181.88	181.88	181.88	190.97	190.97	95.49
2	维修费	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	55.81	27.91
3	外购燃料及动力费	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	313.53	156.77
3.1	水费	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	62.46	31.23
3.2	电费	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	251.07	125.54
4	管理及其他费用	42.74	42.74	43.40	43.40	43.40	44.10	44.10	44.10	44.82	44.82	22.41
二	折旧摊销费	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	132.56
三	财务费用	243.20	223.36	199.04	174.72	150.40	126.08	101.76	77.44	53.12	28.80	4.48
四	总成本	1,085.37	1,065.53	1,050.12	1,025.80	1,001.48	986.52	962.20	937.88	923.37	899.05	439.62

（四）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产投资中固定资产原值为 11,162.94 万元，主要为房屋及建筑物，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%，房屋、建筑物折旧年限为 40 年。

每年度折旧额为 265.12 万元，合计 5,258.21 万元。

（五）项目财务费用预测

本项目拟申请9,500.00万元专项债券资金，拟于2026年发行专项债券6,000.00万元，债券期限为20年期；于2027年发行专项债券3,500.00万元，债券期限为20年期。发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（二十八期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率2.31%上浮25BP即2.56%测算，债券期限为20年期，计划采用每半年支付利息一次。分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

专项债券利息偿还共计3,769.60万元，其中建设期内债券利息76.80万元，运营期内债券利息为3,692.80万元；债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为7.60万元。

详见下表：

项目还本付息明细表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00
2027 年（1-8 月）	6,000.00	3,500.00	0.00	9,500.00	76.80	76.80
2027 年（9-12 月）	9,500.00		0.00	9,500.00	121.60	121.60
2028 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2029 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2030 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2031 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2032 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2033 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2034 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2035 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2036 年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2037 年	9,500.00		600.00	8,900.00	243.20	843.20
2038 年	8,900.00		950.00	7,950.00	223.36	1,173.36
2039 年	7,950.00		950.00	7,000.00	199.04	1,149.04
2040 年	7,000.00		950.00	6,050.00	174.72	1,124.72
2041 年	6,050.00		950.00	5,100.00	150.40	1,100.40
2042 年	5,100.00		950.00	4,150.00	126.08	1,076.08
2043 年	4,150.00		950.00	3,200.00	101.76	1,051.76
2044 年	3,200.00		950.00	2,250.00	77.44	1,027.44
2045 年	2,250.00		950.00	1,300.00	53.12	1,003.12
2046 年	1,300.00		950.00	350.00	28.80	978.80
2047 年（1-6 月）	350.00		350.00	0.00	4.48	354.48
合计		9,500.00	9,500.00		3,769.60	13,269.60

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 32,615.44 万元，预测总成本费用合计 19,633.34 万元，税金及附加合计 3,562.79 万元，利润总额合计 9,419.31 万元，所得税合计 2,354.85 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入（不含税）	32,615.44	364.11	1,214.07	1,335.77	1,437.11	1,538.44	1,635.71	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36
2	税金及附加	3,562.79	38.61	127.33	138.81	150.30	161.79	172.79	183.79	183.79	183.79	183.79
3	总成本费用	19,633.34	381.11	1,021.76	1,021.76	1,029.43	1,029.43	1,029.43	1,037.48	1,037.48	1,037.48	1,045.92
3.1	经营成本（不含税）	10,682.33	171.14	513.44	513.44	521.11	521.11	521.11	529.16	529.16	529.16	537.60
3.2	财务费用	3,692.80	121.60	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20
3.3	折旧摊销	5,258.21	88.37	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12
4	财政补贴	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	利润总额（1-2-3+4）	9,419.31	-55.61	64.98	175.20	257.38	347.22	433.49	509.09	509.09	509.09	500.65
5.1	弥补以前年度亏损	55.61	/	55.61	/	/	/	/	/	/	/	/
5.2	应纳所得税额	9,419.31	/	9.37	175.20	257.38	347.22	433.49	509.09	509.09	509.09	500.65
6	所得税（25%）	2,354.85	/	2.34	43.80	64.35	86.81	108.37	127.27	127.27	127.27	125.16
7	净利润（5-6）	7,064.46	-55.61	62.64	131.40	193.03	260.41	325.12	381.82	381.82	381.82	375.49
8	息税前利润	12,990.51	187.59	308.18	418.40	500.58	590.42	676.69	752.29	752.29	752.29	743.85
9	息税折旧摊销前利润	18,248.72	275.96	573.30	683.52	765.70	855.54	941.81	1,017.41	1,017.41	1,017.41	1,008.97

（续）

序号	项目											
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
1	经营收入（不含税）	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	1,730.36	865.19
2	税金及附加	186.46	194.91	194.90	194.90	194.90	194.90	194.90	194.90	194.89	194.89	97.45
3	总成本费用	1,045.92	1,026.08	1,010.63	986.31	961.99	946.99	922.67	898.35	883.80	859.48	419.84
3.1	经营成本（不含税）	537.60	537.60	546.47	546.47	546.47	555.79	555.79	555.79	565.56	565.56	282.80
3.2	财务费用	243.20	223.36	199.04	174.72	150.40	126.08	101.76	77.44	53.12	28.80	4.48
3.3	折旧摊销	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	265.12	132.56
4	财政补贴	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	利润总额（1-2-3+4）	497.98	509.37	524.83	549.15	573.47	588.47	612.79	637.11	651.67	675.99	347.90
5.1	弥补以前年度亏损	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5.2	应纳所得税额	497.98	509.37	524.83	549.15	573.47	588.47	612.79	637.11	651.67	675.99	347.90
6	所得税（25%）	124.50	127.34	131.21	137.29	143.37	147.12	153.20	159.28	162.92	169.00	86.98
7	净利润（5-6）	373.48	382.03	393.62	411.86	430.10	441.35	459.59	477.83	488.75	506.99	260.92
8	息税前利润	721.34	708.41	699.55	699.55	699.55	690.23	690.23	690.23	680.47	680.47	347.90
9	息税折旧摊销前利润	986.46	973.53	964.67	964.67	964.67	955.35	955.35	955.35	945.59	945.59	480.46

（七）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2026 年（9-12 月）	2027 年（1-8 月）	2027 年（9-12 月）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	2,635.03	1,235.18	1,399.85									
1.2	专项债券投入	9,500.00	6,000.00	3,500.00									
1.3	经营收入	35,452.51			395.77	1,319.29	1,451.26	1,561.62	1,671.99	1,777.93	1,881.01	1,881.01	1,881.01
1.4	财政补贴												
1.5	现金流入总额	47,587.54	7,235.18	4,899.85	395.77	1,319.29	1,451.26	1,561.62	1,671.99	1,777.93	1,881.01	1,881.01	1,881.01
二	现金流出												
2.1	建设投资	12,050.63	7,230.38	4,820.25									
2.2	铺底流动资金												
2.3	经营成本	11,464.85			184.26	552.79	552.79	560.49	560.49	560.49	568.57	568.57	568.57
2.4	偿还债券本息	13,269.60	0.00	76.80	121.60	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20	243.20
2.5	债券发行费用	7.60	4.80	2.80									
2.6	增值税与税金及附加	4,645.25			38.61	127.33	138.81	150.30	161.79	172.79	183.79	183.79	183.79
2.7	所得税	2,354.85			0.00	2.34	43.80	64.35	86.81	108.37	127.27	127.27	127.27
2.8	现金流出总额	43,792.78	7,235.18	4,899.85	344.47	925.66	978.60	1,018.34	1,052.29	1,084.85	1,122.83	1,122.83	1,122.83
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	3,794.76	0.00	0.00	51.30	393.63	472.66	543.28	619.70	693.08	758.18	758.18	758.18
3.2	累计盈余资金	3,794.76		0.00	51.30	444.93	917.59	1,460.87	2,080.57	2,773.65	3,531.83	4,290.01	5,048.19

（续）

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年（1-6 月）
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入												
1.2	专项债券投入												
1.3	经营收入	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	940.51
1.4	财政补贴												
1.5	现金流入总额	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	1,881.01	940.51
二	现金流出												
2.1	建设投资												
2.2	铺底流动资金												
2.3	经营成本	577.05	577.05	577.05	585.96	585.96	585.96	595.32	595.32	595.32	605.13	605.13	302.58
2.4	偿还债券本息	243.20	843.20	1,173.36	1,149.04	1,124.72	1,100.40	1,076.08	1,051.76	1,027.44	1,003.12	978.80	354.48
2.5	债券发行费用												
2.6	增值税与税金及附加	183.79	213.18	306.11	306.06	306.06	306.06	306.02	306.02	306.02	305.97	305.97	152.99
2.7	所得税	125.16	124.50	127.34	131.21	137.29	143.37	147.12	153.20	159.28	162.92	169.00	86.98
2.8	现金流出总额	1,129.20	1,757.93	2,183.86	2,172.27	2,154.03	2,135.79	2,124.54	2,106.30	2,088.06	2,077.14	2,058.90	897.03
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	751.81	123.08	-302.85	-291.26	-273.02	-254.78	-243.53	-225.29	-207.05	-196.13	-177.89	43.48
3.2	累计盈余资金	5,800.00	5,923.08	5,620.23	5,328.97	5,055.95	4,801.17	4,557.64	4,332.35	4,125.30	3,929.17	3,751.28	3,794.76

（八）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物业收入。项目预期收入总额为35,452.51万元，扣除运营成本及相关税费18,464.95万元后，预计用于资金平衡相关收益为16,987.56万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
云梦县府南片区综合物流园建设项目	16,987.56	13,269.60	9,500.00	1.28

（九）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计用于资金平衡的相关收益为16,987.56万元，且在2047年债券本金全部付清后仍有3,794.76万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（十）项目压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.34	1.36	1.38	1.40	1.42	1.44	1.46
债券本息资金覆盖率	1.24	1.26	1.27	1.29	1.30	1.31	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.09	1.15	1.22	1.28	1.34	1.41	1.47
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.61	1.54	1.47	1.40	1.33	1.26	1.19
债券本息资金覆盖率	1.51	1.43	1.35	1.29	1.22	1.17	1.12
债券本息资金覆盖倍数	1.51	1.42	1.35	1.28	1.22	1.16	1.11

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强宣传推广，充分利用项目周边的人流量，制定具有吸引力的经营策略。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债券利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济

社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为20年期债券，采用每半年支付利息一次。分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为16,987.56万元，对债券的本息覆盖倍数1.28倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,794.76万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026年08月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

再次复印无效

登记机关

2026年 3月 19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市江汉区云霞路185号、云霞路187号、淮海路249号泛海国际中心办公A单元(武汉民生金融中心)28层4号-1

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

证书序号：0018048

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月三日

中华人民共和国财政部制

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

武俊功咨字[2026]049号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告

目　　录　　页　次

一、　基本假设　2

二、　资金平衡测算说明　2

三、　项目资金平衡测算　3

四、　压力测试　11

五、　风险评估　11

六、　结论　16

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

武俊功咨字[2026]049号

我们接受委托，对武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目地方政府专项债券募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具财务评价报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位武汉软件工程职业学院确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二六年八月

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为学费收入；

（六）预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目为武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目，可充分依据项目本身的收入情况来计算。本项目产生的收入优先保障本项目还款。

（二）债券年利率

本次发行的专项债券为20年期，参考2026年5月12日20年期地方政府债利率2.41%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按2.50%进行测算。另外，按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

三、项目资金平衡测算

（一）基本情况

项目名称：武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目（以下简称“本项目”）。

项目实施主体：武汉软件工程职业学院。

建设地点：本项目建设用地位于武汉软件工程职业学院校区内，学校位于东湖高新区光谷大道 117 号，高新四路以南、康魅路以西。

建设内容：本项目规划总用地面积 49,828.76 平方米，总建筑面积 66,224 平方米，其中：计容总建筑面积 60,139 平方米，不计容总建筑面积 6,085 平方米。

本项目拟新建教学楼 11,683.8 平方米、实训楼 43,869.72 平方米、大学生活动中心 4,585.48 平方米、地下室 6,085 平方米。并配套建设供配电、给排水、弱电、暖通、燃气管网、消防等公用设施。

（二）项目概况

1、项目总投资

根据本项目初设批复、设计变更函，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目估算总投资为 39,212.70 万元，其中：建设工程费 32,956.25 万元，工程建设其他费用 3,212.11 万元，专项费用 500.00 万元，预备费用 1,695.74 万元，建设期利息 818.10 万元，发行费用 30.50 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

金额单位：万元

调整后投资估算		合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	项目投资（不含息）	**38,364.10**	**7,864.10**		**30,500.00**		
1.1	建设工程费	32,956.25	4,456.25		28,500.00		
1.2	工程建设其他费用	3,212.11	1,212.11		2,000.00		
1.3	专项费用	500.00	500.00				
1.4	预备费用	1,695.74	1,695.74				
二	建设期利息及发行费用	**848.60**	**848.60**				
2.1	利息	818.10	818.10				
2.2	发行费用	30.50	30.50				
三	总投	**39,212.70**	**8,712.70**		**30,500.00**		

2、建设资金筹措方案

（1）专项债券

本项目拟定发行专项债券 30,500.00 万元，其中 2024 年已发行 9,000.00 万元，2025 年已发行 7,000.00 万元，2026 年 1 月已发行 1 亿元，2026 年后期拟发行 4,500.00 万元，用于本项目工程建设费用。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2024 年	9,000.00	20 年	2.38%	第 11-20 年每年等额还本 10%
2	2025 年	7,000.00	20 年	1.99%	
3	2026 年	10,000.00	20 年	2.49%	
4	2026 年	4,500.00	20 年	2.50%	
合 计		**30,500.00**			

（2）项目资本金情况

本项目估算总投资为39,212.70万元，其中自有资金（资本金）8,712.70万元，占比22.22%；通过发行地方政府专项债券筹集30,500.00万元，占比77.78%。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。

截止2025年底，资本金已到位938.02万元，主要用于支付项目前期咨询费、设计费、专项债利息及发行费用等。

（3）市场化融资情况

本项目目前尚未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、资金使用计划

2024年已投入9,517.93万元，2025年已投入7,420.09万元，2026年拟投入22,274.68万元。项目投资如下：

项目分年投资表

金额单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	合计
项目投资（不含息）	**9,508.93**	**7,129.24**	**21,725.93**	**38,364.10**
建设期利息及发行费用	**9.00**	**290.85**	**548.75**	**848.60**
利息	0.00	283.85	534.25	**818.10**
发行费用	9.00	7.00	14.50	**30.50**
总投	**9,517.93**	**7,420.09**	**22,274.68**	**39,212.70**
资金筹措	**9,517.93**	**7,420.09**	**22,274.68**	**39,212.70**
其中：自有资金投入	517.93	420.09	7,774.68	**8,712.70**
专项债券发行	9,000.00	7,000.00	14,500.00	**30,500.00**

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）项目收入

本项目建设完成后，通过学费收入为本次发行项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉软件工程职业学院本身的收入情况来计算。

①学费收入

截止目前，现有在校生13248人。新建教学楼及实训楼主要用于电子工程学院、计算机学院、信息学院、人工智能学院、通识学院、马克思主义学院学生公共教室及实训教室，6个学院学生人数约占全校人数的50%，大学生活动中心用

于学工、团委、招就办公及服务、活动使用。执行的学费收费标准为：

专科生学费（普通专业）：5000 元/人/年。

学费标准截图如下：

湖北省发展和改革委员会
湖 北 省 教 育 厅
湖 北 省 财 政 厅 文件
湖北省人力资源和社会保障厅
湖北省市场监督管理局

鄂发改价调〔2025〕66 号

附件1

湖北省公办高等教育收费项目清单

收费类型	收费项目	收费标准	收费范围
学费	高职高专院校学费	1.一般专业5000元/生/学年；艺术专业可在一般专业基础上上浮30%；公办本科院校中的专科一般专业按本校一般本科专业的学费标准执行，艺术类专业可在一般专业学费标准的基础上上浮30%。上浮专业数量不得超过本校当年本科招生专业总数的30%。 2.国有企业举办的高职院校学费标准可在现行公办高职学费标准的基础上上浮不超过30%（含30%），在此范围内，高校可根据本校实际，确定本年度招生专业具体学费标准。	在校学生
		1.本科一般专业4000元/生/学年、4500元/生/学年，重点专业可在本校一般本科专业学费标准的基础上上浮不超过30%；上浮专业数量不得超过本校当年本科招生专业总数的30%。下步根据全省高校学科专业建设评定方案及评估结果，优化浮动政策。	

。

（2）项目成本

本项目拟新建教学楼、实训楼、大学生活动中心。成本费用包括：人员支出、物业管理费、维修维护费、折旧费、利息支出。

①人员支出

新建教学楼及实训楼主要用于电子工程学院、计算机学院、信息学院、人工智能学院、通识学院、马克思主义学院学生公共教室及实训教室，6 个学院学生人数约占全校人数的 50%，大学生活动中心用于学工、团委、招就办公及服务、

活动使用。项目投入使用后，预计增加教师和后勤服务人员 23 名，明细如下：

项目	面积（m2）	新增人员	配备后勤人员	薪资标准（万元/年）	人员支出（万元/年）
教学楼	11,683.80	专任教师	5	16.5	82.50
实训楼	43,869.72	实训教师	12	16.5	198.00
大学生活动中心	4,585.48	后勤服务人员	6	5	30.00
合计					310.50

学校相关专业教师工资表截图：

序号	身份证号	职工号	职员姓名	职级	岗位	基础性绩效	岗位工资	薪级工资	冲销64元结余	应发合计	职务绩效	基础岗位绩效
12	[illegible]	[illegible]91	黄	王科级	专理七级	1685.00	2520.00	1696.00	56.00	6537.80	1540	1900
13	[illegible]	[illegible]991	赵	副科级	专理八级	1605.00	2200.00	1862.00	56.00	6290.00	1540	1900
14	[illegible]	[illegible]71	李	正科级	专理七级	1685.00	2520.00	1515.00	56.00	6344.30	1480	1700
15	[illegible]	[illegible]051	李	中级	专理九级	1785.00	2810.00	1696.00	56.00	6741.00	1540	1900
16	[illegible]	[illegible]0051	董	中级	专理十级	1715.00	2185.00	1339.00	56.00	6074.70	1480	1700

后勤服务人员薪资待遇参考招聘网站同类工作岗位：



②物业管理费

2025 年光谷校区东院东区及汉口校区物业管理合同金额 470 万元，服务面积 357,787.01 平方米，折合单位面积费用标准 13.14 元/平方米，本项目规划总用地面积 49,828.76 平方米，物业管理费约 65.46 万元/年。

校园物业管理服务项目合同一

光谷校区东院东区及汉口校区

甲方：武汉软件工程职业学院（武汉开放大学）
住所地：武汉市东湖新技术开发区光谷大道117号
法定代表人：蒋兴鹏 职务：党委书记
联系人：张丹丹 电话：15271842470
通信地址：武汉市东湖新技术开发区光谷大道117号

乙方：湖北联投物业有限公司
住所地：武汉经济技术开发区19C2地块工程科技大楼1401室
法定代表人：吴曙光 职务：董事长
联系人：秦罡 电话：15527070703
通信地址：武汉市江夏区文化大道399号联投大厦
电子邮箱：499017324@QQ.COM

第一条、物业基本情况

武汉软件工程职业学院整体的物业管理服务项目主要涵盖学校武汉软件工程职业学院(武汉开放大学)光谷校区（东院）、汉口校区。武汉软件工程职业学院(武汉开放大学)光谷校区（东院）以厚德路、梧桐大道东侧为界，分为东区、西区。其中，本合同物业的光谷校区（东院）东区总面积为357787.01㎡，其中建筑占地面积59380.81㎡、道路面积40386.1㎡、绿化面积

2.支付方式与程序：

2.1物业服务费年度总额为：

人民币肆佰柒拾万贰仟肆佰陆拾元陆角贰分（¥ 4702460.62 元/年）（含税）；不含税金额为肆佰肆拾叁万陆仟贰佰捌拾叁元陆角（¥ 4436283.60元/年）。

13. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文，为签署页及附件。）

甲方（盖章）：武汉软件工程职业学院
武汉开放大学

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2025 年 7 月 28 日

地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区光谷大道 117 号武汉软件工程职业学院

统一社会信用代码：124201007551102831

乙方（盖章）：湖北联投物业有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2025 年 7 月 28 日

地址：武汉经济技术开发区19C2地块工程科技大楼1401室

账号：70180078801600000410

开户行及12位银行行号：浦发银行武汉中南支行310521000187

③维修维护费

2025 年度账面维修维护费发生额为 2,878.15 万元（包含基本支出-维修维护费与项目支出-维修维护费），学校房屋建筑面积 407,211.71 平方米，折合每平米房屋产生维修维护费 70.68 元/年，本项目总建筑面积 66,224 平方米，维修维护费约 425.06 万元/年，项目投入运营前 5 年维修维护费较低，预计支出金额为 50%。

下图为 2025 年决算报表相关数据截图（基本支出-维修维护费、项目支出-维修维护费、学校房屋建筑面积）：

编制单位：武汉软件工程职业学院（武汉开				
项目				商品和服务支出
支出功能分类科目代	科目名称	维修（护）费	租赁费	会议费
类 款 项	栏次	27	28	29
	合计	953,397.73	80,799.98	10,905.00

编制单位：武汉软件工程职业学院（武汉开				
项目				商品和服务支出
支出功能分类科目代	科目名称	维修（护）费	租赁费	会议费
类 款 项	栏次	27	28	29
	合计	27,828,110.82	185,575.00	53,550.00
205	教育支出	27,828,110.82	185,575.00	53,550.00
20503	职业教育	27,828,110.82	185,575.00	53,550.00

编制单位：武汉软件工程职业学院（武汉开放大学）本级		主要指标变动情况表 2025年度	
指　　标	行次	本年度	上年度
栏　　次		1	2
四、补充资料（单位：元）	39	—	—
1.固定资产情况	40	—	—
房屋面积（平方米）	41	407,211.71	407,211.71

④折旧费

本项目静态投资额38,364.10万元（不含建设期利息，初设批复金额及设计变更增加投资）年限40年，残值率5%，采用直线折旧法，年折旧额911.15万元。

（3）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。非营利性教育机构免征所得税。

（4）预期收益

经测算，预计本项目运营期内累计经营收入为66,240.00万元。债券运营期内累计产生经营成本34,590.30万元，预计产生收益合计31,649.70万元。

本项目收益测算情况如下：

收支模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目收入合计	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00
一、学费收入	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00
1、普通专业学生人数	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624
学费标准（元/年）	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
项目总成本费用	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,925.94	1,897.56	1,844.13
1、人员支出	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50
2、物业管理费	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46
3、维修维护费	212.53	212.53	212.53	212.53	212.53	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06
4、折旧摊销	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15
5、利息支出	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	704.29	675.91	622.48
项目收益	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,386.06	1,414.45	1,467.87

收支模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
项目收入合计	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	66,240.00
一、学费收入	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	66,240.00
1、普通专业学生人数	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	6624	
学费标准（元/年）	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	
项目总成本费用	1,772.63	1,701.13	1,629.63	1,558.13	1,486.63	1,415.13	1,343.63	1,282.84	1,239.73	34,590.30
1、人员支出	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	6,210.00
2、物业管理费	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	65.46	1,309.20
3、维修维护费	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06	425.06	7,438.55
4、折旧摊销	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	18,223.00
5、利息支出	550.98	479.48	407.98	336.48	264.98	193.48	121.98	61.19	18.08	10,157.30
项目收益	1,539.37	1,610.87	1,682.37	1,753.87	1,825.37	1,896.87	1,968.37	2,029.16	2,072.28	31,649.70

模拟利润表

单位：人民币万元

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、主营业务收入	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00
减：经营成本与费用	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50
减：税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50
减：折旧及摊销	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15
减：利息支出	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	704.29	675.91	622.48
三、税前利润	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,386.06	1,414.45	1,467.87
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,375.35	1,386.06	1,414.45	1,467.87
五、付息前净现金流量（息税前利润+折旧+摊销）	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50

模拟利润表（续）

单位：人民币万元

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、主营业务收入	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	66,240.00
减：经营成本与费用	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	310.50	6,210.00
减：税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	60,030.00
减：折旧及摊销	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	911.15	18,223.00
减：利息支出	550.98	479.48	407.98	336.48	264.98	193.48	121.98	61.19	18.08	10,157.30
三、税前利润	1,539.37	1,610.87	1,682.37	1,753.87	1,825.37	1,896.87	1,968.37	2,029.16	2,072.28	31,649.70
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	1,539.37	1,610.87	1,682.37	1,753.87	1,825.37	1,896.87	1,968.37	2,029.16	2,072.28	31,649.70
五、付息前净现金流量（息税前利润+折旧+摊销）	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	3,001.50	60,030.00

武汉验功报告用章 专用章

2、债券还本付息情况

本项目拟定发行专项债券 30,500.00 万元，其中 2024 年已发行 9,000.00 万元，2025 年已发行 7,000.00 万元，2026 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 4,500.00 万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考 2026 年 5 月 12 日 20 年期地方政府债利率 2.41%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为 2.50%，发行期限 20 年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第 11 年开始每年还本 10.00%，自发行之日起还本付息情况详见下表：

还本付息明细表

单位：人民币万元

债券存续期	利息	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2024 年	2.38%	0.00	9,000.00	0.00	0.00	0.00	9,000.00
2025 年	1.99%	9,000.00	7,000.00	283.85	0.00	283.85	16,000.00
2026 年	2.49%-2.5%	16,000.00	14,500.00	534.25	0.00	534.25	30,500.00
2027 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2028 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2029 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2030 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2031 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2032 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2033 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2034 年		30,500.00		715.00	0.00	715.00	30,500.00
2035 年		30,500.00		704.29	900.00	1,604.29	29,600.00
2036 年		29,600.00		675.91	1,600.00	2,275.91	28,000.00
2037 年		28,000.00		622.48	3,050.00	3,672.48	24,950.00
2038 年		24,950.00		550.98	3,050.00	3,600.98	21,900.00
2039 年		21,900.00		479.48	3,050.00	3,529.48	18,850.00
2040 年		18,850.00		407.98	3,050.00	3,457.98	15,800.00
2041 年		15,800.00		336.48	3,050.00	3,386.48	12,750.00

债券存续期	利息	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2042 年		12,750.00		264.98	3,050.00	3,314.98	9,700.00
2043 年		9,700.00		193.48	3,050.00	3,243.48	6,650.00
2044 年		6,650.00		121.98	3,050.00	3,171.98	3,600.00
2045 年		3,600.00		61.19	2,150.00	2,211.19	1,450.00
2046 年		1,450.00		18.08	1,450.00	1,468.08	0.00
合计			**30,500.00**	**10,975.40**	**30,500.00**	**41,475.40**	

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目以学费收入为还本付息来源，本项目专项债券本金和利息合计为41,475.40万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为10,624.95万元，可用于支付项目本息的收益为51,282.25万元，本息资金覆盖倍数为1.24。

注：专项债券本息资金覆盖倍数为〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目	51,282.25	41,475.40	30,500.00	1.24

（五）项目现金流量模拟测算分析

本项目债券存续期现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	-	-	-	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00
运营成本费用支付的现金	-	-	-	588.49	588.49	588.49	588.49	588.49	801.02	801.02	801.02	801.02
运营活动支付税费												
经营活动现金净流量	-	-	-	2,723.51	2,723.51	2,723.51	2,723.51	2,723.51	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	9,508.93	7,129.24	21,725.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-9,508.93	-7,129.24	-21,725.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	517.93	420.09	7,774.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	9,000.00	7,000.00	14,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900.00
偿还债券利息支付的现金	-	283.85	534.25	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	704.29
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	9.00	7.00	14.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	9,508.93	7,129.24	21,725.93	-715.00	-715.00	-715.00	-715.00	-715.00	-715.00	-715.00	-715.00	-1,604.29
四、本年现金净流量	-	-	-	2,008.51	2,008.51	2,008.51	2,008.51	2,008.51	1,795.98	1,795.98	1,795.98	906.69
五、累计现金净流量	-	-	-	2,008.51	4,017.02	6,025.53	8,034.04	10,042.55	11,838.53	13,634.51	15,430.49	16,337.18

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	3,312.00	66,240.00
运营成本费用支付的现金	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	801.02	14,957.75
运营活动支付税费												
经营活动现金净流量	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	2,510.98	51,282.25
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,364.10
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-38,364.10
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,712.70
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,500.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	1,600.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	2,150.00	1,450.00	30,500.00
偿还债券利息支付的现金	675.91	622.48	550.98	479.48	407.98	336.48	264.98	193.48	121.98	61.19	18.08	10,975.40
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.50
筹资活动现金净流量	-2,275.91	-3,672.48	-3,600.98	-3,529.48	-3,457.98	-3,386.48	-3,314.98	-3,243.48	-3,171.98	-2,211.19	-1,468.08	-2,293.20
四、本年现金净流量	235.08	-1,161.50	-1,090.00	-1,018.50	-947.00	-875.50	-804.00	-732.50	-661.00	299.79	1,042.91	10,624.95
五、累计现金净流量	16,572.26	15,410.76	14,320.76	13,302.26	12,355.26	11,479.76	10,675.76	9,943.26	9,282.26	9,582.05	10,624.95	

武汉验功报告附件 专用章

四、压力测试

通过分析经营净收益受收入、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

敏感性分析表-整体

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	46,154.03	48,718.14	51,282.25	53,846.36	56,410.48
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36
债券利率变动	41,301.03	41,388.21	41,475.40	41,562.59	41,649.78
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.24	1.24	1.23	1.23

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）与本次发行有关的重大法律事项

1、债券用途

本次债券将用于武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目项目，未安排用于经常性支付和其他中央明令禁止的项目支出。

2、项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.24，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措。通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、偿还计划

根据《实施方案》、《专项评价报告》，本次债券偿还计划为通过地方政府收益与融资自求平衡专项债券筹措。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从

而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施

建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2、投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

再次复核无效

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷62栋二单元三层312-11号

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

六、结论

经上述测算，项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.24，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以学费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 余洪波
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1975-06-08
Date of birth

工作单位 湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码 420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

武汉俊功会计师事务所通信公司(外)
4201061006459O

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
武汉东联会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

同意调入
Agree the holder to be transferred to
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	裘新成
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1955-03-20
工作单位 Working unit	湖北正大有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	420106550320441



裘新成 420000993223

年 .
after

经办人:郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意输出
Agree the holder to be transferred from

协会代管

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

武汉俊功会计师事务所(有限公司)
4201061006459

再次复印无效

黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0117 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 2

（三）收益预测 3

（四）风险分析 10

三、结论 10

附表：收入估算表 11

附表：成本费用估算表 13

附表：税费估算表 14

附表：债券还本付息表 15

附表：模拟利润表 15

附表：专项债券资金测算平衡表 18

黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0117号

大冶市财政局：

我们接受委托，对黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目。项目还款来源为发电收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月二十六日

黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

发电收入。

（二）债券年利率

本项目拟申请发行 10,000.00 万元，本年度计划发行 8,000.00 万元，2027 年度计划发行 2,000.00 万元。债券存续期为 20 年期，每半年计息一次，利率按 2026 年湖北省政府专项债券（十八期）20 年期利率 2.36 上浮 25BP 取值，即 2.61%测算，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目

项目建设单位：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

本项目主要建设内容为：本项目包含屋面光伏工程并配建园区配套线路及基础配套设施，其中：屋面光伏工程包含科技创业服务中心、总部经济中心和电子信息产业园三个区域共利用及墙面面积约 25.51 万平方米，安装光伏板容量 23.44MWp，年均发电量约 2,003.35 万度；涉及 110KV 线路 7,861.22 米，10KV 线路 3,800 米，老旧线路改造 162.43 米。

（二） 项目概况

参考《关于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目可行性研究报告的

批复》（冶发改审批服务〔2022〕314号），本项目总投资23,000.00万元，其中：建设工程费用19,725.21万元，建设工程其他费用1,189.14万元，预备费1,673.15万元，静态总投资22,587.50万元，建设期利息412.50万元。考虑本项目拟采取申报地方政府专项债券筹资，建设期利息需要根据专项债券申报要求相应进行调整测算，同时债券发行费用需要在总投资中根据实际发债额度进行调整。本项目按照上述原则调整后的总投资22,799.78万元，其中静态总投资与本项目可行性研究性报告批复保持一致，为22,587.50万元，专项债建设期利息202.28万元，债券发行费用10.00万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2024	2025	2026	2027	合计
1	**资本金**	**1,129.38**	**5,646.88**	**3,406.14**	**2,617.38**	**12,799.78**
1.1	财政安排资金	-	-	-		-
1.2	项目单位自筹资金	1,129.38	5,646.88	3,406.14	2,617.38	**12,799.78**
1.3	专项债券资金	-	-	-		-
1.4	其他资金	-	-	-		-
2	**融资资金**	-	-	**8,000.00**	**2,000.00**	**10,000.00**
2.1	专项债券资金	-	-	8,000.00	2,000.00	**10,000.00**
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-		-
2.2	其他资金	-	-	-		-
3	**其他资金**	-	-	-		-
	合计	**1,129.38**	**5,646.88**	**11,406.14**	**4,617.38**	**22,799.78**

（三）收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生发电收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）发电收入

根据本项目可行性研究报告，考虑光伏电池的电能转换，实际发电量等于理论发电量×光伏系统的转换效率，并网光伏发电系统的能量损失主要由光伏阵列的能量损失、逆变器能量损失、交流并网的能量损失等三部分组成。

（1）光伏阵列能量损失 η1：光伏阵列在 1,000W/㎡太阳辐射强度下，实际的直流输出功率与标称功率之比。光伏阵列在能量转换过程中的损失包括：组件的匹配损失、表面尘埃遮挡损失、不可利用的太阳辐射损失、温度影响、峰值功率点偏值损失等，综合损失按 13%计算，即效率为 87%。

（2）直流部分线缆功率损耗 η2：根据项目的直流部分的线缆连接，直流部分的线缆损耗按 98%计。

（3）逆变器转换能量损失 η3：逆变器输出的交流电功率与直流输入功率之比，按逆变器厂家提供的效率 97%计算。

（4）交流线缆的功率损耗 η4：根据项目的交流部分的线缆连接，交流部分的线缆损耗效率按 98%计。

（5）变压器功率损耗 η5：使用高效率的变压器，变压器效率为 98%。

（6）总体系统效率

测算系统各项效率：光伏阵列能量损失、线路压降损失、逆变器效率、升压变压器效率、交流线路损失等，考虑气候变化等不可预见自然现象，取 0.99 的修正系数，则系统综合效率：η 总=87%×98%×97%×98%×98%×99%= 78.63%。

考虑系统综合效率，组件温度系数后，23.44MWp 系统年初始发电量通过 PVsyst7.2 光伏设计软件计算，光伏电站系统年初始发电量如下：

光伏电站系统年初始发电量

月份	上网电量（兆瓦时）	月份	上网电量（兆瓦时）
一月	1,199.41	七月	2,375.67
二月	1,116.18	八月	2,470.31
三月	1,525.56	九月	2,096.87
四月	1,982.17	十月	1,636.88
五月	2,112.55	十一月	1,279.25
六月	2,001.17	十二月	1,372.18
年平均数		**21,168.20**	

同时参考本项目周边电子信息配套产业园 2025 年 11.80MWp 光伏发电量为 11,958.97MWh，平均发电量约为 1,013.47WHh/MWp。本项目基于保守计算，初始年度平均发电量为 903.08WHh/MWp（为 21,168.20MWH/23.44MWp），年平均发电量小于 11.80MWp 系统，初始年度发电量暂按 21,168.20MWh 计算。周边电子信息配套产业园历史参考实际发电量如下：

电子信息配套产业园 2025 年光伏电站发电量

月份	上网电量（兆瓦时）	月份	上网电量（兆瓦时）
一月	786.77	七月	1,371.75
二月	775.67	八月	1,457.97
三月	1,036.75	九月	810.67
四月	1,297.31	十月	803.89
五月	1,238.54	十一月	820.26
六月	939.71	十二月	619.68
年平均数		**11,958.97**	

考虑组件衰减运营期每四年发电量下降 1%，本项目经营期为 2027 年 6 月至 2046 年 6 月，光伏电站建成后运营期内各运行年计算逐年理论发电量估算结果见下表，其中 2027 年发电量为六月至十二月电力合计值，2047 年发电量为一月至六月发电量合计值×（1-组件衰减率 5%）。

本项目并网光伏发电系统运营期发电量

年份	经营期									
	2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
发电量(兆瓦时)	13,232.33	21,168.20	21,168.20	21,168.20	20,956.52	20,956.52	20,956.52	20,956.52	20,744.84	20,744.84
2037	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**
20,744.84	20,744.84	20,533.15	20,533.15	20,533.15	20,533.15	20,321.47	20,321.47	20,321.47	20,321.47	9,440.19

根据《省发改委省能源局关于印发湖北省深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展实施方案的通知》（鄂发改价管〔2025〕222 号），并参考本项目所在地周边电子信息配套产业园已签订供电协议，供电协议截图如下，协议电费收费标准为 0.72 元/千瓦时，因此保守估计，本项目电费基准价标准为 0.72

元/千瓦时，出于谨慎性考虑，本项目发电消纳率暂按 90%考虑，电费单价暂不考虑增长。

根据《中华人民共和国民法典》及《合同能源技术管理通则》（GB/T24915-2020）等有关法律、法规的规定，本着自愿、平等、互利的原则，经双方友好协商，本《湖北高创新能源发展有限公司分布式光伏发电项目光伏用电合同》（以下称"本合同"）由以下双方于 2024 年 月 日签署：

甲方（用电方）：

地址：大冶市罗家桥街道长乐大道电子信息配套产业园

乙方（供电方）：湖北高创新能源发展有限公司

地址：大冶市罗家桥街道长乐大道 1 号总部经济中心 5 区 10021

3.2 甲方使用光伏电站所发电能的结算价格为：合同履行期内，甲方用光伏电价按照固定价格 0.72 元/千瓦时结算。甲乙约定，合同履行期内甲方用电网电价发生重大调整（大于或等于 30%），且单次调整时间不低于 3 个月时，甲乙双方应签订补充协议协商电网电价重大调整期间内甲方用光伏的固定电价。

（此页为签字页）

甲方（盖[redacted]）

法人代表
（或授权代理人[redacted]）

2024年 11 月 25 日

乙方（盖章）[redacted]公司

合同专用章

法人代表
（或授权代理人）：

年 月 日

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）人员工资及福利费

根据本项目可行性研究报告，项目运营期人员工资及福利费满负荷按照 5 人，其中项目负责人 1 人、运维专员 4 人。

> 1. 工资及福利费：项目建成后拟新增运营人员 5 人，其中项目负责人 1 人、运维专员 4 人。按 6 万元/年/人进行测算，每 3 年上浮 5%。福利费按 14%计提。

人均工资及福利费参考2024年黄石市城镇单位职工年平均工资78,818.00元/年，福利费暂按工资 14%计算。

2023 年-2025 年中国居民消费价格增长情况如下表所示：

2023 年-2025 年中国居民消费价格增长情况表

2023 年	2024 年	2025 年	近三年增长率
0.20%	0.20%	0.00%	0.40%

本项目从谨慎性原则出发，每年人员工资及福利费暂按每三年每年增长 0.50% 计算。运营期首年工资及福利费为 91,207.06 万元（78818*(1+0.50%)^3*1.14）。

（2）供电线路及光伏设备更新成本

本项目运营期内最主要的是逆变器定期更换支出，由于组串式逆变器内部包含防雷、电解电容、风扇等易损部件，其平均使用寿命约为 10—15 年。综合考虑各类设备的使用寿命及更换经济性，在项目运营期第 11 年、12 年分阶段，对变压器、绝缘子、逆变器等相关设备进行一次性集中更换，以降低分期更换带来的管理成本和停电影响，保障系统长期稳定运行。年均设备更新成本为 266.95 万元。

（3）维修费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》第 13 页，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点：

（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用间断性调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产原值（扣除所含的建设期利息和债券发行费用）折旧额的 0.5%进行估算。

（4）其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，“其他费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），计算标准为适用于本项目的成本项中除其他费用以外的人员工资及福利费、维修费等费用的 8%-12%。” 出于谨慎性考虑，本项目其他费用暂按工资及福利费及修理费的 10%考虑。

（5）税费

增值税按一般纳税人计税，应纳税额=销项税额-进项税额。其中，销项税额按专项收入计算，发电收入增值税税率为 13.00%；运营成本进项税中设备更新成本、修理费按 13.00%的税率计算，其他费用按 6.00%的税率计算；建设成本进项税中设备购置费按 13.00%的税率计算；工程费用按 9.00%的税率计算；其他费用按 6.00%的税率计算。

附加税（费）包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，按照增值税的 12.00%计算（其中：城市维护建设税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育费附加 2.00%）。

所得税税率按照 25%计算。

（6）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 26,982.79 万元，扣除运营成本及相关税费 4,931.17 万元后预计用于资金平衡相关收益为 22,051.62 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.57 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目收益变动（债券本息资金覆盖率）	1.43	1.51	1.58	1.66	1.74
项目收益变动（债券本息资金覆盖倍数）	1.41	1.49	1.57	1.65	1.73
债券利率变动					
债券利率变动（债券本息资金覆盖率）	1.63	1.61	1.58	1.56	1.54
债券利率变动（债券本息资金覆盖率）	1.62	1.59	1.57	1.55	1.53

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表：收入估算表

单位：万元

序号	收入类别	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	发电收入	857.45	1,371.70	1,371.70	1,371.70	1,357.98	1,357.98	1,357.98
1.1	发电量（兆瓦时）	13,232.33	21,168.20	21,168.20	21,168.20	20,956.52	20,956.52	20,956.52
1.2	单价（元/千瓦时）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
1.3	消纳率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	收入合计（含增值税）	857.45	1,371.70	1,371.70	1,371.70	1,357.98	1,357.98	1,357.98
3	增值税	98.64	157.81	157.81	157.81	156.23	156.23	156.23
4	收入合计（不含增值税）	758.81	1,213.89	1,213.89	1,213.89	1,201.75	1,201.75	1,201.75

序号	收入类别	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	发电收入	1,357.98	1,344.27	1,344.27	1,344.27	1,344.27	1,330.55	1,330.55
1.1	发电量（兆瓦时）	20,956.52	20,744.84	20,744.84	20,744.84	20,744.84	20,533.15	20,533.15
1.2	单价（元/千瓦时）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
1.3	消纳率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	收入合计（含增值税）	1,357.98	1,344.27	1,344.27	1,344.27	1,344.27	1,330.55	1,330.55
3	增值税	156.23	154.65	154.65	154.65	154.65	153.07	153.07
4	收入合计（不含增值税）	1,201.75	1,189.62	1,189.62	1,189.62	1,189.62	1,177.48	1,177.48

序号	收入类别	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
1	发电收入	1,330.55	1,330.55	1,316.83	1,316.83	1,316.83	1,316.83	611.72	26,982.79
1.1	发电量（兆瓦时）	20,533.15	20,533.15	20,321.47	20,321.47	20,321.47	20,321.47	9,440.19	
1.2	单价（元/千瓦时）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	
1.3	消纳率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	收入合计（含增值税）	1,330.55	1,330.55	1,316.83	1,316.83	1,316.83	1,316.83	611.72	26,982.79
3	增值税	153.07	153.07	151.49	151.49	151.49	151.49	70.37	3,104.20
4	收入合计（不含增值税）	1,177.48	1,177.48	1,165.34	1,165.34	1,165.34	1,165.34	541.35	23,878.59

附表：成本费用估算表

单位：万元

运营期	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
工资及福利费（万元）	26.60	45.83	46.06	46.29	46.52	46.76	46.99	47.22	47.46	47.70	47.94
人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年平均工资(万元/年）	91,207.06	91,663.10	92,121.42	92,582.03	93,044.94	93,510.16	93,977.71	94,447.60	94,919.84	95,394.44	95,871.41
供电线路及光伏设备更新成本（万元）											266.95
修理费（万元）	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39
其他费用（万元）	12.80	14.72	14.75	14.77	14.79	14.82	14.84	14.86	14.89	14.91	14.93
经营成本合计（含税）（万元）	140.79	161.94	162.20	162.45	162.70	162.97	163.22	163.47	163.74	164.00	431.21

运营期	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
工资及福利费（万元）	48.18	48.42	48.66	48.90	49.15	49.39	49.64	49.89	50.14	25.07	962.81
人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
年平均工资(万元/年）	96,350.77	96,832.52	97,316.68	97,803.26	98,292.28	98,783.74	99,277.66	99,774.05	100,272.92	100,774.28	
供电线路及光伏设备更新成本（万元）	266.95										
修理费（万元）	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	101.39	50.70	2,078.50
其他费用（万元）	14.96	14.98	15.01	15.03	15.05	15.08	15.10	15.13	15.15	7.58	304.15
经营成本合计（含税）（万元）	431.48	164.79	165.06	165.32	165.59	165.86	166.13	166.41	166.68	83.35	3,879.36

附表：税费估算表

单位：万元

税费种类	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
进项税	115.46	577.29	1,154.58	12.39	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.51	12.51	12.51
销项税	-	-	-	98.64	157.81	157.81	157.81	156.23	156.23	156.23	156.23	154.65	154.65
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

税费种类	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
销项税	43.22	43.22	12.51	12.51	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52	6.26	2,165.09
进项税	154.65	154.65	153.07	153.07	153.07	153.07	151.49	151.49	151.49	151.49	70.37	3,104.20
应缴增值税	-	-	-	38.02	140.55	140.55	138.97	138.97	138.97	138.97	64.11	939.11
附加税	-	-	-	4.56	16.87	16.87	16.68	16.68	16.68	16.68	7.69	112.69
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
小计	-	-	-	42.58	157.42	157.42	155.65	155.65	155.65	155.65	71.80	1,051.81

附表：债券还本付息表

单位：万元

年份/项目	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	本期还款
2026	-	10,000.00	-	10,000.00	104.40	104.40
2027	10,000.00		-	10,000.00	234.90	234.90
2028	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2029	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2030	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2031	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2032	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2033	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2034	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2035	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2036	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2037	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	250.56	1,050.56
2038	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	227.07	1,227.07
2039	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	200.97	1,200.97
2040	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	174.87	1,174.87
2041	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	148.77	1,148.77
2042	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	122.67	1,122.67
2043	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	96.57	1,096.57
2044	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	70.47	1,070.47
2045	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	44.37	1,044.37
2046	1,000.00	-	1,000.00	-	18.27	1,018.27
合计		**10,000.00**	**10,000.00**		2.61	202.61

附表：模拟利润表

单位：万元

项目名称	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一、主营业务收入	758.81	1,213.89	1,213.89	1,213.89	1,201.75	1,201.75	1,201.75	1,201.75	1,189.62	1,189.62	1,189.62
收入	758.81	1,213.89	1,213.89	1,213.89	1,201.75	1,201.75	1,201.75	1,201.75	1,189.62	1,189.62	1,189.62
减：主营业务支出	128.40	149.44	149.70	149.95	150.20	150.47	150.72	150.96	151.23	151.49	387.99
支出	128.40	149.44	149.70	149.95	150.20	150.47	150.72	150.96	151.23	151.49	387.99
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、息税折旧及摊销前利润	630.41	1,064.45	1,064.19	1,063.94	1,051.55	1,051.28	1,051.03	1,050.79	1,038.39	1,038.13	801.63
减：折旧及摊销	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22
三、息税前利润	-332.81	101.23	100.97	100.72	88.33	88.06	87.81	87.57	75.17	74.91	-161.59
减：利息支出	137.03	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00	250.56
四、税前利润	-469.84	-159.77	-160.03	-160.28	-172.67	-172.94	-173.19	-173.43	-185.83	-186.09	-412.15
五、以前年度可弥补亏损额											
六、本年利润弥补亏损额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七、应税利润	-469.84	-629.61	-789.64	-949.92	-1,122.59	-1,295.53	-998.88	-1,012.54	-1,038.34	-1,064.15	-1,303.63
减：企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八、净利润	-469.84	-159.77	-160.03	-160.28	-172.67	-172.94	-173.19	-173.43	-185.83	-186.09	-412.15

项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
一、主营业务收入	1,189.62	1,177.48	1,177.48	1,177.48	1,177.48	1,165.34	1,165.34	1,165.34	1,165.34	541.35	23,878.59
收入	1,189.62	1,177.48	1,177.48	1,177.48	1,177.48	1,165.34	1,165.34	1,165.34	1,165.34	541.35	23,878.59
减：主营业务支出	388.26	152.28	152.55	152.80	153.07	153.34	153.61	153.89	154.16	77.09	3,561.60
支出	388.26	152.28	152.55	152.80	153.07	153.34	153.61	153.89	154.16	77.09	3,561.60
减：税金及附加	-	-	4.56	16.87	16.87	16.68	16.68	16.68	16.68	7.69	112.69
二、息税折旧及摊销前利润	801.36	1,025.20	1,020.37	1,007.81	1,007.54	995.32	995.05	994.77	994.50	456.57	20,204.28
减：折旧及摊销	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	963.22	481.61	19,746.01
三、息税前利润	-161.86	61.98	57.15	44.59	44.32	32.10	31.83	31.55	31.28	-25.04	458.27
减：利息支出	227.07	200.97	174.87	148.77	122.67	96.57	70.47	44.37	18.27	2.61	3,843.23
四、税前利润	-388.93	-138.99	-117.72	-104.18	-78.35	-64.47	-38.64	-12.82	13.01	-27.65	-3,384.96
五、以前年度可弥补亏损额											-
六、本年利润弥补亏损额	-	-	-	-	-	-	-	-	13.01	-	13.01
七、应税利润	-1,519.62	-1,485.42	-1,429.71	-1,348.06	-1,240.32	-892.64	-542.35	-416.18	-285.45	-221.93	-20,056.35
减：企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八、净利润	-388.93	-138.99	-117.72	-104.18	-78.35	-64.47	-38.64	-12.82	13.01	-27.65	-3,384.96

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金				857.45	1,371.70	1,371.70	1,371.70	1,357.98	1,357.98
运营成本费用支付的现金				140.79	161.94	162.20	162.45	162.70	162.97
经营活动支付税费				-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-	-	-	**716.66**	**1,209.76**	**1,209.50**	**1,209.25**	**1,195.28**	**1,195.01**
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	1,129.38	5,646.88	11,293.74	4,517.50					
投资活动现金净流量	**-1,129.38**	**-5,646.88**	**-11,293.74**	**-4,517.50**	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	1,129.38	5,646.88	3,406.14	2,617.38					
发行债券收到的现金	-	-	8,000.00	2,000.00					
偿还债券本金支付的现金		-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金		-	104.40	234.90	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00
支付债券发行费用	-	-	8.00	2.00					
筹资活动现金净流量	**1,129.38**	**5,646.88**	**11,293.74**	**4,380.48**	**-261.00**	**-261.00**	**-261.00**	**-261.00**	**-261.00**
四、本年现金净流量	-	-	-	**579.64**	**948.76**	**948.50**	**948.25**	**934.28**	**934.01**
五、累计现金净流量	-	-	-	**579.64**	**1,528.40**	**2,476.90**	**3,425.15**	**4,359.43**	**5,293.44**

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	1,357.98	1,357.98	1,344.27	1,344.27	1,344.27	1,344.27	1,330.55	1,330.55	1,330.55
运营成本费用支付的现金	163.22	163.47	163.74	164.00	431.21	431.48	164.79	165.06	165.32
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-	-	42.58	157.42
经营活动现金净流量	**1,194.76**	**1,194.51**	**1,180.53**	**1,180.27**	**913.06**	**912.79**	**1,165.76**	**1,122.91**	**1,007.81**
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金									
发行债券收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	800.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	261.00	261.00	261.00	261.00	250.56	227.07	200.97	174.87	148.77
支付债券发行费用									
筹资活动现金净流量	**-261.00**	**-261.00**	**-261.00**	**-261.00**	**-1,050.56**	**-1,227.07**	**-1,200.97**	**-1,174.87**	**-1,148.77**
四、本年现金净流量	933.76	933.51	919.53	919.27	-137.50	-314.28	-35.21	-51.96	-140.96
五、累计现金净流量	6,227.20	7,160.71	8,080.24	8,999.51	8,862.01	8,547.73	8,512.52	8,460.56	8,319.60

项目	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金	1,330.55	1,316.83	1,316.83	1,316.83	1,316.83	611.72	**26,982.79**
运营成本费用支付的现金	165.59	165.86	166.13	166.41	166.68	83.35	**3,879.36**
经营活动支付税费	157.42	155.65	155.65	155.65	155.65	71.80	**1,051.81**
经营活动现金净流量	**1,007.54**	**995.32**	**995.05**	**994.77**	**994.50**	**456.57**	**22,051.62**
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金							**22,587.50**
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	**-22,587.50**
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金							**12,799.78**
发行债券收到的现金							**10,000.00**
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	200.00	**10,000.00**
偿还债券利息支付的现金	122.67	96.57	70.47	44.37	18.27	2.61	**4,045.50**
支付债券发行费用							**10.00**
筹资活动现金净流量	**-1,122.67**	**-1,096.57**	**-1,070.47**	**-1,044.37**	**-1,018.27**	**-202.61**	**8,744.28**
四、本年现金净流量	**-115.13**	**-101.25**	**-75.42**	**-49.60**	**-23.77**	**253.96**	
五、累计现金净流量	**8,204.47**	**8,103.23**	**8,027.81**	**7,978.21**	**7,954.45**	**8,208.40**	

统一社会信用代码

91420103077364388

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

见此红印有效
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

当阳市县域医共体服务能力提升项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0106 号



武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明.....2
二、项目资金平衡测算.....2
（一） 基本情况.....2
（二） 项目概况.....3
（三） 收益预测.....4
（四） 风险分析.....19
三、结论.....19

当阳市县域医共体服务能力提升项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2026]0106号

当阳市财政局：

我们接受委托，对当阳市县域医共体服务能力提升项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：当阳市县域医共体服务能力提升项目。项目还款来源为门诊收入、住院收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月十八日

当阳市县域医共体服务能力提升项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

门诊收入、住院收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债5,000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年7月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.67%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。另外，按1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：当阳市县域医共体服务能力提升项目

项目建设单位：当阳市人民医院

本项目主要建设内容为：建设规模与内容：对当阳市医共体所属卫生院实施医疗卫生服务能力提档升级工程，拟新建坝陵街道卫生院及王店镇中心卫生院，建筑面积14574平方米，规划床位200张。新建建筑包括门诊住院综合楼、公共卫生楼、后勤保障楼、发热门诊、医疗辅助用房及门房等设施，同步完善公共配套基础设施，并配置标准化医疗设备。完成当阳市紧密型县域医共体区域中心药

房和共享中药房建设。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 7,433.41 万元，其中工程建设费 6,178.13 万元，工程建设其他费 705.83 万元，预备费 344.20 万元，建设期利息 200.25 万元，债券发行费用 5.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**6,178.13**	**1,178.13**		**5,000.00**		
1	建筑安装工程费	6,042.46	1,042.46		5,000.00		
1.1	门诊公卫住院综合楼	4,664.52	31.84		4,632.68		
1.2	发热门诊	152.24			152.24		
1.3	附属用房	141.88			141.88		
1.4	地下设备用房	66.07			66.07		
1.5	门房	7.13			7.13		
1.6	室外工程	1,010.62	1,010.62		-		
2	设备购置费	135.67	135.67		-		
二	**工程建设其他费用**	**705.83**	**705.83**		-		
1	建设单位管理费	61.78	61.78		-		
2	工程监理费	181.28	181.28		-		
3	工程前期咨询费	18.53	18.53		-		
4	工程测量测绘费	2.00	2.00		-		
5	工程质量检测费	3.00	3.00		-		
6	工程勘察费	20.00	20.00		-		
7	工程设计费	216.23	216.23		-		
8	环境影响咨询服务费	5.00	5.00		-		
9	施工图审查费	2.16	2.16		-		
10	水土保持方案编制	6.20	6.20		-		
11	地质灾害危险性评估费	1.00	1.00		-		
12	招标代理费	12.36	12.36		-		
13	造价咨询费	54.90	54.90		-		
14	土地费	121.39	121.39		-		
三	**预备费**	**344.20**	**344.20**		-		
四	**静态总投资**	**7,228.16**	**2,228.16**		**5,000.00**		
五	**建设期利息**	**200.25**	**200.25**		-		
六	**债券发行费用**	**5.00**	**5.00**		-		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
七	投资估算合计	**7,433.41**	**2,433.41**		**5,000.00**		

本项目总投资 7,433.41 万元。其中，资本金 2,433.41 万元，占项目总投资的 32.74%。拟发行债券金额 5,000.00 万元，占项目总投资的 67.26%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措				
资本金	600.00	800.00	1,033.41	2,433.41
专项债券资金	5,000.00			5,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	5,600.00	800.00	1,033.41	7,433.41
资金使用				
静态投资	5,595.00	666.50	966.66	7,228.16
建设期利息		133.50	66.75	200.25
发行费用	5.00			5.00
合计	5,600.00	800.00	1,033.41	7,433.41
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-		-

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

根据可行性研究报告可知，经测算，当阳市县域医共体服务能力提升项目收入主要包括门诊收入、住院收入。具体如下：

当阳市人民医院 2023 年-2025 年营业收入

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均收入
门诊收入（万元）	11,416.98	10,983.51	11,866.58	11,422.36
门诊人次	440,574.00	436,949.00	456,988.00	444,837.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均收入
单价（元/人次）	259.14	251.37	259.67	256.73
住院收入（万元）	20,725.29	16,525.73	18,363.82	18,538.28
床位数（张）	740.00	790.00	790.00	
日均收费（元/床）	830.88	708.33	785.76	774.99
病床周转率	92.35%	80.91%	81.05%	84.77%
总收入（万元）	32,142.27	27,509.24	30,230.40	29,960.64

项目	2023 年	2024 年	2025 年	均值
住院人次	31,504.00	31,264.00	32,391.00	31,720.00
住院床位数	740.00	790.00	790.00	
每床位人次	42.57	39.57	41.00	41.00

1）门诊收入

当阳市人民医院 2023 年门诊收入为 11,416.98 万元，门诊人次为 440,574.00 人次，单价为 259.14 元/人次；2024 年门诊收入为 10,983.51 万元，门诊人次为 436,949.00 人次，单价为 251.37 元/人次；2025 年门诊收入为 11,866.58 万元，门诊人次为 456,988.00 人次，单价为 259.67 元/人次。2023 年-2025 年平均单价为 256.73 元/人次，基于谨慎性原则，本项目平均单价暂按 256 元/人次测算。当阳市人民医院 2023 年至 2025 年每床位年均住院人次为 41 人次/床位，新建院区之后新增床位 200 张，年均住院人次为 8200 人次。当阳市人民医院 2023 年-2025 年年均门诊人次为 444,837.00 人次，年均住院人次为 31,720.00 人次，门诊人次约为年均住院人次的 14 倍，故新建院区之后预计运营期每年新增门诊就诊人次=8200*14=114800 人次。

2）住院收入

当阳市人民医院 2023 年住院收入为 20,725.29 万元，床位数为 740 张，床位日均收入为 830.88 元/床，病床周转率为 92.35%；2024 年住院收入为 16,525.73 万元，床位数为 790 张，床位日均收入为 708.33 元/床，病床周转率为 80.91%；2025 年住院收入为 18,363.82 万元，床位数为 790 张，床位日均收入为 785.76 元/床，病床周转率为 81.05%。2023 年-2025 年当阳市人民医院床位日均收入为 774.99 元/床，病床周转率为 84.77%。基于谨慎性原则，本项目床位日均收入暂按 770 元/床测算，病床周转率暂按 80%。本次建设新增床位 200 张。

收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年 9-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	项目经营收入										
1	门诊收入										
	门诊人次（人次）		114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00
	单价（元/人次）		256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000
	门诊收入	53,879.47	979.63	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88
2	住院收入										
	床位数（张）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	日均收费（元/床）		770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00
	病床周转率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	住院收入	82,441.33	1,498.93	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80
	经营收入	136,320.80	2,478.56	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目经营收入										
1	门诊收入										
	门诊人次（人次）	114,800.00	114,800.00	114,800.00	14,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00	114,800.00
	单价（元/人次）	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000	256.000
	门诊收入	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88	2,938.88
2	住院收入										
	床位数（张）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	日均收费（元/床）	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00
	病床周转率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	住院收入	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80	4,496.80
	经营收入	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68

（2）营业成本

依据当阳市人民医院 2023 年-2025 年费用明细表，债券存续期内项目的成本费用如下。

当阳市人民医院 2023 年-2025 年费用明细表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值	取值
工资与薪酬（万元）	13,995.66	12,359.66	13,148.24	13,167.85	
占收入比例	43.54%	44.93%	43.49%	43.99%	44.00%
外购原材料费（万元）	15,345.97	11,678.22	13,114.40	13,379.53	
占收入比例	47.74%	42.45%	43.38%	44.52%	45.00%
外购燃料及动力费（万元）	596.97	593.02	587.98	592.66	
占收入比例	1.86%	2.16%	1.94%	1.99%	2.00%
其他费用（万元）	237.28	228.34	248.69	238.10	
占收入比例	0.74%	0.83%	0.82%	0.80%	1.00%

1）工资与薪酬

根据当阳市人民医院 2023 年-2025 年费用明细表，2023 年工资与薪酬 13,995.66 万元，占当年业务收入的 43.54%；2024 年工资与薪酬 12,359.66 万元，占当年业务收入的 44.93%；2025 年工资与薪酬 13,148.24 万元，占当年业务收入的 43.49%；三年平均占比为 43.99%。基于谨慎性原则，本项目工资与薪酬暂按当年业务收入的 44.00%计算，每年工资与薪酬暂按 3,271.70 万元计算。

2）外购原材料费

根据当阳市人民医院 2023 年-2025 年费用明细表，本项目外购原材料主要为专用材料费。2023 年专用材料费 15,345.97 万元，占当年业务收入的 47.74%；2024 年专用材料费 11,678.22 万元，占当年业务收入的 42.45%；2025 年专用材料费 13,114.40 万元，占当年业务收入的 43.38%；三年平均占比为 44.52%。基于谨慎性原则，本项目外购原材料成本暂按当年业务收入的 45.00%计算，每年外购原材料暂按 3,346.06 万元计算。

3）外购燃料及动力费

根据当阳市人民医院 2023 年-2025 年费用明细表，外购燃料及动力费主要为水电费，外购燃料及动力费占总当年业务收入的平均值为 1.99%，基于谨慎性原

则，本项目外购燃料及动力费暂按当年业务收入的2.00%计算，每年外购燃料及运营费暂按148.71万元计算。

4）设备更新费

考虑到本项目设备金额较大，为135.67万元，且折旧年限较短为8年，结合对本项目进行设备实际使用年限的咨询结果:“设备使用年限一般在8-15年”，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有一次次设备更新，在设备提完折旧后剩余运营年限内每年等比例进行设备更新费用预计支出，每年预计支出13.57万元。

5）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素发”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的1%估算。

6）其他费用

根据当阳市人民医院2023年-2025年费用明细表，其他费用是指运营期间除上述费用开支外的其他支出，当阳市人民医院2023年-2025年其他费用占总收入的平均值为0.80%，基于谨慎性原则，本项目其他费用暂按总收入的1.00%计算，每年其他费用暂按74.36万元计算。

7）折旧费

本项目固定资产原值为7,312.02万元，其中房屋建筑物原值为7,176.35万元，折旧年限为30年，设备费为135.67万元，折旧年限为8年，残值率为5%。

8）摊销费

本项目无形资产原值为121.39万元，摊销年限为30年。

9）财务费用

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债5,000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年7月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益

率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.67%，发行期限为 20 年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

10）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号）对非营利性医疗机构从事非医疗服务取得的收入，如租赁收入、财产转让收入、培训收入、对外投资收入等应按规定征收各项税收。非营利性医疗机构将取得的非医疗服务收入，直接用于改善医疗卫生服务条件的部分，经税务部门审核批准可抵扣其应纳税所得额，就其余额征收企业所得税。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2028年9-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	工资与薪酬	**59,981.17**	1,090.57	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70
二	外购原材料	**61,344.43**	1,115.35	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06
三	外购燃料及动力费	**2,726.35**	49.57	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71
四	设备更新费	**135.70**									
五	其他费用	**1,363.27**	24.79	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36
六	维修费用	**1,340.53**	24.37	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12
七	运营成本（一+二+三+四+五+六）	**126,891.45**	2,304.65	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95
八	折旧费	**4,295.13**	81.12	243.36	243.36	243.36	243.36	243.36	243.36	243.36	237.99
九	摊销费	**74.25**	1.35	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05
十	利息支出	**1,869.00**	66.75	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50

序号	项目\名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70	3,271.70
二	外购原材料	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06	3,346.06
三	外购燃料及动力费	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71
四	设备更新费	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57
五	其他费用	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36
六	维修费用	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12
七	运营成本（一+二+三+四+五+六）	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52
八	折旧费	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25
九	摊销费	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05
十	利息支出	133.50	120.15	106.80	93.45	80.10	66.75	53.40	40.05	26.70	13.35

模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2028 年 9-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	营业收入	136,320.80	2,478.56	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68
二	总成本费用	133,129.83	2,453.87	7,294.86	7,294.86	7,294.86	7,294.86	7,294.86	7,294.86	7,294.86	7,289.49
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	3,190.97	24.69	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	146.19
五	弥补以前年度亏损	-									
六	应纳税所得额	3,190.97	24.69	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	146.19
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	3,190.97	24.69	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	140.82	146.19

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68
二	总成本费用	7,292.32	7,278.97	7,265.62	7,252.27	7,238.92	7,225.57	7,212.22	7,198.87	7,185.52	7,172.17
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	143.36	156.71	170.06	183.41	196.76	210.11	223.46	236.81	250.16	263.51
五	弥补以前年度亏损										
六	应纳税所得额	143.36	156.71	170.06	183.41	196.76	210.11	223.46	236.81	250.16	263.51
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	143.36	156.71	170.06	183.41	196.76	210.11	223.46	236.81	250.16	263.51

2.债券还本付息情况

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债5,000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年7月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.67%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

债券还本付息表

单位：万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额		-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本期发行金额	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	7,069.25	-	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50
其中：付息	2,069.25	-	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50
还本	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初专项债券余额	5,000.00	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	633.50	620.15	606.80	593.45	580.10	566.75	553.40	540.05	526.70	513.35
其中：付息	133.50	120.15	106.80	93.45	80.10	66.75	53.40	40.05	26.70	13.35
还本	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
期末专项债券余额	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 136,320.80 万元，扣除运营成本后，项目收益为 9,429.35 万元。本项目本金和利息合计为 7,069.25 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,560.35 万元，本息资金覆盖倍数为 1.33。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	7,433.41	5,600.00	800.00	1,033.41								
资本金	2,433.41	600.00	800.00	1,033.41								
专项债券	5,000.00	5,000.00	-	-								
其他融资	-											
（二）现金流出	7,433.41	5,600.00	800.00	1,033.41								
静态投资	7,228.16	5,595.00	666.50	966.66								
建设期利息	200.25	-	133.50	66.75								
发行费用	5.00	5.00	-	-								
（三）期末现金净流入		-										
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	136,320.80	-	-	2,478.56	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68
运营收入	136,320.80			2,478.56	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68
（二）运营现金流出	126,891.45	-	-	2,304.65	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95
抵减补贴后的运营成本	126,891.45			2,304.65	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95	6,913.95

年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
税费	-											
（三）运营现金净流入	9,429.35	-	-	173.91	521.73	521.73	521.73	521.73	521.73	521.73	521.73	521.73
（四）运营期利息	1,869.00			66.75	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50
（五）运营期债务本金	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	2,560.35	-	-	107.16	388.23	388.23	388.23	388.23	388.23	388.23	388.23	388.23
（七）期末累计现金结存额		-	-	107.16	495.39	883.62	1,271.85	1,660.08	2,048.31	2,436.54	2,824.77	3,213.00

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、建设期活动										
（一）现金流入										
资本金										
专项债券										
其他融资										
（二）现金流出										
静态投资										
建设期利息										
发行费用										
（三）期末现金净流入										
二、经营期活动										
（一）运营现金流入	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68
运营收入	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68	7,435.68
（二）运营现金流出	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52
抵减补贴后的运营成本	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52	6,927.52
税费										

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
（三）运营现金净流入	508.16	508.16	508.16	508.16	508.16	508.16	508.16	508.16	508.16	508.16
（四）运营期利息	133.50	120.15	106.80	93.45	80.10	66.75	53.40	40.05	26.70	13.35
（五）运营期债务本金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
（六）期末现金结存额	-125.34	-111.99	-98.64	-85.29	-71.94	-58.59	-45.24	-31.89	-18.54	-5.19
（七）期末累计现金结存额	3,087.66	2,975.67	2,877.03	2,791.74	2,719.80	2,661.21	2,615.97	2,584.08	2,565.54	2,560.35

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.55	1.74	1.93	2.11	2.30
债券本息资金覆盖率	1.10	1.23	1.36	1.50	1.63
债券本息资金覆盖倍数	1.07	1.20	1.33	1.47	1.60
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.92	1.92	1.93	1.93	1.93
债券本息资金覆盖率	1.44	1.40	1.36	1.33	1.29
债券本息资金覆盖倍数	1.42	1.37	1.33	1.30	1.26

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

统一社会信用代码

91420103077364388

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉昆辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾昆

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

汉川市粮食应急储备保障中心项目

收益与融资自求平衡
财务评价报告

湖北华莱士会计师事务有限公司

2026 年 08 月

报 告 说 明

我们接受湖北汉江乡投产业投资有限公司的委托，对汉川市粮食应急储备保障中心项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号－－预测性财务信息的审核》。项目委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些假设的证据的审核，没有注意到任何事项使认为这些预测假设没有合理基础。而且，认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关委托单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次申报的汉川市粮食应急储备保障中心项目的经营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北华莱士会计师事务有限公司

2026 年 08 月

目　录

一、项目概况 1
（一） 区域概况 1
（二） 建设内容与规模 3
（三） 项目工期及报批手续 4
二、项目收益及现金流入预测 4
（一） 资金充足性 5
（二） 收益预测 7
（三） 税收政策 8
（四） 总成本费用 8
（五） 利润测算 11
三、项目收益和融资自求平衡测算 13
四、风险分析 19
五、结论 22

汉川市粮食应急储备保障中心项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

一、项目概况

（一）区域概况

1、孝感市概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

孝感市财政经济数据

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（GDP）	亿元	2920	3258.54	3398.86
2	城镇居民人均可支配收入	元	4.37	4.62	/
3	农村居民人均可支配收入	元	2.2	2.41	/
4	地方财政总收入	亿元	271.01	304.69	341.98
4.1	地方公共预算收入	亿元	162.52	184.95	209.31
	其中：税收收入	亿元	129.44	140.74	152.43
	非税收入	亿元	33.08	44.21	56.88
4.2	政府性基金收入	亿元	93.92	88.97	111.58
5	地方财政总支出	亿元	684.06	679.19	681.68
5.1	一般公共预算支出	亿元	529.45	512.86	478.66
5.2	政府性基金支出	亿元	154.61	166.33	203.02

2、汉川市概况

（1）城市基本情况

汉川市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，东与武汉市东西湖区和蔡甸区毗邻，西连天门市，南邻仙桃市，北与应城市、云梦县、孝感市孝南区接壤，地理位置优越，是武汉城市圈的重要组成部分，距武汉天河国际机场仅 45 公里，战略地位显著。

截至 2025 年末，汉川市下辖 2 个街道、14 个镇、6 个乡，另有 3 个农场，全市户籍总人口 100.31 万人，年末常住人口 87.80 万人，其中城镇人口 56.69 万人，城镇化率达 65.18%。人口结构方面，60 岁及以上人口占比 25.3%，老龄化趋势逐步显现。

经济领域，汉川市是湖北省首批扩权县市之一，综合实力位居全省前列。2024 年，全市地区生产总值达 940.05 亿元，按可比价格计算同比增长 6.8%，总量居全省县市第 4 位。其中，第一产业增加值 95.61 亿元，第二产业增加值 510.69 亿元，第三产业增加值 333.76 亿元，三次产业结构比为 10.2:54.3:35.5。工业经济占据主导地位，规模以上工业企业达 580 家，高技术制造业增加值同比增长 16.6%，高新技术产业增加值占 GDP 比重达 18.9%。农业基础稳固，是全国商品粮、优质棉、水产品出口基地，粮食总产连续 14 年稳定在 10 亿斤以上。服务业发展迅猛，社会消费品零售总额同比增长 5.5%，旅游接待人数达 460 万人次，旅游经济收入增长 70.6%。

汉川市先后荣获全国 GDP 百强县、全国县域经济百强、中国工业百强县市、全国营商环境百强县等称号，正以“三年内 GDP 过千亿、全国百强位次前进 10 位”为目标，全力推进县域经济高质量发展，致力于打造国家级产业高地和生态宜居城市。

（2）财政收支情况

2023 年-2025 年，汉川市分别实现地区生产总值 1100 亿元、940.05 亿元、941.19 亿元，地方财政总收入 56.76 亿元、58.54 亿元、65.74 亿元，地方公共预算收入 32.21 亿元、38.0 亿元、41.80 亿元，政府性基金收入 24.56 亿元、31.23 亿元、23.94 亿元。地方财政总支出 114.14 亿元、122.77 亿元、119.61 亿元，一般公共预算支出 89.58 亿元、91.54 亿元、95.67 亿元，政府性基金支出 24.56 亿元、31.23 亿元、23.94 亿元。

汉川市 2023 至 2025 年度主要经济和财政指标见下表：

汉川市财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1100	940.05	941.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45172	46287	49528
3.农村居民人均可支配收入（元）	26172	27871	29485

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.地方财政总收入	56.76	58.54	65.74
4.1 地方公共预算收入	32.21	38.0	41.80
其中：税收收入	25.25	27.62	28.43
非税收入	6.96	10.49	13.37
4.2 政府性基金收入	24.56	31.23	23.94
其中：国有土地使用权出让收益	-	-	-
5.地方财政总支出	114.14	122.77	119.61
5.1 一般公共预算支出	89.58	91.54	95.67
5.2 政府性基金支出	24.56	31.23	23.94

3、汉川市专项债务限额及余额情况

2025 年，汉川市专项债务限额 820990 万元，专项债务余额 806301 万元。专项债务余额未超过限额。

本地区专项债务情况表（汉川市）

区划	2025 年限额（万元）	2025 年余额（万元）
汉川市	820990	806301

4、汉川市专项债务期限

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

年限	2025 年（万元）
3	0.00
5	26077
7	29189
10	119150
15	206663
20	162622
30	256600
合计	806301

（二）建设内容与规模

该项目用地面积 26666.67 ㎡（约 40 亩），总建筑面积 20533.33 ㎡，其中:高标准准低温储备仓库 15000 ㎡，粮食产后服务中心 5333.33 ㎡，辅助生产用房 200 ㎡。拟新建 5 栋 1 层准低温应急储备国标仓（总仓容 3 万吨）和 1 栋 1 层的粮食产后服务中心（含日处理能力达 1000 吨的粮食烘干中心 1 座，日处理能力 100 吨的粮食初加工生产线）及 1 栋 1 层的门房;配套建设信息化及智能化监管平台、自动计量系统、自动检验系统、粮食清理系统以及必要的辅助生产与公用工

程设施等。

（三）项目工期及报批手续

项目建设期：本项目建设工期 24 个月，计划 2026 年 12 月至 2028 年 11 月。

截至 2026 年 07 月，本项目已完成立项批复、可研批复、初设批复等前期行政审批手续均已办理。明细如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2026/04/03	汉川市发展和改革局	关于汉川市粮食应急储备保障中心项目建议书的批复	川发改行审〔2026〕151 号
可研批复	2026/05/18	汉川市发展和改革局	关于汉川市粮食应急储备保障中心项目可行性研究报告的批复	川发改行审〔2026〕232 号
初设批复	2026/06/13	汉川市发展和改革局	关于汉川市粮食应急储备保障中心项目初步设计的批复	川发改行审〔2026〕276 号

（三）项目建设现状

1.开工情况：未开工，处于前期准备阶段。

2.项目现状：本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复。该项目用地为现有存量工业用地，已取得土地证，属于“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，已签订工业用地转让协议，正在办理过户手续。依法不需办理用地预审手续。下一步按要求办理建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件，推进项目开工。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.23，偿债基本可以保障。若运营期受其他因素影响，收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1、投资估算

本项目总投资 11529.62 万元，其中：工程费用 9135.49 万元，工程其他费用 1736.42 万元，预备费 326.16 万元，建设期利息 331.55 万元，(含债券发行费用 7 万元)。项目投资估算明细详见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债用于资本金			
一	**工程费用**	**9135.49**	**2135.48**		**7000.00**		
1	高标准准低温储备仓库	5395.33	450.00		4945.33		
1.1	建筑工程	4295.33			4295.33		
1.2	气密与保温系统	450			450.00		
1.3	机械通风与环流系统	200			200.00		
1.4	工艺设备	450	450.00				
2	粮食产后服务中心	2351.67	297.00		2054.67		
2.1	建筑工程	1546.67			1546.67		
2.2	烘干主机系统	450			450.00		
2.3	提升清理输送设备	180	122.00		58.00		
2.4	智能控制系统	80	80.00				
2.5	配套初加工系统	95	95.00				
3	公共及智能化配套	1388.49	1388.49				
3.1	智能化粮库管理平台	550	550.00				
3.2	室外配套工程	838.49	838.49				
二	**工程建设其他费用**	**1736.42**	**1736.42**		**0.00**		
1	建设用地费	720	720.00				
2	项目建设管理费	91.65	91.65				
3	工程监理费	165.35	165.35				
4	前期工作咨询费	101.34	101.34				

5	工程勘察费	97.04	97.04				
6	工程设计费	238.81	238.81				
7	场地准备及临时设施费	44.45	44.45				
8	工程保险费	26.67	26.67				
9	工程造价咨询服务费	85.6	85.60				
10	招标代理服务费	29.5	29.50				
11	社会稳定风险评估报告编制费	3.8	3.80				
12	城市基础设施配套费	102.67	102.67				
13	高可靠供电费	26.25	26.25				
14	施工图审查费	3.29	3.29				
三	**预备费**	**326.16**	**326.16**				
四	**建设投资**	**11198.07**	**4198.07**		**7000.00**		
五	**建设期利息**	**324.55**	**324.55**				
六	**债券发行费用**	**7.00**	**7.00**				
七	**项目总投资**	**11529.62**	**4529.62**		**7000.00**		

2、资金筹措

本项目总投资 11529.62 万元，其中 7000 拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹投入。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	资金来源	合计	建设期		
			2026	2027	2028
			1	2	3
1	资本金	4529.62	322.92	2349.24	1857.45
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	4529.62	322.92	2349.24	1857.45
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	7000.00	3600.00	3400.00	0.00
2.1	专项债券资金	7000.00	3600.00	3400.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	11529.62	3922.92	5749.24	1857.45

本项目拟发行地方政府专项债券 7000 万元，其中

2026 年计划发行 3600 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.77%，还本方式为

第 11~20 年每年还本 10%。

2027 年计划发行 3400 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.77%，还本方式为第 11~20 年每年还本 10%。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2、项目收入预测

汉川市粮食应急储备保障中心项目的收入主要来源于仓储保管服务收入、配套服务收入。

仓储保管服务费单价取数依据：仓储保管服务费单价是参照目前仓储保管服务费现状，单价为 140 元/吨。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

烘干服务费单价取数依据：烘干服务费单价是参照目前烘干服务费现状，单价为 120 元/吨。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

清理服务费单价取数依据：清理服务费单价是参照目前清理服务费现状，单价为 6 元/吨。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

初加工服务费单价取数依据：初加工服务费单价是参照目前初加工服务费现状，单价为 160 元/吨。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

项目规模取数依据：根据项目可行性研究报告，本项目建成后可实现根据本项目经营能力，正常经营年仓储保管服务为 30000 吨/年，建成当年运营期为 1

个月，运营负荷按 8%，运营期第一年仓储保管服务率 70%，逐年上涨，满负荷为 95%；、烘干服务为 51400 吨/年、清理服务为 30000 吨/年、初加工服务为 18000 吨/年，建成当年运营期为 1 个月，运营负荷按 8%，运营期第一年配套服务率 70%，逐年上涨，满负荷为 95%。

经计算，项目债券期内总的收入为 22700.03 万元，年均收入 1194.74 万元。

（三）税收政策

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税法》和《中华人民共和国增值税法实施条例》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。仓储保管服务增值税税率 6%，配套服务增值税税率 6%。所得税税率 25%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为 7%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号），增值税纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），可根据《中华人民共和国增值税法》的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。经计算，项目固定资产可抵扣进项税 904.56 万元。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 6280.49 万元，增值税率 9%；设备购置费 2855 万元，增值税率 13%；土地使用权 720 万元，增值税率 0%；与项目建设相关的其他费 1016.42 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 518.57 万元，设备购置费进项税 328.45 万元，与项目建设相关的其他费进项税 57.53 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 904.56 万元。

经计算，本项目运营期内增值税－销项税 1362 万元，增值税－进项税 699.93 万元，可抵扣固定资产进项税额 904.56 万元，则实缴增值税 0 万元。即项目运营期内年均实缴增值税 0 万元，城市维护建设税及教育费附加 0 万元，合计运营期内年均增值税及附加 0 万元。

（四）总成本费用

项目成本：项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧

摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。项目债券存续期内，合计总成本 19787.52 万元，经营成本 1041.45 万元。

1.外购耗材、燃料和动力费

项目正常经营年年电耗量为 302.98 万度，年水耗量为 0.04 万吨。

经计算，项目运营期内年均外购耗材、燃料和动力费 193.23 万元。

2.工资及福利费

本项目劳动定员 20 人，其中劳动定员 20 人，平均年工资及福利费 82926 元/人·年。运营期内年均工资及福利 162.49 万元。

3.修理费用

修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按固定资产原值的 0%计提，运营期内年均修理费用 32.46 万元。

4.其他费用

其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 1%计提，其他管理费按职工薪酬的 10%计提，设备更新运营期内年均 90.16 万元。经计算，运营期内年均其他费用 118.35 万元。

5.折旧摊销费

项目每年需计提折旧费。

固定资产在使用过程中会受到磨损，其价值损失通常是通过提取折旧的方式得以补偿。财务分析中，按生产要素法估算总成本费用时，固定资产折旧可直接列支于总成本费用。本项目固定资产折旧采用年限平均法。

年折旧额=固定资产原值×（1－残值率）÷折旧年限

项目建筑类固定资产原值 5992.4 万元，残值率 10%，按 30 年折旧，年折旧额 179.77 万元。项目设备类固定资产原值 2627.61 万元，残值率 5%，按 15 年折旧，年折旧额 166.42 万元。项目其他固定资产原值 1285.05 万元，残值率 0%，按 10 年折旧，年折旧额 128.5 万元。项目土地使用权原值 720 万元，残值率 0%，按 40 年摊销，年摊销额 18 万元。

经计算，运营期内总折旧费 7107.06 万元，摊销费 333 万元。运营期内年均折旧费 374.06 万元，年均摊销费 17.53 万元。

6.财务费用

项目财务费用主要指项目融资产生的利息。包括专项债券利息，市场化融资利息。

1.专项债券

本项目拟发行专项债券 7000 万元，其中本期计划发行 3600 万元，未来计划发行 3400 万元。

借款 1（本期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2026	0.00	3600.00	0.00	0.00	3600.00	2.77%
2027	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2028	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2029	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2030	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2031	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2032	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2033	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2034	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2035	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2036	3600.00	0.00	99.72	0.00	3600.00	2.77%
2037	3600.00	0.00	99.72	360.00	3240.00	2.77%
2038	3240.00	0.00	89.75	360.00	2880.00	2.77%
2039	2880.00	0.00	79.78	360.00	2520.00	2.77%
2040	2520.00	0.00	69.80	360.00	2160.00	2.77%
2041	2160.00	0.00	59.83	360.00	1800.00	2.77%
2042	1800.00	0.00	49.86	360.00	1440.00	2.77%
2043	1440.00	0.00	39.89	360.00	1080.00	2.77%
2044	1080.00	0.00	29.92	360.00	720.00	2.77%
2045	720.00	0.00	19.94	360.00	360.00	2.77%
2046	360.00	0.00	9.97	360.00	0.00	2.77%
合计		3600.00	1545.66	3600.00		

借款 2（未来）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2027	0.00	3400.00	47.09	0.00	3400.00	2.77%
2028	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2029	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2030	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2031	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2032	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2033	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2034	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2035	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2036	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2037	3400.00	0.00	94.18	0.00	3400.00	2.77%
2038	3400.00	0.00	94.18	340.00	3060.00	2.77%
2039	3060.00	0.00	84.76	340.00	2720.00	2.77%
2040	2720.00	0.00	75.34	340.00	2380.00	2.77%
2041	2380.00	0.00	65.93	340.00	2040.00	2.77%
2042	2040.00	0.00	56.51	340.00	1700.00	2.77%
2043	1700.00	0.00	47.09	340.00	1360.00	2.77%
2044	1360.00	0.00	37.67	340.00	1020.00	2.77%
2045	1020.00	0.00	28.25	340.00	680.00	2.77%
2046	680.00	0.00	18.84	340.00	340.00	2.77%
2047	340.00	0.00	4.71	340.00	0.00	2.77%
合计		3400.00	1502.17	3400.00		

2.市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资。

综上，项目运营期内，年均总成本费用 1041.45 万元，其中年均经营成本 506.54 万元，年均折旧费 374.06 万元，年均摊销费 17.53 万元，年均财务费用 143.33 万元。

（五）利润测算

经计算，项目债券存续期内总收入 22700.03 万元（不含税收入），税金及附加 0 万元，总成本 19787.52 万元，利润总额 2912.51 万元，所得税 728.13 万元，税后净利润 2184.39 万元。

项目经营利润表如下：

序号	项目	合计	计算期				
			2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5
1	项目收入（不含税收入）	22700.03	0.00	0.00	107.42	939.96	1007.10
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	19787.52	0.00	0.00	82.55	1062.33	1073.86
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	2912.51	0.00	0.00	24.87	-122.37	-66.76
6	弥补以前年度亏损	1541.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期				
			2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5
7	弥补亏损后利润	1370.94	0.00	0.00	24.87	-122.37	-66.76
8	应缴所得税额	2912.51	0.00	0.00	24.87	0.00	0.00
9	所得税	728.13	0.00	0.00	6.22	0.00	0.00
10	净利润	2184.39	0.00	0.00	18.65	-122.37	-66.76

续表

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		6	7	8	9	10	11
1	项目收入（不含税收入）	1074.24	1141.38	1208.52	1275.66	1275.66	1275.66
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	1085.39	1096.92	1108.45	1119.98	1119.98	1119.98
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	-11.15	44.46	100.07	155.68	155.68	155.68
6	弥补以前年度亏损	0.00	44.46	100.07	55.76	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	-11.15	0.00	0.00	99.91	155.68	155.68
8	应缴所得税额	0.00	0.00	0.00	99.91	155.68	155.68
9	所得税	0.00	0.00	0.00	24.98	38.92	38.92
10	净利润	-11.15	44.46	100.07	130.70	116.76	116.76

续表

序号	项目	计算期					
		2037	2038	2039	2040	2041	2042
		12	13	14	15	16	17
1	项目收入（不含税收入）	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	1119.98	1110.01	962.12	942.73	923.34	2616.95
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	155.68	165.65	313.54	332.93	352.32	-1341.29
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	155.68	165.65	313.54	332.93	352.32	-1341.29
8	应缴所得税额	155.68	165.65	313.54	332.93	352.32	0.00
9	所得税	38.92	41.41	78.39	83.23	88.08	0.00
10	净利润	116.76	124.24	235.16	249.70	264.24	-1341.29

续表

序号	项目	计算期				
		2043	2044	2045	2046	2047
		18	19	20	21	22
1	项目收入（不含税收入）	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66	637.83
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	884.56	698.75	679.36	659.97	320.29
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	391.10	576.91	596.30	615.69	317.54
6	弥补以前年度亏损	391.10	576.91	373.28	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	0.00	0.00	223.02	615.69	317.54
8	应缴所得税额	0.00	0.00	223.02	615.69	317.54
9	所得税	0.00	0.00	55.76	153.92	79.38
10	净利润	391.10	576.91	540.54	461.77	238.15

三、项目收益和融资自求平衡测算

本项目总投资额 11529.62 万元，其中资本金 4529.62 万元，拟发债总金额 7000 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可以产生项目净现金流入 12347.73 万元，项目应计本息为 10047.83 万元。

项目现金流量测算表如下：

序号	项目	合计	计算期			
			2026	2027	2028	2029
			1	2	3	4
一	经营活动产生的现金流量					
1	经营活动产生的现金流入	22700.03	0.00	0.00	107.42	939.96
2	经营活动支付的现金	9624.18	0.00	0.00	66.39	375.74
3	经营活动支付的税金	728.13	0.00	0.00	6.22	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	12347.73	0.00	0.00	34.81	564.22
二	投资活动产生的现金流量					
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	11198.07	3919.32	5599.03	1679.71	0.00
2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生的现金流量净额	-11198.07	-3919.32	-5599.03	-1679.71	0.00

序号	项目	合计	计算期			
			2026	2027	2028	2029
			1	2	3	4
三	融资活动产生的现金流量					
1	吸收资本金收到的现金	4529.62	322.92	2349.24	1857.45	0.00
2	债券融资收到的现金	7000.00	3600.00	3400.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	7.00	3.60	3.40	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	3047.83	0.00	146.81	193.90	193.90
5.1	偿还专项债利息支付的现金	3047.83	0.00	146.81	193.90	193.90
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	1474.79	3919.32	5599.03	1663.55	-193.90
四	现金及现金等价物增加额	2624.45	0.00	0.00	18.65	370.32
五	期末现金及现金等价物余额		0.00	0.00	18.65	388.98

续表

序号	项目	计算期				
		2030	2031	2032	2033	2034
		5	6	7	8	9
一	经营活动产生的现金流量					
1	经营活动产生的现金流入	1007.10	1074.24	1141.38	1208.52	1275.66
2	经营活动支付的现金	387.27	398.80	410.33	421.86	433.39
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	24.98
4	经营活动产生的现金流量净额	619.83	675.44	731.05	786.66	817.29

序号	项目	计算期				
		2030	2031	2032	2033	2034
		5	6	7	8	9
二	投资活动产生的现金流量					
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量					
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	193.90	193.90	193.90	193.90	193.90
5.1	偿还专项债利息支付的现金	193.90	193.90	193.90	193.90	193.90
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-193.90	-193.90	-193.90	-193.90	-193.90
四	现金及现金等价物增加额	425.93	481.54	537.15	592.76	623.39
五	期末现金及现金等价物余额	814.91	1296.45	1833.60	2426.35	3049.74

续表

序号	项目	计算期				
		2035	2036	2037	2038	2039
		10	11	12	13	14
一	经营活动产生的现金流量					
1	经营活动产生的现金流入	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66

序号	项目	计算期				
		2035	2036	2037	2038	2039
		10	11	12	13	14
2	经营活动支付的现金	433.39	433.39	433.39	433.39	433.39
3	经营活动支付的税金	38.92	38.92	38.92	41.41	78.39
4	经营活动产生的现金流量净额	803.35	803.35	803.35	800.86	763.88
二	投资活动产生的现金流量					
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量					
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	193.90	193.90	193.90	183.93	164.54
5.1	偿还专项债利息支付的现金	193.90	193.90	193.90	183.93	164.54
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	360.00	700.00	700.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	0.00	0.00	360.00	700.00	700.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-193.90	-193.90	-553.90	-883.93	-864.54
四	现金及现金等价物增加额	609.45	609.45	249.45	-83.07	-100.66
五	期末现金及现金等价物余额	3659.19	4268.64	4518.09	4435.02	4334.37

续表

序号	项目	计算期			
		2040	2041	2042	2043
		15	16	17	18

序号	项目	计算期			
		2040	2041	2042	2043
		15	16	17	18
一	经营活动产生的现金流量				
1	经营活动产生的现金流入	1275.66	1275.66	1275.66	1275.66
2	经营活动支付的现金	433.39	433.39	2146.39	433.39
3	经营活动支付的税金	83.23	88.08	0.00	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	759.04	754.19	-870.73	842.27
二	投资活动产生的现金流量				
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00
2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量				
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	145.15	125.76	106.37	86.98
5.1	偿还专项债利息支付的现金	145.15	125.76	106.37	86.98
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	700.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	700.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-845.15	-825.76	-806.37	-786.98
四	现金及现金等价物增加额	-86.11	-71.57	-1677.10	55.29
五	期末现金及现金等价物余额	4248.25	4176.68	2499.58	2554.88

续表

序	项目	计算期

		2044	2045	2046	2047
		19	20	21	22
一	经营活动产生的现金流量				
1	经营活动产生的现金流入	1275.66	1275.66	1275.66	637.83
2	经营活动支付的现金	433.39	433.39	433.39	216.70
3	经营活动支付的税金	0.00	55.76	153.92	79.38
4	经营活动产生的现金流量净额	842.27	786.51	688.35	341.75
二	投资活动产生的现金流量				
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00
2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量				
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	67.59	48.20	28.81	4.71
5.1	偿还专项债利息支付的现金	67.59	48.20	28.81	4.71
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	340.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	340.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-767.59	-748.20	-728.81	-344.71
四	现金及现金等价物增加额	74.68	38.31	-40.46	-2.96
五	期末现金及现金等价物余额	2629.56	2667.87	2627.41	2624.45

项目可用于资金平衡的项目收益=经营活动产生的现金流入-经营活动支付的现金-经营活动支付的税金

经计算，经营活动产生的现金流入 22700.03 万元，经营活动支付的现金 9624.18 万元，经营活动支付的税金 728.13 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 12347.73 万元，项目应计本息为 10047.83 万元，本息覆盖倍数为 1.23。

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	12347.73	万元	
二	应付本息	10047.83	万元	
1	应付利息合计	3047.83	万元	
2	应付本金合计	7000.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.23		一÷二

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知，经营活动产生的现金流入 22700.03 万元，经营活动支付的现金 9609.44 万元，经营活动支付的税金 721.74 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 12347.73 万元，项目应计本息为 10047.83 万元，本息覆盖倍数为 1.23，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

四、风险分析

1.自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

2.来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4.来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5.资金落实情况风险

风险描述：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，

资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6.工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

7.经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。因项目取得的收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

8.市场风险

风险描述：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

9.财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

10.投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

11.利率波动风险

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以营业收入作为充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目中所列示的收入与成本是依据行业社会平均收益和成本进行的测算，充分客观考虑运营期初年份的生产能力水平，在此基础上进行现金流量预测，通过预测计算，资金的投入与支出达到了平衡，风险在可控范围之内。因此我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目拟申请债券资金本息额共计 10047.83 万元，可用于资金

平衡的项目收益预计为 12347.73 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.23，偿债基本可以保障，符合发行条件。若运营期受其他因素影响，收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

统一社会信用代码

91420103177602613N

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北华莱士会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张琦

经营范围　审查企业会计报表,验证企业资本,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,会计咨询和会计服务业务,销售财务会计报表。

注册资本　伍拾万圆人民币

成立日期　1995年12月16日

住　　所　湖北省武汉市江汉区新华街道296号汉江国际1栋1单元10层5号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025年 7月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：湖北华莱士会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张琦

经 营 场 所：湖北省武汉市江汉区新华街296号汉江国际1栋1单元10层5号

组 织 形 式：有限责任

执业证书编号：42000049

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕875号

批准执业日期：1999年9月23日

证书序号：0017978

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇〇〇年七月十二日

中华人民共和国财政部制

汉川市仙女山医院医养中心建设项目

收益与融资自求平衡
财务评价报告

湖北华莱士会计师事务有限公司

2026 年 08 月

报 告 说 明

我们接受汉川市卫生健康局的委托，对汉川市仙女山医院医养中心建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些假设的证据的审核，没有注意到任何事项使认为这些预测假设没有合理基础。而且，认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关委托单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次申报的汉川市仙女山医院医养中心建设项目的经营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北华莱士会计师事务有限公司

2026 年 08 月

目　录

一、项目概况 1
（一） 区域概况 1
（二） 建设内容与规模 4
（三） 项目工期及报批手续 5
二、项目收益及现金流入预测 5
（一） 资金充足性 6
（二） 收益预测 8
（三） 税收政策 9
（四） 总成本费用 10
（五） 利润测算 12
三、项目收益和融资自求平衡测算 14
四、风险分析 20
五、结论 23

汉川市仙女山医院医养中心建设项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

一、项目概况

（一）区域概况

1、孝感市基本情况

孝感，别名孝城，湖北省地级市，地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤；全市国土资源面积为 8,910 平方公里。截至 2024 年，孝感市下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。2022 年孝感市常住人口为 418.58 万人。2023 年全年全市实现生产总值 2,919.85 亿元。先后荣获国家园林城市、中国优秀旅游城市、中国十大最具幸福感城市等称号。

2023 年-2025 年，孝感市分别实现地区生产总值 2920 亿元、3258.54 亿元、3398.86 亿元，地方财政总收入 271.01 亿元、304.69 亿元、341.98 亿元，地方公共预算收入 162.52 亿元、184.95 亿元、209.31 亿元，政府性基金收入 93.92 亿元、88.97 亿元、111.58 亿元。地方财政总支出 684.06 亿元、679.19 亿元、681.68 亿元，一般公共预算支出 529.45 亿元、512.86 亿元、478.66 亿元，政府性基金支出 154.61 亿元、166.33 亿元、203.02 亿元。

孝感市财政经济数据

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（GDP）	亿元	2920	3258.54	3398.86
2	城镇居民人均可支配收入	元	4.37	4.62	/
3	农村居民人均可支配收入	元	2.2	2.41	/
4	地方财政总收入	亿元	271.01	304.69	341.98
4.1	地方公共预算收入	亿元	162.52	184.95	209.31
	其中：税收收入	亿元	129.44	140.74	152.43
	非税收入	亿元	33.08	44.21	56.88
4.2	政府性基金收入	亿元	93.92	88.97	111.58
5	地方财政总支出	亿元	684.06	679.19	681.68
5.1	一般公共预算支出	亿元	529.45	512.86	478.66
5.2	政府性基金支出	亿元	154.61	166.33	203.02

2、汉川市概况

（1）基本情况

湖北省孝感市汉川市地处湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，东邻武汉市东西湖区与蔡甸区，西接天门市，南连仙桃市，北与应城市、云梦县、孝感市接壤，地理区位优势显著。作为武汉城市圈重要组成部分，汉川市距武汉天河国际机场仅 45 公里，武汉城市圈环线高速、沪蓉高速（G42）、沪渝高速（G50）、G348 国道、汉丹铁路、汉宜高速铁路穿境而过，形成“水陆空铁”立体交通网络，是武汉产业转移与经济辐射的核心承接地。

为深入贯彻落实国家文件精神和省委、省政府有关要求，深入推进医疗卫生与养老服务有机融合，更好满足广大老年人多层级、高标准健康和养老服务需求，加快构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，2023 年 5 月，经省人民政府同意，湖北省卫生健康委、省发改委等 11 部门联合印发《关于进一步推进医养结合发展的实施意见》（鄂卫发〔2023〕1 号）。针对医养结合服务供给能力不足等问题，《实施意见》提出，鼓励有条件的基层医疗卫生机构、社区养老服务机构、特困人员供养服务机构利用现有资源，内部改扩建一批医养结合服务设施，通过转型、改扩建等方式，加强老年医院、康复医院、护理院、安宁照护机构和医养结合机构建设，支持社会力量建设专业化、规模化、医养结合能力突出的养老机构。

（2）发展目标

汉川市“十五五”规划确立“当标杆、挑大梁，加快打造新时代‘鱼米之乡’”的战略定位，目标涵盖综合实力领先、现代产业引领、创新能力跃升、开放水平升级、城乡融合示范、文化兴盛繁荣、民生品质优渥等维度，主要量化指标包括地区生产总值年均增速保持 7%左右、居民人均可支配收入 2030 年达 5.5 万元。在民生保障领域，明确将健全养老服务体系列为重点工作，提出社区嵌入式养老设施覆盖率达 90%、养老机构护理型床位占比达 85%、县域就诊率达 90%以上等目标，医养结合已被确定为全市应对人口老龄化的重要方向，市卫健局明确要求推动医疗、康复、护理、养老服务无缝衔接，构建全周期健康养老服务体系。

（3）发展规划

根据汉川市“十五五”规划及经济社会发展总体部署，全市确立“当标杆、挑大梁，加快打造新时代‘鱼米之乡’”的战略定位，目标涵盖综合实力领先、现代产业引领、创新能力跃升、开放水平升级、城乡融合示范、文化兴盛繁荣、民生品

质优渥等维度。主要量化目标包括：地区生产总值年均增速保持 7%左右，规上工业企业数量 2030 年达 800 家，高新技术企业突破 300 家，居民人均可支配收入约 5.5 万元。

在民生保障领域，汉川市明确健全养老服务体系为“十五五”重点工作，提出社区嵌入式养老设施覆盖率达 90%、养老机构护理型床位占比达 85%、县域就诊率达 90%以上的量化目标。医养结合被列为全市应对人口老龄化的重要方向，市卫健局明确要求推动医疗、康复、护理、养老服务无缝衔接，构建全周期健康养老服务体系，并已在马口镇、新河镇等多地推进医疗机构入驻养老机构的试点工作。

文旅康养已被纳入全市产业新业态培育方向。汉川“十五五”规划明确构建“一江三湖”全域旅游格局，积极发展康养旅游等新业态，打造“水韵汉川”“田园汉川”“康养汉川”品牌。2025 年重阳银发经济嘉年华活动中，市政府与炎黄养老集团等企业签署战略协议，推动社区养老设施建设和专业护理人员培训，银发经济已被列入全市新兴服务业发展方向。

（4）财政收支情况

2023 年-2025 年，汉川市分别实现地区生产总值 1100 亿元、940.05 亿元、941.19 亿元，地方财政总收入 56.76 亿元、58.54 亿元、65.74 亿元，地方公共预算收入 32.21 亿元、38.0 亿元、41.80 亿元，政府性基金收入 24.56 亿元、31.23 亿元、23.94 亿元。地方财政总支出 114.14 亿元、122.77 亿元、119.61 亿元，一般公共预算支出 89.58 亿元、91.54 亿元、95.67 亿元，政府性基金支出 24.56 亿元、31.23 亿元、23.94 亿元。

汉川市 2023 至 2025 年度主要经济和财政指标见下表：

汉川市财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1100	940.05	941.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45172	46287	49528
3.农村居民人均可支配收入（元）	26172	27871	29485
4.地方财政总收入	56.76	58.54	65.74
4.1 地方公共预算收入	32.21	38.0	41.80
其中：税收收入	25.25	27.62	28.43
非税收入	6.96	10.49	13.37

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	24.56	31.23	23.94
其中：国有土地使用权出让收益	-	-	-
5.地方财政总支出	114.14	122.77	119.61
5.1 一般公共预算支出	89.58	91.54	95.67
5.2 政府性基金支出	24.56	31.23	23.94

3、孝感及汉川市专项债务限额及余额情况

2025 年，汉川市专项债务限额 820990 万元，专项债务余额 806301 万元。专项债务余额未超过限额。

本地区专项债务情况表

区划	2025 年限额（万元）	2025 年余额（万元）
孝感市	7016407	6370545
其中：汉川市	820990	806301

4、汉川市专项债务期限

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

年限	2025 年（万元）
3	0.00
5	26077
7	29189
10	119150
15	206663
20	162622
30	256600
合计	806301

（二）建设内容与规模

本项目建筑面积 22780.06 ㎡，规划设置普惠养老护理床位 470 张，床均建筑面积 48.5 ㎡；其中康复服务区 2805.47 ㎡、床位 43 张；长期照护服务区 9819.15 ㎡、床位 380 张；安宁照护服务区 1402.74 ㎡、床位 47 张。配套建设康复服务用房 2903.16 ㎡、老年活动与体能训练用房 1383.94 ㎡、生活配套用房 1140.65 ㎡、管理服务用房 2805.47 ㎡、设备用房 519.48 ㎡；同步建设连廊、门卫及附属配套水电、消防、暖通、弱电智能化、老年无障碍等基础设施建设，购置 85 套医养设备包。

（三）项目工期及报批手续

项目建设期：本项目建设工期 24 个月，计划 2026 年 12 月至 2028 年 11 月。

截至 2026 年 07 月，本项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、用地规划选址意见书等前期行政审批手续均已办理。明细如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025/09/19	汉川市发展和改革局	关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目建议书的批复	川发改行审〔2025〕410 号
可研批复	2025/10/10	汉川市发展和改革局	关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目可行性研究报告的批复	川发改行审〔2025〕459 号
初设批复	2026/5/29	汉川市发展和改革局	关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目初步设计的批复	川发改行审〔2026〕249 号
用地规划选址意见书	2025/10/09	汉川市自然资源和规划局	汉川市仙女山医院医养中心建设项目用地与选址意见书	用字第420984202100004号

（三）项目建设现状

1.开工情况：项目未开工，目前处于前期准备阶段。

2.项目现状：本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地规划选址意见书。下一步按要求办理用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件，推进项目开工。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.62，偿债基本可以保障。若运营期受其他因素影响，收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1、投资估算

本项目总投资 11459.49 万元，其中：工程费用 9658.64 万元，工程其他费用 1103.23 万元，预备费 535.34 万元，建设期利息 162.28 万元，(含债券发行费用 3 万元)。项目投资估算明细详见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	9658.64	6658.64		3000.00		
1.1	医养大楼土建工程	6603.32	3603.32		3000.00		
1.1.1	医养大楼	6603.32	3603.32		3000.00		
1.2	医养大楼安装工程	2089.98	2089.98		0.00		
1.2.1	给排水工程	247.92	247.92				
1.2.2	强弱电工程	446.26	446.26				
1.2.3	消防工程	384.28	384.28				
1.2.4	弱电安防系统	813.18	813.18				
1.2.5	空调系统	198.34	198.34				
1.3	室外工程	500.45	500.45		0.00		
1.3.1	给水管网	48	48.00				
1.3.2	排水管网	60	60.00				
1.3.3	院内综合管沟	88	88.00				
1.3.4	绿化工程	83.09	83.09				
1.3.5	道路及活动广场硬化、铺装	221.36	221.36				
1.4	设备购置费	464.89	464.89				
二	工程建设其他费	1048.23	1048.23		0.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
	用						
三	预备费	535.34	535.34				
四	专项费用	55	55.00				
六	建设期利息	159.28	159.28				
七	债券发行费用	3.00	3.00				
八	项目总投资	11459.49	8459.49		3000.00		

2、资金筹措

本项目总投资 11459.49 万元，其中 3000 拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹投入。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	资金来源	合计	建设期		
			2026	2027	2028
			1	2	3
1	资本金	8459.49	957.02	5731.71	1770.76
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	8459.49	957.02	5731.71	1770.76
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	3000.00	3000.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金	3000.00	3000.00	0.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	11459.49	3957.02	5731.71	1770.76

本项目拟发行地方政府专项债券 3000 万元，其中

2026 年计划发行 3000 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.77%，还本方式为第 11~20 年每年等额偿还本金 10%。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2、项目收入预测

汉川市仙女山医院医养中心建设项目的收入主要来源于医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入。

康复项目服务费单价取数依据：康复项目服务费单价是参照目前康复项目服务费现状，单价为 46800 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

康复床位费单价取数依据：康复床位费单价是参照目前康复床位费现状，单价为 3600 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

自理老人费单价取数依据：自理老人费单价是参照目前自理老人费现状，单价为 8640 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

半失能老人费单价取数依据：半失能老人费单价是参照目前半失能老人费现状，单价为 12600 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

失能老人费单价取数依据：失能老人费单价是参照目前失能老人费现状，单价为 31200 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

单人间床位费单价取数依据：单人间床位费单价是参照目前单人间床位费现状，单价为 11760 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

双人间床位费单价取数依据：双人间床位费单价是参照目前双人间床位费现状，单价为 7440 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，

在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

三人间床位费单价取数依据：三人间床位费单价是参照目前三人间床位费现状，单价为 5880 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

伙食费单价取数依据：伙食费单价是参照目前伙食费现状，单价为 7560 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

安宁照护服务费单价取数依据：安宁照护服务费单价是参照目前安宁照护服务费现状，单价为 137160 元/床。考虑市场平均水平，采用静态水价，未采用动态水价，在现实实施过程中可结合实际情况进行单价增长。

项目规模取数依据：根据项目可行性研究报告，本项目建成后可实现根据本项目经营能力，正常经营年康复项目服务为 43 床/年、康复床位为 43 床/年，运营期第一年医疗康复率 40%，逐年上涨，满负荷为 80%；、自理老人为 80 床/年、半失能老人为 100 床/年、失能老人为 200 床/年、单人间床位为 32 床/年、双人间床位为 12 床/年、三人间床位为 342 床/年、伙食费为 380 床/年，运营期第一年长期照护率 40%，逐年上涨，满负荷为 80%；；安宁照护服务为 47 床/年，运营期第一年安宁照护服务率 10%，逐年上涨，满负荷为 40%。

经计算，项目债券期内总的收入为 25881.02 万元，年均收入 1362.16 万元。

（三）税收政策

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税法》和《中华人民共和国增值税法实施条例》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。伙食费增值税税率 6%。所得税税率 25%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为 7%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号），增值税纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），可根据《中华人民共和国增值税法》的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。经计算，项目固定资产可抵扣进项税

875.05 万元。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 6907.77 万元，增值税率 9%；设备购置费 464.89 万元，增值税率 13%；安装工程费 2285.98 万元，增值税率 9%；与项目建设相关的其他费 1048.23 万元，增值税率 6%；其他无形资产 55 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 570.37 万元，设备购置费进项税 53.48 万元，安装工程费进项税 188.75 万元，与项目建设相关的其他费进项税 59.33 万元，其他无形资产进项税 3.11 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 875.05 万元。

经计算，本项目运营期内增值税－销项税 238.73 万元，增值税－进项税 1088.8 万元，可抵扣固定资产进项税额 875.05 万元，则实缴增值税 0 万元。即项目运营期内年均实缴增值税 0 万元，城市维护建设税及教育费附加 0 万元，合计运营期内年均增值税及附加 0 万元。

（四）总成本费用

项目成本：项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。项目债券存续期内，合计总成本 25230.11 万元，经营成本 1327.9 万元。

1.外购耗材、燃料和动力费

项目正常经营年康复医疗耗材成本占医疗康复收入的比例为 30%，康养护理耗材成本占长期照护收入的比例为 8%，年餐饮成本耗量为 380 床，年电耗量为 439.45 万度，年水耗量为 1.5 万吨。

经计算，项目运营期内年均外购耗材、燃料和动力费 441.31 万元。

2.工资及福利费

本项目劳动定员 137 人，其中养老护理人员 105 人，平均年工资及福利费 47000 元/人·年；康复医护人员 12 人，平均年工资及福利费 85000 元/人·年；后勤人员 8 人，平均年工资及福利费 40000 元/人·年；安宁护理人员 12 人，平均年工资及福利费 47000 元/人·年。运营期内年均工资及福利 491.33 万元。

3.修理费用

修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按固定资产原值的 0%计提，运营期内年均修理费用 32.34 万元。

4.其他费用

其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 1%计提。经计算，运营期内年均其他费用 13.62 万元。

5.折旧摊销费

项目每年需计提折旧费。

固定资产在使用过程中会受到磨损，其价值损失通常是通过提取折旧的方式得以补偿。财务分析中，按生产要素法估算总成本费用时，固定资产折旧可直接列支于总成本费用。本项目固定资产折旧采用年限平均法。

年折旧额=固定资产原值×（1－残值率）÷折旧年限

项目建筑类固定资产原值 8589.36 万元，残值率 10%，按 40 年折旧，年折旧额 193.26 万元。项目设备类固定资产原值 418.95 万元，残值率 5%，按 15 年折旧，年折旧额 26.53 万元。项目其他固定资产原值 1524.24 万元，残值率 0%，按 10 年折旧，年折旧额 152.42 万元。项目其他无形资产原值 51.89 万元，残值率 0%，按 10 年摊销，年摊销额 5.19 万元。

经计算，运营期内总折旧费 5497.56 万元，摊销费 51.89 万元。运营期内年均折旧费 289.35 万元，年均摊销费 2.73 万元。

6.财务费用

项目财务费用主要指项目融资产生的利息。包括专项债券利息，市场化融资利息。

1.专项债券

本项目拟发行专项债券 3000 万元，其中本期计划发行 3000 万元。

专项债 1（本期）还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2026	0.00	3000.00	0.00	0.00	3000.00	2.77%
2027	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2028	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2029	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2030	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2031	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2032	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2033	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2034	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2035	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2036	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2037	3000.00	0.00	78.94	300.00	2700.00	2.77%
2038	2700.00	0.00	70.63	300.00	2400.00	2.77%
2039	2400.00	0.00	62.33	300.00	2100.00	2.77%
2040	2100.00	0.00	54.01	300.00	1800.00	2.77%
2041	1800.00	0.00	45.70	300.00	1500.00	2.77%
2042	1500.00	0.00	37.40	300.00	1200.00	2.77%
2043	1200.00	0.00	29.09	300.00	900.00	2.77%
2044	900.00	0.00	20.77	300.00	600.00	2.77%
2045	600.00	0.00	12.46	300.00	300.00	2.77%
2046	300.00	0.00	4.16	300.00	0.00	2.77%
合计		3000.00	1246.50	3000.00		

2.市场化融资

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资。

综上，项目运营期内，年均总成本费用 1327.9 万元，其中年均经营成本 978.6 万元，年均折旧费 289.35 万元，年均摊销费 2.73 万元，年均财务费用 57.22 万元。

（五）利润测算

经计算，项目债券存续期内总收入 25881.02 万元（不含税收入），税金及附加 0 万元，总成本 25230.11 万元，利润总额 650.91 万元，所得税 419.18 万元，税后净利润 231.73 万元。

项目经营利润表如下：

序号	项目	合计	计算期				
			2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5
1	项目收入（不含税收入）	25881.02	0.00	0.00	110.77	692.78	882.09
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	25230.11	0.00	0.00	99.49	1014.91	1145.74
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	650.91	0.00	0.00	11.28	-322.14	-263.65
6	弥补以前年度亏损	137.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	513.76	0.00	0.00	11.28	-322.14	-263.65
8	应缴所得税额	1676.74	0.00	0.00	11.28	0.00	0.00
9	所得税	419.18	0.00	0.00	2.82	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期				
			2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5
10	净利润	231.73	0.00	0.00	8.46	-322.14	-263.65

续表

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
		6	7	8	9	10	11
1	项目收入（不含税收入）	1071.40	1260.71	1450.02	1482.25	1514.48	1514.48
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	1276.56	1407.39	1538.21	1538.53	1538.85	1538.85
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	-205.17	-146.68	-88.19	-56.28	-24.37	-24.37
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	-205.17	-146.68	-88.19	-56.28	-24.37	-24.37
8	应缴所得税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	-205.17	-146.68	-88.19	-56.28	-24.37	-24.37

续表

序号	项目	计算期					
		2037	2038	2039	2040	2041	2042
		12	13	14	15	16	17
1	项目收入（不含税收入）	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	1534.70	1526.39	1360.47	1352.16	1343.85	1335.54
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	-20.22	-11.91	154.01	162.32	170.63	178.94
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	137.16	0.00	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	-20.22	-11.91	16.86	162.32	170.63	178.94
8	应缴所得税额	0.00	0.00	16.86	162.32	170.63	178.94
9	所得税	0.00	0.00	4.21	40.58	42.66	44.74
10	净利润	-20.22	-11.91	149.80	121.74	127.98	134.21

续表

序号	项目	计算期				
		2043	2044	2045	2046	2047
		18	19	20	21	22
1	项目收入（不含税收入）	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48	757.24

序号	项目	计算期				
		2043	2044	2045	2046	2047
		18	19	20	21	22
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年总成本费用	1327.23	1292.38	1284.07	1275.76	499.02
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	187.25	222.10	230.41	238.72	258.22
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	弥补亏损后利润	187.25	222.10	230.41	238.72	258.22
8	应缴所得税额	187.25	222.10	230.41	238.72	258.22
9	所得税	46.81	55.52	57.60	59.68	64.55
10	净利润	140.44	166.57	172.81	179.04	193.66

三、项目收益和融资自求平衡测算

本项目总投资额 11459.49 万元，其中资本金 8459.49 万元，拟发债总金额 3000 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可以产生项目净现金流入 6868.4 万元，项目应计本息为 4246.5 万元。

项目现金流量测算表如下：

序号	项目	合计	计算期			
			2026	2027	2028	2029
			1	2	3	4
一	经营活动产生的现金流量					
1	经营活动产生的现金流入	25881.02	0.00	0.00	110.77	692.78
2	经营活动支付的现金	18593.43	0.00	0.00	92.56	554.41
3	经营活动支付的税金	419.18	0.00	0.00	2.82	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	6868.40	0.00	0.00	15.39	138.37
二	投资活动产生的现金流量					
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	11297.21	3954.02	5648.60	1694.58	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	-11297.21	-3954.02	-5648.60	-1694.58	0.00
三	融资活动产生的现金流量					
1	吸收资本金收到的现金	8459.49	957.02	5731.71	1770.76	0.00

序号	项目	合计	计算期			
			2026	2027	2028	2029
			1	2	3	4
2	债券融资收到的现金	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	3.00	3.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	1246.50	0.00	83.10	83.10	83.10
5.1	偿还专项债利息支付的现金	1246.50	0.00	83.10	83.10	83.10
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	7209.98	3954.02	5648.60	1687.66	-83.10
四	现金及现金等价物增加额	2781.18	0.00	0.00	8.46	55.27
五	期末现金及现金等价物余额		0.00	0.00	8.46	63.73

续表

序号	项目	计算期				
		2030	2031	2032	2033	2034
		5	6	7	8	9
一	经营活动产生的现金流量					
1	经营活动产生的现金流入	882.09	1071.40	1260.71	1450.02	1482.25
2	经营活动支付的现金	685.23	816.05	946.88	1077.70	1078.03
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营活动产生的现金流量净额	196.86	255.34	313.83	372.31	404.22
二	投资活动产生的现金流量					
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	计算期				
		2030	2031	2032	2033	2034
		5	6	7	8	9
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量					
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	83.10	83.10	83.10	83.10	83.10
5.1	偿还专项债利息支付的现金	83.10	83.10	83.10	83.10	83.10
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-83.10	-83.10	-83.10	-83.10	-83.10
四	现金及现金等价物增加额	113.76	172.24	230.73	289.21	321.12
五	期末现金及现金等价物余额	177.49	349.73	580.46	869.67	1190.79

续表

序号	项目	计算期				
		2035	2036	2037	2038	2039
		10	11	12	13	14
一	经营活动产生的现金流量					
1	经营活动产生的现金流入	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48
2	经营活动支付的现金	1078.35	1078.35	1078.35	1078.35	1078.35
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	4.21
4	经营活动产生的现金流量净额	436.13	436.13	436.13	436.13	431.92
二	投资活动产生的现金					

序号	项目	计算期				
		2035	2036	2037	2038	2039
		10	11	12	13	14
	流量					
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量					
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	83.10	83.10	78.94	70.63	62.33
5.1	偿还专项债利息支付的现金	83.10	83.10	78.94	70.63	62.33
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	300.00	300.00	300.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	0.00	0.00	300.00	300.00	300.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-83.10	-83.10	-378.94	-370.63	-362.32
四	现金及现金等价物增加额	353.03	353.03	57.19	65.50	69.59
五	期末现金及现金等价物余额	1543.83	1896.86	1954.05	2019.55	2089.14

续表

序号	项目	计算期			
		2040	2041	2042	2043
		15	16	17	18
一	经营活动产生的现金流量				
1	经营活动产生的现金流入	1514.48	1514.48	1514.48	1514.48
2	经营活动支付的现金	1078.35	1078.35	1078.35	1078.35
3	经营活动支付的税金	40.58	42.66	44.74	46.81

序号	项目	计算期			
		2040	2041	2042	2043
		15	16	17	18
4	经营活动产生的现金流量净额	395.55	393.48	391.40	389.32
二	投资活动产生的现金流量				
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量				
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	54.01	45.70	37.40	29.09
5.1	偿还专项债利息支付的现金	54.01	45.70	37.40	29.09
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	300.00	300.00	300.00	300.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	300.00	300.00	300.00	300.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-354.01	-345.70	-337.39	-329.08
四	现金及现金等价物增加额	41.54	47.77	54.00	60.24
五	期末现金及现金等价物余额	2130.68	2178.45	2232.45	2292.69

续表

序号	项目	计算期			
		2044	2045	2046	2047
		19	20	21	22
一	经营活动产生的现金流量				
1	经营活动产生的现金流入	1514.48	1514.48	1514.48	757.24
2	经营活动支付的现金	1078.35	1078.35	1078.35	402.39

序号	项目	计算期			
		2044	2045	2046	2047
		19	20	21	22
3	经营活动支付的税金	55.52	57.60	59.68	64.55
4	经营活动产生的现金流量净额	380.61	378.53	376.45	290.29
二	投资活动产生的现金流量				
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量				
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	20.77	12.46	4.16	0.00
5.1	偿还专项债利息支付的现金	20.77	12.46	4.16	0.00
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	300.00	300.00	300.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	300.00	300.00	300.00	0.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-320.77	-312.46	-304.15	0.00
四	现金及现金等价物增加额	59.83	66.07	72.30	290.29
五	期末现金及现金等价物余额	2352.52	2418.59	2490.89	2781.18

项目可用于资金平衡的项目收益=经营活动产生的现金流入-经营活动支付的现金-经营活动支付的税金

经计算，经营活动产生的现金流入 25881.02 万元，经营活动支付的现金 18593.43 万元，经营活动支付的税金 419.18 万元。项目可用于资金平衡的项目收益为 6868.4 万元，项目应计本息为 4246.5 万元，本息覆盖倍数为 1.62。

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

序号	项目	数据	单位	备注
一	可用于资金平衡的项目收益	6868.40	万元	
二	应付本息	4246.50	万元	
1	应付利息合计	1246.50	万元	
2	应付本金合计	3000.00	万元	
三	本息覆盖倍数	1.62		一÷二

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知，经营活动产生的现金流入25881.02万元，经营活动支付的现金18593.43万元，经营活动支付的税金419.18万元。项目可用于资金平衡的项目收益为6868.4万元，项目应计本息为4246.5万元，本息覆盖倍数为1.62，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	6181.56	6524.98	6868.40	7211.82	7555.24
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78
利率变动	2.49%	2.63%	2.77%	2.91%	3.05%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.67	1.64	1.62	1.59	1.57

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

四、风险分析

1.自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目

保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

2.来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4.来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整

个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5.资金落实情况风险

风险描述：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6.工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

7.经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。因项目取得的收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

8.市场风险

风险描述：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经

济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

9.财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

10.投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

11.利率波动风险

风险描述：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以营业收入作为充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目中所列

示的收入与成本是依据行业社会平均收益和成本进行的测算，充分客观考虑运营期初年份的生产能力水平，在此基础上进行现金流量预测，通过预测计算，资金的投入与支出达到了平衡，风险在可控范围之内。因此我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目拟申请债券资金本息额共计 4246.5 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 6868.4 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.62，偿债基本可以保障，符合发行条件。若运营期受其他因素影响，收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

统一社会信用代码

91420103177602613N

营业执照

（副 本） 1 － 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北华莱士会计师事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张琦

经营范围　审查企业会计报表;验证企业资本;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;会计咨询和会计服务业务;销售财务会计报表。

注册资本　伍拾万圆人民币

成立日期　1995年12月16日

住　　所　湖北省武汉市江汉区新华街道296号汉江国际1栋1单元10层5号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025年 7月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北华莱士会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张琦

经营场所：湖北省武汉市江汉区新华街296号汉江国际1栋1单元10层5号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000049

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕875号

批准执业日期：1999年9月23日

证书序号：0017978

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇〇七年七月十二日

中华人民共和国财政部制

红安县城关镇卫生院迁建工程

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

目　　录

一、项目概述.....2

（一）区域概况.....2

（二）项目基本信息.....3

二、评估分析.....3

三、风险分析.....11

四、评估结论.....12

附件 1：专项债券还本付息表.....14

附件 2：项目收入测算表.....15

附件 3：　项目成本测算表.....16

附件 4：现金流量测算表.....17

附件 5：专项债券压力测试表.....19

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券

项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂中恒鑫财评字〔2026〕第005号

红安县财政局：

我们接受委托，对红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价咨询报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已经在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的红安县城关镇卫生院迁建工程的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为2.04，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

2026年8月15日

一、项目概述

（一）区域概况

红安县位于湖北省东北部大别山南麓，鄂豫两省交界处。地跨东经114°23′—114°49′，北纬30°56′—31°35′之间。总面积为1,796平方公里，南临武汉，北接河南新县，东邻麻城，西接黄陂、大悟，县城距省会武汉100公里，距黄冈市黄州城区125公里。红安县是一个典型的山区农业县，也是全国扶贫开发工作重点县，全国老区建设示范试点县。

2023年，全年完成地区生产总值260.17亿元，城镇常住居民人均可支配收入35,499.00元，农村常住居民人均可支配收入16,273.00元，一般公共预算收入170,382.00万元，其中:税收收入133,735.00万元，一般公共预算支出567,744.00万元。

2024年，全年完成地区生产总值279.49亿元，城镇常住居民人均可支配收入37,309.00元，农村常住居民人均可支配收入17,843.00元，一般公共预算收入205,782.00万元，其中税收收入151,217.00万元，一般公共预算支出628,260.00万元。

2025年，全年完成地区生产总值287.51亿元，城镇常住居民人均可支配收入39,118.00元，农村常住居民人均可支配收入18,975.00元，一般公共预算收入219,742.00万元，其中税收收入147,185.00万元，一般公共预算支出631,442.00万元。

红安县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至2025年12月31日，红安县地方政府专项债的债务限额为67.76亿元，债务余额为65.21亿元。

（二）项目基本信息

建设规模与内容。本项目总建筑面积13734.6平方米，分两期建设。一期新建1栋7层框架结构的门诊住院综合楼，设置医疗床位99张，地上建筑面积7712平方米，地下室建筑面积2950平方米。新建1栋2层门诊附楼,建筑面积698平方米，建设食堂、门卫室、污水处理站等建筑面积303.6平方米。购置CT、DR放射、中心给氧、彩超等各种型号医疗设备，以及电梯、污水处理等其他设备；配套建设围墙大门、供排水、供配电、消防、安全监控、道路硬化及绿化等基础设施。二期新建1栋5层框架结构的行政公卫楼，建筑面积2071平方米。

本项目建设地点：红安县城关镇竹林社区（竹林学校东侧、沿河路西侧—红安县城关镇河西大道）。

本项目的建设，在相当程度上解决各类用房不足的问题，提高该院在行政管理、医技发展、教学科研方面的能力，有助于该院全面发展为一个具有特色的乡镇医院。同时为改善医疗环境、提升医疗空间品质，满足红安县城乡居民不断增长的医疗需求，本项目的建设是非常必要的。

按照《中华人民共和国预算法》（2018年修正）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，结合黄冈市建设规划，红安县政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足红安县城关镇卫生院迁建工程的融资需求。

二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金

收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对红安县城关镇卫生院迁建工程债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1.资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果，红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券存续期内还本付息资金充足。债券本息资金覆盖倍数可达到2.04倍。

本息资金覆盖倍数=〔可用于资金平衡的项目收益/（本期计划发行债券额度+其他融资金额+预计融资成本）〕。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析。

1.1 投资估算

本项目总投资估算额为11,012.28万元。其中，不含建设期债券利息、发行费用的静态投资额为10,562.43万元，详见表1。

表1　项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**8,855.70**	**855.70**	**0.00**	**8,000.00**		
1	建筑工程	5,252.71	552.71		4,700.00		
1.1	新建门诊住院综合楼(含地下室)	4,126.79	126.79		4,000.00		

1.2	新建行政公卫楼	770.76	70.76		700.00		
1.3	新建门诊附楼	258.68	258.68				
1.4	新建食堂、门卫室 污水处理站等	96.48	96.48				
2	场地平整、道路、围墙工程	489.71	189.71		300.00		
3	地下车库入口工程	513.28	13.28		500.00		
4	设备工程	2,600.00	100.00		2,500.00		
二	**工程建设其他费用**	**924.33**	**924.33**	**0.00**	**0.00**		
1	建设单位管理费	140.00	140.00				
2	监理服务费	213.37	213.37				
3	前期咨询费	26.41	26.41				
4	工程设计费	244.36	244.36				
5	工程勘察费	53.34	53.34				
6	环境影响评价费	8.64	8.64				
7	招标代理服务费	26.23	26.23				
8	场地准备和临时设施费	41.67	41.67				
9	造价咨询服务费	106.09	106.09				
10	工程保险费	25.00	25.00				
11	水土保持方案编制费	17.87	17.87				
12	水土保持监测费	20.00	20.00				
13	水土保持设施补偿费	1.35	1.35				
三	**预备费**	**782.40**	**782.40**	**0.00**	**0.00**		
四	**静态总投资**	**10,562.43**	**2,562.43**	**0.00**	**8,000.00**		
五	**建设期利息**	**441.85**	**441.85**				
六	**债券发行兑付费用**	**8.00**	**8.00**				
七	**合计**	**11,012.28**	**3,012.28**	**0.00**	**8,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目总投资万元，其资金筹措方案具体如下：

1.项目资本金

本项目总投资 11,012.28 万元，其中项目自筹资金 3,012.28 万元，占总投资的比例 27.35%，项目资本金来源于项目单位自筹，资本金后续将按照资金使用计划分年投入使用。资本金将专项用于本项目建设支出。

2.专项债券

本项目总投资 11,012.28 万元，其中 72.65%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 8,000.00 万元，2022 年 7 月发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率为 3.18%，

每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%。本期申请发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券利率参照近一期“2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）”20 年期专项债券利率，暂定为 2.41%，利息每六个月支付一次，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。债券资金将专项用于红安县城关镇卫生院迁建工程支出。债券发行计划如表 2 所示：

表 2　债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限	债券利率
1	2022 年已发行	3,000.00	15 年期	3.18%
2	2026 年计划发行	5,000.00	20 年期	2.41%
合计		**8,000.00**		

表 3　建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资金筹措**	**3,500.00**	**1,000.00**	**500.00**	**500.00**	**5,512.28**	**11,012.28**
1.1	资本金	500.00	1,000.00	500.00	500.00	512.28	3,012.28
1.2	专项债发行	3,000.00				5,000.00	8,000.00
2	**资金使用**	**3,500.00**	**1,000.00**	**500.00**	**500.00**	**5,512.28**	**11,012.28**
2.1	建设资金金额	3,449.30	904.60	404.60	404.60	5,399.33	10,562.43
2.2	建设期利息	47.70	95.40	95.40	95.40	107.95	441.85
2.3	债券发行费用	3.00				5.00	8.00
3	**资金余额(1-2)**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 2.04 倍。本项目债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量测算表详见附件 4 所示。

1.3.1 项目预期运营收入说明

本项目收入来源包括门诊收入、住院收入。营运收入基于红安县城关镇卫生院提供的近三年收入费用明细表，并结合行业实际情况，对本项目以后年度收入进行预测。

本项目收益预测期为 2027 年 1 月至 2046 年 6 月，债券存续期内项目总收入为 28,451.93 万元，其中门诊收入 18,964.34 万元、住院收入 9,487.59 万元。具体测算如下：

（1）门诊收入

基于红安县城关镇卫生院的 2023-2025 年的财务数据，近三年年均门诊量 93306 人次，每人次门诊费用为 99.77 元。本项目运营期首年 2027 年按每人次门诊费用 99.77 元计算，之后每 5 年增长一次，增长率参照物价上涨水平按 3%估算，每年门急诊人次按近三年历史平均数 93,306 人次计算。

门诊收入=∑（每人次门急诊费用×门急诊人次）=18,964.34 万元

（2）住院收入

本项目完工后可提供床位数量为 99 张，2023-2025 年每床日平均收费水平为 184.12 元。运营期首年 2027 年按每床日 184.12 元计算，之后每 5 年增长一次，增长率参照物价上涨水平按 3%估算，红安县城关镇卫生院近三年病床使用率为 73%，随着人民生活水平提高，卫生健康意识提高，按谨慎原则估计，年病床使用率按 70%测算。

住院收入=∑（每床日平均收费×病床数量×天数×使用率）=9,487.59 万元

（二）项目预期成本预测

红安县城关镇卫生院迁建工程运营成本主要包括药品耗材成本、人员工资成本、水电费、维护修理费、财政补贴、折旧摊销额、利息费用，根据2023-2025年经营成本分析，药品耗材成本占医疗收入比49%，年人均薪酬8.13万元，每年水电费13.57万元，每年维护修理费18.18万元，参照红安县城关镇卫生院历史运营数据，本项目的成本预测如下：

1、药品耗材成本

根据2023-2025年经营数据，药品耗材成本占医疗收入比49%，本项目运营成本按此比例计算，运营期内药品耗材成本为13,941.45万元。

2、人员工资成本

红安县城关镇卫生院目前人员编制为108人，人均薪酬每年约为8.13万元，项目运营期内计划人员编制为100人，项目单位近三年人员薪酬每年平均8.13万元，同时参考《2024中国卫生健康统计年鉴》医护人员就业与工资情况（见P353)，本项目按谨慎原则预计，按每年8.13万元测算，人员工资每5年增长3%，至2037年保持8.63万元/年不变，运营期内人员薪酬合计为16,445.81万元。

3、水电费成本

2023-2025年每年水电费13.57万元，项目运营期内每年水电费按13.57万元测算，水电费合计为264.62万元。

4、维护修理费

2023-2025年每年维护修理费18.18万元，项目运营期内每年维护修理费按18.18万元测算，维护修理费合计为354.51万元。

5、财政补贴

财政补贴包括公共卫生补助和人员经费补助。

①公共卫生补助包括卫生防疫、卫生检疫、预防保健、计划生

育、免费低价疫苗接种、群体健康筛查、预防慢性病等公共卫生类医疗服务。公共卫生补助为财政部门按红安县城关镇辖区常住人口数与每人补助标准给予拨付。根据《关于做好2025年基本公共卫生服务工作的通知》（国卫基层发[2025]7号）文件规定；“2025年基本公共卫生服务经费人均财政补助标准增加5元，达到99元”。红安县城关镇卫生院辖区2024年-2026年常住人员分别67960人、66215人、66214人，城关镇辖区常住人口为66796人，年均公共卫生补助计算如下表：

辖区	2024年人口	2025年人口	2026年人口	平均人口	财政补助标准（元/人）	年基本公共卫生服务收入(元)
红安县城关镇	67960	66215	66214	66796	99	6612804.00

公共卫生补助=辖区常住人口*99元/人

根据以上资料，红安县城关镇卫生院的年均公共卫生补助661.28万元，随着城镇化集中和人们医疗水平提高，债券存续期内公共卫生补助可以保持当前水平，根据谨慎原则预测，项目运营期公共卫生补助按660万元/年测算，运营期内保持不变。

②人员经费补助

红安县城关镇卫生院为二类事业单位，属差额财政预算拨款单位，基层机构人员经费纳入当年度预算编制范围。2023-2025年各年财政预算人员经费为854.72万元、559.7万元、495.6万元，年均人员经费财政补助为636万元，考虑运转经费财政补助政策可能调整，按谨慎原则项目运营期内财政补助款下调至每年630.00万元测算，各年人员经费财政补助收入如下图，已在红安县人民政府网公布。

6、折旧与摊销

项目初始投资额11,012.28万元，按年限平均法摊销，每年摊销额220.25万元。

7、利息费用

本项目于2022年7月发行专项债券3,000.00万元，债券期限为15年，发行利率为3.18%，每半年支付一次利息，第11-15年每年等额偿还发行金额20%。本期申请发行专项债券5,000.00万元，债券期限20年，债券利率参照近一期“2026年湖北省政府专项债券（二十二期）”20年期专项债券利率，暂定为2.41%，每半年支付一次利息，第11-20年每年等额偿还发行金额的10%，运营期利息费用合计2,624.93万元。

综上，债券存续期内，项目药品耗材成本13,941.45万元、人员工资成本16,445.81万元、水电成本264.62万元、维护修理费354.51万元、财政补贴-25,155.00万元、资产折旧与摊销4,294.88万元、利息费用2,624.93万元，总成本费用12,771.18万。

经验证，《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》中各项收入、成本费用的测算依据较为合理，收入、成本费用测算过程完整、金额准确。

1.4 项目收益

本项目偿债资金来源为债券存续期内门诊收入、住院收入及公共卫生收入，项目预期收入总额28,451.93万元，扣除运营成本5,851.38万元，预计用于资金平衡相关收益为22,600.55万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数2.04倍。

表4　项目收益覆盖情况表

单位：万元

营业收入	运营成本	可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
28,451.93	5,851.38	22,600.55	11,066.78	0	2.04	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

1.5 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，项目资金充足，我们认为可以覆盖本项目专项债券本息支出。

2.资金稳定性

本项目专项债券还本付息以该项目的运营收入为基础（收入和支出成本测算详见附件 2、附件 3），债券存续期间内各年现金净流量可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2046 年项目本息偿还后仍有 11,975.62 万元期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

综上，针对红安县城关镇卫生院迁建工程在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们认为本项目资金稳定性较为可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收入、经营成本和债券利率在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.1，该项目还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。压力测试结果详情见附件 5。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于医疗收入，建议进一步关注施工工期与进度以及利率等影响项目收益情况的风险因素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券用于周转偿还，进而在项目收

入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

根据《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》内容所述，申报项目为社会事业领域——卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域建设工程，是具有一定收益的公益性项目。本次申报项目尚待按照法律法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》，本项目的收入是合法、合规的，收益权归属于红安县城关镇卫生院，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

项目债券资金用途符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域（2025 年版）。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（2025 年版）、《国办发（2024）52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

针对《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》的审核，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 22,600.55 万元，累计需要偿还本金 8,000.00 万元，债券利息 3,066.78 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.04 倍。符合财预〔2016〕155 号的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83 号及财预〔2017〕89 号的相关规定；本项目还本付息

后，尚有累计盈余资金11,975.62万元，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以营业收入充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。因此，我们认为在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

附件 1：专项债券还本付息表

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券还本付息表

单位：万元

项目 年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	上半年还利息	下半年还利息	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年 7-12 月	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	47.70	47.70	47.70
2023 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	47.70	47.70	95.40	95.40
2024 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	47.70	47.70	95.40	95.40
2025 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	47.70	47.70	95.40	95.40
2026 年	3,000.00	5,000.00	0.00	8,000.00	0.00	107.95	107.95	107.95
2027 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2028 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2029 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2030 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2031 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2032 年	8,000.00	0.00	600.00	7,400.00	107.95	107.95	215.90	815.90
2033 年	7,400.00	0.00	600.00	6,800.00	98.41	98.41	196.82	796.82
2034 年	6,800.00	0.00	600.00	6,200.00	88.87	88.87	177.74	777.74
2035 年	6,200.00	0.00	600.00	5,600.00	79.33	79.33	158.66	758.66
2036 年	5,600.00	0.00	600.00	5,000.00	69.79	69.79	139.58	739.58
2037 年	5,000.00	0.00	500.00	4,500.00	60.25	60.25	120.50	620.50
2038 年	4,500.00	0.00	500.00	4,000.00	54.23	54.23	108.45	608.45
2039 年	4,000.00	0.00	500.00	3,500.00	48.20	48.20	96.40	596.40
2040 年	3,500.00	0.00	500.00	3,000.00	42.18	42.18	84.35	584.35
2041 年	3,000.00	0.00	500.00	2,500.00	36.15	36.15	72.30	572.30
2042 年	2,500.00	0.00	500.00	2,000.00	30.13	30.13	60.25	560.25
2043 年	2,000.00	0.00	500.00	1,500.00	24.10	24.10	48.20	548.20
2044 年	1,500.00	0.00	500.00	1,000.00	18.08	18.08	36.15	536.15
2045 年	1,000.00	0.00	500.00	500.00	12.05	12.05	24.10	524.10
2046 年	500.00	0.00	500.00	0.00	6.03	0.00	6.03	506.03
合计		8,000.00	8,000.00		1,458.58	1,608.20	3,066.78	11,066.78

附件 2：项目收入测算表

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位/基数	合计	运营期																		
				2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
一	**营业收入(1+2+3)**	**万元**	**28,451.93**	**1396.63**	**1396.63**	**1396.63**	**1396.63**	**1396.63**	**1438.53**	**1438.53**	**1438.53**	**1438.53**	**1438.53**	**1481.69**	**1481.69**	**1481.69**	**1481.69**	**1481.69**	**1526.14**	**1526.14**	**1526.14**	**1526.14**	**763.07**
1	**门诊收入**	**万元**	**18,964.34**	**930.91**	**930.91**	**930.91**	**930.91**	**930.91**	**958.84**	**958.84**	**958.84**	**958.84**	**958.84**	**987.61**	**987.61**	**987.61**	**987.61**	**987.61**	**1017.23**	**1017.23**	**1017.23**	**1017.23**	**508.62**
1.1	次均门诊费	元/人		99.77	99.77	99.77	99.77	99.77	102.76	102.76	102.76	102.76	102.76	105.85	105.85	105.85	105.85	105.85	109.02	109.02	109.02	109.02	109.02
1.2	年均人次数量	人/年		93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	93306	46653
2	**住院收入**	**万元**	**9,487.59**	**465.72**	**465.72**	**465.72**	**465.72**	**465.72**	**479.69**	**479.69**	**479.69**	**479.69**	**479.69**	**494.08**	**494.08**	**494.08**	**494.08**	**494.08**	**508.91**	**508.91**	**508.91**	**508.91**	**254.45**
2.1	床位收费	日/人次		184.12	184.12	184.12	184.12	184.12	189.64	189.64	189.64	189.64	189.64	195.33	195.33	195.33	195.33	195.33	201.19	201.19	201.19	201.19	201.19
2.2	床位数量	个		99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
2.3	天数	天		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
2.4	使用率	%		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

附件 3： 项目成本测算表

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券项目成本测算表

单位：万元

序号	年份 项目	单位	合计	运营期																		
				2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年1-6月
1.1	**药品耗材成本**	**万元**	**13941.45**	684.35	684.35	684.35	684.35	684.35	704.88	704.88	704.88	704.88	704.88	726.03	726.03	726.03	726.03	726.03	747.81	747.81	747.81	747.81	373.91
1.2	**人员工资成本**	**万元**	**16445.81**	813.00	813.00	813.00	813.00	813.00	837.39	837.39	837.39	837.39	837.39	862.51	862.51	862.51	862.51	862.51	862.51	862.51	862.51	862.51	431.26
	人员编制	人		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	年人均工资	万元		8.13	8.13	8.13	8.13	8.13	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	4.31
1.3	**水电成本**		**264.62**	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	6.79
1.4	**维护修理费**		**354.51**	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	18.18	9.09
1.5	**财政补贴**	万元	**-25155.00**	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-1,290.00	-645.00
1.5.1	公共卫生补助	万元	**-12870.00**	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-330.00
1.5.2	人员经费补助	万元	**-12285.00**	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-315.00
	经营成本小计		**5851.38**	**239.10**	**239.10**	**239.10**	**239.10**	**239.10**	**284.02**	**284.02**	**284.02**	**284.02**	**284.02**	**330.29**	**330.29**	**330.29**	**330.29**	**330.29**	**352.07**	**352.07**	**352.07**	**352.07**	**176.04**
2	**资产折旧与摊销**	**万元**	**4294.88**	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	220.25	110.13
3	**利息支出**	**万元**	**2624.93**	215.90	215.90	215.90	215.90	215.90	215.90	196.82	177.74	158.66	139.58	120.50	108.45	96.40	84.35	72.30	60.25	48.20	36.15	24.10	6.03
4	**总成本费用**	**万元**	**12771.18**	**675.25**	**675.25**	**675.25**	**675.25**	**675.25**	**720.17**	**701.09**	**682.01**	**662.93**	**643.85**	**671.04**	**658.99**	**646.94**	**634.89**	**622.84**	**632.57**	**620.52**	**608.47**	**596.42**	**292.19**

附件 4：现金流量测算表

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期	运营期									
			2022 年 7 月-2026 年 12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**一、经营活动现金流量**												
1.1	年总收入收到的现金	**28,451.93**		1,396.63	1,396.63	1,396.63	1,396.63	1,396.63	1,438.53	1,438.53	1,438.53	1,438.53	1,438.53
1.2	运营成本费用支付的现金	**5,851.38**		239.10	239.10	239.10	239.10	239.10	284.02	284.02	284.02	284.02	284.02
1.3	经营活动支付税金	-		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营活动现金净流量	**22,600.55**		**1,157.53**	**1,157.53**	**1,157.53**	**1,157.53**	**1,157.53**	**1,154.51**	**1,154.51**	**1,154.51**	**1,154.51**	**1,154.51**
2	**二、投资活动现金流量**	-											
2.1	投资支付的现金	**11,012.28**	11,012.28										
	投资活动现金净流量	**-11,012.28**	(11,012.28)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**三、筹资活动现金流量**	-											
3.1	单位自筹资金	**3,012.28**	3,012.28										
3.2	发行债券收到的现金	**8,000.00**	**8,000.00**										
3.3	偿还债券本金支付的现金	**8,000.00**							600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
3.4	偿还债券利息支付的现金	**2,624.93**		215.90	215.90	215.90	215.90	215.90	215.90	196.82	177.74	158.66	139.58
	筹资活动现金净流量	**-10,624.93**		**-215.90**	**-215.90**	**-215.90**	**-215.90**	**-215.90**	**-815.90**	**-796.82**	**-777.74**	**-758.66**	**-739.58**

4	**四、本年现金净流量**	**11,975.62**		**941.63**	**941.63**	**941.63**	**941.63**	**941.63**	**338.61**	**357.69**	**376.77**	**395.85**	**414.93**
5	**五、累计现金净流量**	**11,975.62**		**941.63**	**1883.26**	**2824.90**	**3766.53**	**4708.16**	**5046.77**	**5404.47**	**5781.24**	**6177.09**	**6592.02**
6	**资金覆盖倍数**	**2.04**											

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券项目现金流预测表(续）

单位：万元

序号	项目 \ 年份	运营期									
		2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年 1-6月
1	**一、经营活动现金流量**										
1.1	年总收入收到的现金	1,481.69	1,481.69	1,481.69	1,481.69	1,481.69	1,526.14	1,526.14	1,526.14	1,526.14	763.07
1.2	运营成本费用支付的现金	330.29	330.29	330.29	330.29	330.29	352.07	352.07	352.07	352.07	176.04
1.3	经营活动支付税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营活动现金净流量	**1,151.40**	**1,151.40**	**1,151.40**	**1,151.40**	**1,151.40**	**1,174.07**	**1,174.07**	**1,174.07**	**1,174.07**	**587.04**
2	**二、投资活动现金流量**										
2.1	投资支付的现金										
	投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**三、筹资活动现金流量**										
3.1	单位自筹资金										
3.2	发行债券收到的现金										
3.3	偿还债券本金支付的现金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

3.4	偿还债券利息支付的现金	120.50	108.45	96.40	84.35	72.30	60.25	48.20	36.15	24.10	6.03
	筹资活动现金净流量	**-620.50**	**-608.45**	**-596.40**	**-584.35**	**-572.30**	**-560.25**	**-548.20**	**-536.15**	**-524.10**	**-506.03**
4	**四、本年现金净流量**	**530.90**	**542.95**	**555.00**	**567.05**	**579.10**	**613.82**	**625.87**	**637.92**	**649.97**	**81.01**
5	**五、累计现金净流量**	**7122.93**	**7665.88**	**8220.88**	**8787.93**	**9367.04**	**9980.86**	**10606.72**	**11244.64**	**11894.61**	**11975.62**
6	**资金覆盖倍数**										

附件 5：专项债券压力测试表

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.84	1.94	2.04	2.14	2.25
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.10	2.07	2.04	2.01	1.99

统一社会信用代码
91420111MABYA7DG58 (1-1)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李金意

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

成立日期　2022年09月27日

合伙期限　长期

主要经营场所　武汉市洪山区和平街东方雅园21栋1层13号商铺

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2022年 09月 27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李金意

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区和平街东方雅园21栋1层13号商铺

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010300

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕37号

批准执业日期：2000年1月10日

证书序号：0017716

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十一月二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 李金意

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1946-05-23

工作单位 Working unit 湖北中恒会计师事务有限公司

身份证号码 Identity card No. 420104460523302

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李金意

会员编号 420000993910

最后年检时间	年检结果
2026年07月	通过

再次复印无效

证书编号：420000993910
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1998 年 08 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	黄波
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1964-10-10
工作单位 Working unit	湖北中恒会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.	420102196410103111

湖北中恒会计师事务所（普通合伙）
4201111016792

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

黄波

会员编号 420001091527

最后年检时间	年检结果
2026年07月	通过

证书编号：
No. of Certificate 420001091527

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 1996 年 /y 03 月 /m 25 日 /d

再次复印无效

湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目 录

一、项目总体背景 2
二、项目总体概述 2
三、资金平衡测算说明 4
四、项目资金平衡测算 4
五、项目风险分析 19
六、项目结论 22

湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

湖北省中医院（湖北中医药大学附属医院、湖北省中医药研究院）：

我们接受委托，对湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案相关数据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年八月

湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

2021 年 7 月，国家发展改革委发布了《“十四五”优质高效医疗卫生服务体系建设实施方案》（以下简称《方案》），《方案》提出到 2025 年，在中央和地方共同努力下，基本建成体系完整、布局合理、分工明确、功能互补、密切协作、运行高效、富有韧性的优质高效整合型医疗卫生服务体系，重大疫情防控救治和突发公共卫生事件应对水平显著提升，国家医学中心、区域医疗中心等重大基地建设取得明显进展，全方位全周期健康服务与保障能力显著增强，中医药服务体系更加健全，努力让广大人民群众就近享有公平可及、系统连续的高质量医疗卫生服务。

《方案》还提出建设国家中医药传承创新中心，依托省级及以上中医医疗机构、中医药科研院所，揭榜挂帅、择优选拔。加强中医药研究型门诊和病房、基础医学研究中心、生物信息资源库、循证研究中心、古籍挖掘应用信息库、中药特色制剂研发与中药研究中心、产业创新协作平台、人才培养基地等业务用房建设，加强研究和信息化设备等配备，达到行业先进水平。2021 年 12 月，国家发展改革委已下达《关于开展国家中医药传承创新中心项目遴选申报工作的通知》，开始进行遴选工作。湖北省中医院作为省级中医院，具备申报条件与能力，项目的建设可以进一步提升中医药传承创新能力，完善传承创新体系。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目专项债券（以下简称专项债券）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目

2.项目建设地点与内容

项目位于武汉市洪山区珞喻路856号湖北省中医院（光谷院区）内。

项目新建1栋门诊病房楼（含裙楼）、改建1栋研究实验楼，总建筑面积72,049.00平方米，其中新建建筑面积59,993.00平方米（地上建筑面积46,993.00平方米、地下建筑面积13,000.00平方米），改建建筑面积12,056.00平方米（地上建筑面积10,556.00平方米、地下建筑面积1,500.00平方米）。配套建设给排水、电气、暖通、消防等公共工程及室外工程、医疗专项工程。

3.项目建设期

本项目工期3.75年，已于2025年4月开始建设，预计2028年年底竣工。

4.项目总投资

本项目总投资58,569.05万元，其中：工程费用50,244.84万元，工程建设其他费用3,728.06万元，预备费2,698.65万元，专项费用500万元，建设期利息1,362.50万元；债券发行手续费35万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	占比
第一部分	工程费用	50,244.84	85.79%
第二部分	工程建设其他费用	3,728.06	6.37%
第三部分	预备费	2,698.65	4.61%
第四部分	专项费用	500.00	0.85%
第五部分	财务费用	1,397.50	2.39%
1	建设期利息	1,362.50	2.33%
2	债券发行费用	35.00	0.06%
估算总额		58,569.05	100.00%

5.分年度投资计划

本项目总投资估算58,569.05万元，项目单位自有资金23,569.05万元，其余35,000.00万元通过发行政府专项债券筹集。计划于2026-2028年分别发行11,000.00万元、15,000.00万元、9,000.00万元。

项目于2025年4月开工，预计2028年年底竣工。各年具体资金使用计划见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	2028	合计
总投资合计	585.69	11,713.81	16,985.02	29,284.53	58,569.05
建设投资	585.69	11,565.31	16,507.52	28,513.03	57,171.55
建设期利息		137.50	462.50	762.50	1,362.50
债券发行费用		11.00	15.00	9.00	35.00
资金筹措合计	585.69	11,713.81	16,985.02	29,284.53	58,569.05
单位自有资金	585.69	713.81	1,985.02	20,284.53	23,569.05
专项债券		11,000.00	15,000.00	9,000.00	35,000.00

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是门诊收入和住院收入。

（二）债券年利率

债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为 2.50%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年收入结余不能覆盖当年的偿还本息支出，即该项目当年收入与融资无法实现平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1. 机构基本情况

实施主体：湖北省中医院（湖北中医药大学附属医院、湖北省中医药研究院）

项目主管部门：湖北省卫生健康委员会

2. 项目概况

本项目总投资估算58,569.05万元，项目单位自有资金23,569.05万元，其余35,000.00万元通过发行政府专项债券筹集。计划于2026-2028年分别发行11,000.00万元、15,000.00万元、9,000.00万元，发行期限为20年，债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

3. 项目批复情况

文件审批情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2022年11月10日	湖北省自然资源厅	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第420000202200082号
可研批复	2023年8月4日	湖北省发展和改革委员会	《省发改委关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目可行性研究报告的批复》	鄂发改审批服务[2023]203号
初设批复	2024年12月2日	湖北省发展和改革委员会	《省发改委关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目初步设计的批复》	鄂发改审批服务[2024]460号
国有土地使用证	2005年6月7日	武汉市国土资源管理局	《国有土地使用证》	武国用（2005）字第0596号
建设用地规划许可证	2024年8月28日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设用地规划许可证》	武资建（东开）地[2024]014号
建设工程规划许可证	2024年12月19日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设工程规划许可证》	武资建（东开）工[2024]069号
建设工程施工许可证	2025年4月28日	武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据管理局	《建设工程施工许可证》	420119202504280101

环评批复	2025 年 12 月 18 日	武汉市生态环境局	《武汉市生态环境局关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目环境影响报告书的批复》	武环审〔2025〕21 号

4.项目抵质押情况

截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

5.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2029 年至 2048 年。湖北省中医院原有 2530 张床位，国家中医药传承创新中心建设项目新增 735 张床位，新增床位占原有床位比例为 29.05%，本项目为门诊楼和住院楼，门诊人次按前 3 年收治住院比测算门诊人次，住院人次按过往 3 年平均水平的 29.05%测算，同时考虑新建部分的使用率，前 3 年使用率按 50%、60%、70%测算，后续不再增长，门诊、住院均次费用参考过往 3 年平均水平。

具体测算如下：

（1）门诊收入

本项目门诊收入数据来源参考湖北省中医院 2023—2025 年运营收入和诊疗人次数。

湖北省中医药研究院 2023—2025 年门诊收入情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
门诊收入（万元）	125,162.96	135,912.69	135,519.59	132,198.41
门诊量（人次）	2,717,233	2,857,201	2,929,780	2,834,738
门诊均次费用(元/人次)	460.63	475.68	462.56	466.35

湖北省中医药研究院 2023—2025 年收治住院比情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
门诊量（人次）	2,717,233	2,857,201	2,929,780	2,834,738
住院量（人次）	100,188	101,784	108,684	103,552（约 10.36 万人次）
收治住院比	3.69%	3.56%	3.71%	3.65%

本项目住院量按 10.36 万人次的 29.05%测算，为 3.01 万人次，根据年平均收治住院比，年增加门诊人次为：3.01/3.65%=82.47 万人次，门诊均次费用按

466.35 元/人次。前 3 年使用率按 50%、60%、70%测算，后续不再增长。

（2）住院收入

本项目住院收入数据来源参考湖北省中医院 2023—2025 年运营收入和诊疗人次数。

湖北省中医药研究院 2023—2025 年住院收入情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
住院收入（万元）	116,818.04	112,834.25	114,513.42	114,721.91
住院病人量（人次）	100,188	101,784	108,684	103,552
住院均次费用（元/人次）	11,659.88	11,085.66	10,536.36	11,078.68

本项目住院量按 10.36 万人次的 29.05%测算，为 3.01 万人次，住院均次费用按 11,078.68 元/人次。前 3 年使用率按 50%、60%、70%测算，后续不再增长。

6.项目成本预测

部分人员费用由财政资金承担，因此本次测算对财务报表中人员费用数据进行调整，调整后如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年
人员费用	761,601,490.39	794,282,554.33	813,197,329.81
计提绩效	87,000,000.00	145,250,000.00	152,000,000.00
财政拨款人员经费	65,543,200.00	65,522,300.00	65,522,300.00
调整后人员费用	609,058,290.39	583,510,254.33	595,675,029.81

根据项目医院提供的 2023-2025 年医疗成本（含门诊与住院）数据显示，平均医疗成本占平均医疗收入的比重为 91%，相关数据见下表：

湖北省中医药研究院 2023-2025 年运营成本数据表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
人员费用（万元）	60,905.83	58,351.03	59,567.50	59,608.12
商品和服务费用(万元)	140,566.64	141,455.16	134,432.75	138,818.19
单位管理费用（万元）	22,842.66	24,905.84	22,790.69	23,513.06
其他费用（万元）	2,160.18	1,580.17	2,019.41	1,919.92
医疗成本合计	226,475.31	226,292.19	218,810.35	223,859.28
门诊收入（万元）	125,162.96	135,912.69	135,519.59	132,198.41
住院收入（万元）	116,818.04	112,834.25	114,513.42	114,721.91
医疗收入合计	241,980.99	248,746.94	250,033.01	246,920.31

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
成本占比	94%	91%	88%	91%

按谨慎性原则，本项目医疗成本占医疗收入比重按 91%计算，其中人员费用、商品和服务费用、单位管理费用、其他费用分别占比 24%、56%、10%、1%。

根据以上收入和成本的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项收入成本测算结果如下：

利润表

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	项目收入	35,903.35	43,084.03	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70
1.1	项目门诊收入	19,229.94	23,075.93	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92
1.1.1	门诊量（万人次）	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47
1.1.2	门诊均次费用（元/人次）	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35
1.1.3	使用率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2	项目住院收入	16,673.41	20,008.10	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78
1.2.1	住院量（万人次）	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01
1.2.2	住院均次费用（元/人次）	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68
1.2.3	使用率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
2	项目成本	32,672.05	39,206.47	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88
2.1	人员费用	8,616.80	10,340.17	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53
2.2	商品和服务费用	20,105.88	24,127.06	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23
2.3	单位管理费用	3,590.34	4,308.40	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47
2.4	其他费用	359.03	430.84	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65
3	项目税费											
4	折旧摊销	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45
5	财务费用	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	861.25	815.00	738.75
6	经营利润	-572.15	74.11	720.37	720.37	720.37	720.37	720.37	720.37	734.12	780.37	856.62

序号	项目\年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
7	所得税											
8	净利润	-572.15	74.11	720.37	720.37	720.37	720.37	720.37	720.37	734.12	780.37	856.62
9	付息前净现金流量	3,231.30	3,877.56	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82

利润表（续表 1）

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
1	项目收入	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	983,751.98
1.1	项目门诊收入	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	26,921.92	526,900.43
1.1.1	门诊量（万人次）	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	82.47	1,649.40
1.1.2	门诊均次费用（元/人次）	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	466.35	
1.1.3	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
1.2	项目住院收入	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	23,342.78	456,851.55
1.2.1	住院量（万人次）	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	60.20
1.2.2	住院均次费用（元/人次）	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	
1.2.3	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
2	项目成本	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	895,214.36
2.1	人员费用	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	12,063.53	236,100.51
2.2	商品和服务费用	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	28,148.23	550,901.08

序号	项目\年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
2.3	单位管理费用	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	5,026.47	98,375.20
2.4	其他费用	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	502.65	9,837.57
3	项目税费										
4	折旧摊销	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	2,928.45	58,569.00
5	财务费用	651.25	563.75	476.25	388.75	301.25	213.75	126.25	52.50	11.25	12,200.00
6	经营利润	944.12	1,031.62	1,119.12	1,206.62	1,294.12	1,381.62	1,469.12	1,542.87	1,584.12	17,768.62
7	所得税										
8	净利润	944.12	1,031.62	1,119.12	1,206.62	1,294.12	1,381.62	1,469.12	1,542.87	1,584.12	17,768.62
9	付息前净现金流量	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	88,537.62

7.项目税费

项目单位是政府开办的非营利性医疗机构，依据相关规定，对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征增值税、所得税等各项税收。

根据《关于延续实施医疗服务免征增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第68号），医疗机构接受其他医疗机构委托，按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格（包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等），提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，可适用《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（七）项规定的免征增值税政策。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税[2000]42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。对非营利性医疗机构自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。

8.折旧及摊销预测

项目固定资产折旧采用直线法折旧，折旧原值为58,569.00万元，折旧年限平均按20年考虑，不考虑残值，年折旧金额2,928.45万元。

9.项目财务费用预测

本项目专项债券本息金额合计48,562.50万元。本项目共发行专项债35,000.00万元，计划于2026-2028年分别发行11,000.00万元、15,000.00万元、9,000.00万元，发行期限为20年，债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		11,000.00		11,000.00	137.50	137.50

2027	11,000.00	15,000.00		26,000.00	462.50	462.50
2028	26,000.00	9,000.00		35,000.00	762.50	762.50
2029	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2030	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2031	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2032	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2033	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2034	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2035	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2036	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2037	35,000.00		1,100.00	33,900.00	861.25	1,961.25
2038	33,900.00		2,600.00	31,300.00	815.00	3,415.00
2039	31,300.00		3,500.00	27,800.00	738.75	4,238.75
2040	27,800.00		3,500.00	24,300.00	651.25	4,151.25
2041	24,300.00		3,500.00	20,800.00	563.75	4,063.75
2042	20,800.00		3,500.00	17,300.00	476.25	3,976.25
2043	17,300.00		3,500.00	13,800.00	388.75	3,888.75
2044	13,800.00		3,500.00	10,300.00	301.25	3,801.25
2045	10,300.00		3,500.00	6,800.00	213.75	3,713.75
2046	6,800.00		3,500.00	3,300.00	126.25	3,626.25
2047	3,300.00		2,400.00	900.00	52.50	2,452.50
2048	900.00		900.00		11.25	911.25
合计		35,000.00	35,000.00		13,562.50	48,562.50

（二）债券存续期内资金平衡测算

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况进行分析，本项目现金流预测见下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金					35,903.35	43,084.03	50,264.70	50,264.70	50,264.70
经营活动支付的现金					32,672.05	39,206.47	45,740.88	45,740.88	45,740.88
支付的各项税费									
经营活动产生的现金流量净额					3,231.30	3,877.56	4,523.82	4,523.82	4,523.82
二、投资活动产生的现金流量									
购建资产支付的现金（不含利息支出）	585.69	11,565.31	16,507.52	28,513.03					
投资活动产生的现金流量净额	-585.69	-11,565.31	-16,507.52	-28,513.03					
三、融资活动产生的现金流量									
吸收资本金收到的现金	585.69	713.81	1,985.02	20,284.53					
财政安排的现金									
其他资金									
债券融资收到的现金		11,000.00	15,000.00	9,000.00					
债券发行费支付的现金		11.00	15.00	9.00					
偿还利息支付的现金		137.50	462.50	762.50	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
偿还债券本金支付的现金									
融资活动产生的现金流量净额	585.69	11,565.31	16,507.52	28,513.03	-875.00	-875.00	-875.00	-875.00	-875.00
四、现金及现金等价物增加额					2,356.30	3,002.56	3,648.82	3,648.82	3,648.82
五、期末现金及现金等价物余额					2,356.30	5,358.86	9,007.68	12,656.50	16,305.32

现金流量模拟测算表（续表 1）

单位：人民币万元

项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70
经营活动支付的现金	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88
支付的各项税费									
经营活动产生的现金流量净额	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82
二、投资活动产生的现金流量									
购建资产支付的现金（不含利息支出）									
投资活动产生的现金流量净额									
三、融资活动产生的现金流量									

吸收资本金收到的现金									
财政安排的现金									
其他资金									
债券融资收到的现金									
债券发行费支付的现金									
偿还利息支付的现金	875.00	875.00	875.00	861.25	815.00	738.75	651.25	563.75	476.25
偿还债券本金支付的现金				1,100.00	2,600.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
融资活动产生的现金流量净额	-875.00	-875.00	-875.00	-1,961.25	-3,415.00	-4,238.75	-4,151.25	-4,063.75	-3,976.25
四、现金及现金等价物增加额	3,648.82	3,648.82	3,648.82	2,562.57	1,108.82	285.07	372.57	460.07	547.57
五、期末现金及现金等价物余额	19,954.14	23,602.96	27,251.78	29,814.35	30,923.17	31,208.24	31,580.81	32,040.88	32,588.45

现金流量模拟测算表（续表 2）

单位：人民币万元

项目	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	50,264.70	983,751.98
经营活动支付的现金	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	45,740.88	895,214.36
支付的各项税费							

经营活动产生的现金流量净额	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	4,523.82	88,537.62
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金（不含利息支出）							57,171.55
投资活动产生的现金流量净额							-57,171.55
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金							23,569.05
财政安排的现金							
其他资金							
债券融资收到的现金							35,000.00
债券发行费支付的现金							35.00
偿还利息支付的现金	388.75	301.25	213.75	126.25	52.50	11.25	13,562.50
偿还债券本金支付的现金	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,400.00	900.00	35,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-3,888.75	-3,801.25	-3,713.75	-3,626.25	-2,452.50	-911.25	9,971.55
四、现金及现金等价物增加额	635.07	722.57	810.07	897.57	2,071.32	3,612.57	41,337.62
五、期末现金及现金等价物余额	33,223.52	33,946.09	34,756.16	35,653.73	37,725.05	41,337.62	

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为门诊收入及住院收入。债券存续期内本项目预测收入合计983,751.98万元，预测经营成本合计895,214.36万元，税金及附加合计0万元，折旧摊销合计58,569.00万元，财务费用合计12,200.00万元，利润总额合计17,768.62万元，所得税应纳税额合计0万元。预计用于资金平衡的息前净现金流量88,537.62万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.82倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目	88,537.62	48,562.50	35,000	1.82

（三）压力测试

项目存续期间，考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数及本金覆盖倍数的影响，分析专项债券本金覆盖倍数及本息覆盖倍数如下表。

压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量（万元）	期末累计现金结余（万元）	本息资金覆盖率
基准		88,537.62	41,337.62	1.82
收入变化	上浮 10%	107,131.01	59,931.01	2.21
	下浮 10%	71,715.94	24,515.94	1.48
债券利率变化	上浮 10%	88,537.62	40,117.57	1.77
	下浮 10%	88,537.62	42,557.57	1.88

基于上表，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数及本金覆盖倍数仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，

本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

五、项目风险分析

（一）内部风险

1.前期风险

项目在前期主要包括政府确定项目、招投标和谈判等过程，地方政府和项目单位是此期间的主要参与者，而且前期工作能否做好对于以后的项目开展有着至关重要的作用。前期风险可以分为以下几类：

（1）招投标风险

主要指由于市场主体恶性竞争而使最优企业没有中标所存在的市场准入风险。特别是在土建施工项目招标中，部分企业在没有准确估计自身实力的情况下压低价格来竞标，而最低价中标往往会给后期带来隐患，使企业偷工减料、降低服务质量，而最终影响到地方政府的公共服务质量。从风险影响的程度来看，招投标风险应属“较大”。

针对招投标风险，项目单位应坚持全心全意为人民服务的宗旨，搞好市场调研，严格按照国家规定的招标方式及程序进行，保证项目的顺利实施。招投标风险应属“低”。

（2）项目规划风险

本项目为医疗公共服务项目，其规划风险很大程度上体现在工程设计规模是否符合实际、城市总体规划、给排水专项规划，并具备经济社会发展的前瞻性，这与当地的社会经济发展规划和科学预测有紧密联系，从风险影响的程度来看，

项目规划风险应属“适度”。

针对项目规划风险，项目单位应该与当地各有关部门紧密协调，在保证满足标准的同时，尽量做到“不盲目，慎规划”。项目规划风险应属“低”。

2.建设风险

建设期间风险的最大承担者是施工承包商，其中部分风险会由总承包商通过协议的方式分配转移给设备、材料提供商和保险公司等，使自身的风险降到最低，满足项目的建设要求。建设风险可以分为以下四类：

（1）成本超支风险

包括建设成本超支和融资成本超支，这些风险在建设过程中比较常见，尤其是在建设期间管理不善、建材价格发生波动、利率调控等情况下，都会导致这类问题的出现，所以承包商和项目融资风险将是主要的风险承担主体。从风险影响的程度来看，成本超支风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，成本超支风险应属“低”。

（2）完工和质量风险

该风险直接影响到项目能否按照预期进行正常运营。如果未能按时完工或者质量出现问题，很有可能导致其建设成本增加，直接影响项目收益，所以采取一定的激励措施可以保证项目如期完工并保证质量。其中，设计缺陷是导致项目完工和质量风险的一个重要因素，而且设计缺陷会在建设过程中产生各种问题。从风险影响的程度来看，完工和质量风险应属“一般”。从风险发生的可能性考察，完工和质量风险应属“低”。

（3）信用风险

指的是项目单位和承包商的违约风险，这类问题在本项目建设过程中应该尽量避免，妥善采用协商的方式来处理遇到的各种纠纷和冲突，其中地方政府也应该出面协调，使信用风险降到最小。从风险影响的程度来看，信用风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，信用风险应属“低”。

（4）不可抗力风险

可能导致的因素很多，部分风险可以通过投保的方式得到转移，包括自然灾害、社会动荡等。从风险影响的程度来看，不可抗力风险应属“轻微”。从风险发

生的可能性考察，不可抗力风险应属“低”。

3.投资风险

本项目总投资58,569.05万元，其中工程建设费用的比重最大，工程建设其他费用和建设期贷款利息较小。其工程费用是根据湖北省最新定额计算，其他费用按照规定的取费标准进行计算，另外总投资中已经考虑了不可预见费，因此风险发生的可能性较小。该风险因素只在建设期发生，不影响项目运营。

（二）外部风险

1.政策风险

（1）政策变更风险

政策变更风险包括项目建设方案变更，项目建设方案是设计单位根据景区现状进行设计的，建设方案变动较小，风险较低。另外，政策变更风险还直接影响到项目能否按照计划保质保量完成。政策变更风险通常可以分为通用类和特定类，其中前者的风险通常由项目单位来承担，后者的风险由政府来承担。从风险影响的程度来看，政策变更风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政策变更风险应属“低”。

（2）政府行为风险

包括政府的不作为或干预，这些风险都与地方政府信用有关，也是当前项目必须注意的。这些风险都有可能导致项目终止，以及不能实现预期的目标。从影响的程度来看，政府行为风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政府行为风险应属“低”。

2.担保风险

由于我国的《担保法》中明确规定“政府不能为企业担保”，虽然政府可以对项目建设和销售的税收、外汇和收费等政策法律的变更风险做出行政性保证，但这种缺乏法律依据的担保今后是否能够落实还存在不确定性，特别是在政府换届时或某些政府行为操作不规范的经济落后地区最容易产生风险。从风险影响的程度来看，担保风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，担保风险应属“低”。

（三）风险应对措施

在众多潜在的工程项目风险面前，进行分析、分类、分担及风险转移、减少

风险等风险管理尤其显得重要。项目单位应减少和避开风险，争取良好的经济效益。防范与降低风险的对策：

1.风险的分析和防范要贯穿于工程项目全过程。

2.通过分析评价，若风险发生的概率大，影响及后果严重，应采取回避策略。例如：招投标过程中，应尽量避免恶性报价，不制定违反国家建设法规的合同条款。

3.当预测有风险发生，要通过事先控制和事中控制，采取有效对策和措施，将风险降低到最低程度。例如：针对异常气候制定特殊应急计划，制定安全计划以减少事故发生等。

4.风险规避方案。本项目在施工合同中规定完工工期和工程造价包干，明确工期和造价条款。

5.风险控制方案。设计单位控制风险方案：根据预测，提出设备、工艺、技术水平方案，确定工程量、工期，充分估算工程量，并优化项目实施进度和管理。项目建设单位控制风险方案：聘请专业监理单位和预算编制单位，确定合理工期和工程造价；积极与证券公司沟通，确保资金及时到位。

6.风险转移方案。建设单位应积极投保，使一部分风险转移给保险公司。通过正当途径，在不违反法律法规的情况下，将风险部分转移。

（1）合同转移：商签合同时，应尽量争取有利于自己的条款。

（2）向保险公司投保：加强保险意识，按国家示范合同文本的规定，向保险公司投保，如工程保险、人身意外险、第三方险等。

六、项目结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本项目通过发行债券能够满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、完整；项目收益（累计逾期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.82倍，符合财政部规定的

地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住院收入和门诊收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

营业执照

（副本）

1-1

统一社会信用代码

91420105177594879P

名称 湖北鑫明会计师事务有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 刘军

经营范围

一般项目：审查企业会计报告，提供会计咨询，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；[illegible]

注册资本 [illegible]

成立日期 1991年09月27日

营业期限 长期

再次复印 [illegible]

登记机关

2022年08月22日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

执业证书

名　　称：湖北省注册会计师协会

证书编号：420100184788

发证机关：湖北省注册会计师协会

发证日期：2008年12月8日

姓　　名：[illegible]

性　　别：男

出生日期：1973-12-3

工作单位：[illegible]

身份证号：[illegible]

[illegible]

[illegible]

湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目录

一、项目总体背景 2
二、项目总体概述 2
三、资金平衡测算说明 3
四、项目资金平衡测算 3
五、风险分析 21
六、项目结论 23

湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

湖北省中医院（湖北中医药大学附属医院、湖北省中医药研究院）：

我们接受委托，对湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目。资金平衡测算报告是在项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务有限公司

二〇二六年八月

一、项目总体背景

在国家中管局、湖北省委、省政府、省卫生计生委的关心和支持下，湖北省中医药研究院始终积极顺应中医药改革发展的步伐，秉承“科技兴院，人才强院”的发展战略，立足发扬中医药特色优势，经过近40载薪火相传，不断发展壮大，构建了一支由德高望重的知名专家领军的老中青结合、结构合理的多学科专业技术队伍，成为一所集中医药基础理论研究、临床应用基础研究、临床标准化研究、新药研制与产业化研究于一体的、集“湖北省中医药研究院、湖北省中医院、湖北中医药大学附属医院、国家中医临床研究基地”四块牌子于一身的中医药领域综合性科研单位。

湖北省中医药研究院集科研、临床、教学于一体，现为“国家中医临床研究基地”“全国中药特色技术传承培训基地”“省级中药炮制技术传承基地”“湖北省中药饮片质量控制中心”“国家中医住院医师规范化培训基地”“中医类别全科医生规范化培养基地”“国家药物试验机构”。承办了《中国中医骨伤科杂志》《中西医结合肝病杂志》。

医院致力于协同创新，合作共赢。先后与美国、英国、加拿大、德国、捷克、新加坡等25个国家和地区以及中国台湾地区建立合作关系。同时，以国家中医药研究基地为引领，面向需求、推倒围墙、整合优势资源，聚焦湖北传统优势中医药研发，广泛借脑引智，聘请国内外十余位知名专家，寻求学术技术支持。与湖北中医药大学、省内外知名药企、知名大学研究室（所）、国内高水平研发团队进行实质性合作。与我省25家三级中医院组建湖北省中医联盟，与12家基层中医院组建湖北省中医院集团，在专学科建设、人才培养、科研协作、中药制剂研发推广等方面开展广泛、深入的合作，全力打造我省集政产学研医于一体、贯通一二三产业的协同创新平台。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目专项债券（以下简称“专项债券”）。

二、项目总体概述

（一）项目基本信息

1.项目名称

湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目

2.建设地点

项目拟选址于鄂州市华容区葛店镇发展大道与高新三路交叉口西南250米，湖北省中医院（葛店院区）内。

3.建设内容

项目新建1栋内科住院楼，1栋培训楼和1栋配电房，总建筑面积35,310.00平方米，其中地上建筑面积32,500.00平方米，地下建筑面积2,810.00平方米。配套建设室外、道路、广场及室外管网等。拟设床位共500.00张，其中感染床位（负压病房）30.00张，平疫结合床位150.00张，剩余320.00张为普通住院病房。

4.建设期限

本项目工期约2.5年，已于2025年5月22日开始建设，预计2027年年底竣工。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要是本项目住院收入。

（二） 债券年利率

债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，本金分年偿还，债券发行第11—20年每年偿还发行金额的10%。

（三） 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表明该项目当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，即表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1.机构基本情况

项目实施单位：湖北省中医院

项目建设地点范围：湖北省中医院（葛店院区）内。

建设单位名称：中建三局集团有限公司

2.项目概况

本项目总投资 26,612.68 万元，其中：工程费用 22,775.13 万元，工程建设其他费用 2,395.99 万元，预备费 1,258.56 万元，建设期利息 175.00 万元；债券发行手续费 8.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	占比
第一部分	工程费用	22,775.13	85.58%
第二部分	工程建设其他费用	2,395.99	9.00%
第三部分	预备费	1,258.56	4.73%
第四部分	财务费用	183.00	0.69%
1	建设期利息	175.00	0.66%
2	债券发行费用	8.00	0.03%
估算总额		26,612.68	100.00%

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	22,775.13	14,775.13		8,000.00		
（一）	内科住院楼	11,258.13	5,741.65		5,516.48		
1	基坑支护工程	241.63	123.23		118.40		
2	桩基工程	90.80	46.31		44.49		
3	基坑土方	242.36	123.60		118.76		
4	地下室	1,151.43	587.23		564.20		

5	地上建筑	6,076.55	3,099.04		2,977.51		5
6	设备安装工程	3,455.36	1,762.23		1,693.13		
（二）	培训楼	3,994.01	3,994.01				
1	土建装饰工程	2,815.54	2,815.54				
2	设备安装工程	1,178.47	1,178.47				
（三）	配电房	63.19	63.19				
（四）	弱电智能化系统	1,530.86	1,409.06		121.80		
（五）	总图及配套工程	949.37	949.37				
1	室外绿化及景观工程	86.53	86.53				
2	道路及广场工程	96.18	96.18				
3	室外给排水工程	80.00	80.00				
4	室外照明及电气管网工程	40.00	40.00				
5	室外电缆	341.16	341.16				
6	室外管廊	50.00	50.00				
7	光伏	78.00	78.00				
8	亮化工程	97.50	97.50				
9	智慧工地及建筑民工实名制管理费	30.00	30.00				
10	燃气工程	50.00	50.00				
（六）	医疗专项	4,979.57	2,617.85		2,361.72		
1	洁净工程－检验科、放射科	393.76	200.82		192.94		
2	负压病房、平疫结合病房	4,013.79	2,125.31		1,888.48		
3	医用气体系统	481.47	245.55		235.92		
4	纯水系统	90.55	46.18		44.37		
二	工程建设其他费用	2,395.99	2,395.99				
1	建设单位管理费	301.28					
2	工程建设监理费	349.66					
3	节能评估、可行性研究等服	28.00					

	务						
4	工程勘察费	91.10					
5	工程设计费	608.83					
6	环境影响报告书编制费	12.56					
7	地震安全性评价费	28.50					
8	垃圾处理及清运费	63.56					
9	场地准备及临时设施费	113.88					
10	招标代理服务费	33.43					
11	造价咨询服务费	179.03					
12	工程保险费	45.55					
13	水土保持相关费用	13.94					
14	工程测量费	35.31					
15	第三方检测（监测）费	145.76					
16	高可靠性供电费用	45.60					
17	水电接入费	300.00					
三	预备费	1,258.56	1,258.56				
四	财务费用	183.00	183.00				
五	项目总投资	26,612.68	18,612.68		8,000.00		

3.项目收入来源

本项目收益预测期间为2028年1月至2047年12月。根据项目初设批复，本项目新建1栋内科住院楼，拟设床位共500张。因此本项目的还款来源主要是住院收入。湖北省中医院原有2530张床位，本项目新增500张床位，新增床位占原有床位的比例为19.76%。同时考虑新建部分的床位使用率，首年使用率按30%计算，每年增长5%，增至85%后不再增长。具体测算如下：

（1）住院收入

本项目住院收入数据来源参考湖北省中医院2023—2025年运营收入和诊疗人次数，以其中2023—2025年运营住院平均例均费用和年平均住院病人量作为

运营期第一年住院收入的测算基准（具体数据详见下表）。

湖北省中医药研究院 2023—2025 年住院收入情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
住院收入（万元）	116,818.04	112,834.25	114,513.42	114,721.91
住院病人量（人次）	100,188.00	101,784.00	108,684.00	103,552.00
住院例均费用（元）	11,659.88	11,085.66	10,536.36	11,078.68

综上，湖北省中医院前三年年平均住院量为 10.36 万人次。湖北省中医院原有 2530 张床位，本项目新增 500 张床位，新增床位占原有床位 2530 张的比例为 19.76%。本项目住院人次按前 3 年年平均住院人次的 19.76%测算，即新增床位增加住院人次为：10.36 × 19.76%=2.05 万人次，住院人次不考虑增长；住院均次费用按 11,078.68 元/人次，住院均次费用不考虑增长；首年床位使用率约 30%，每年增长 5%，增至 85%后不再增长。

表 4-4 项目预期收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	6,813.39	7,948.95	9,084.51	10,220.08	11,355.64	12,491.21	13,626.77	14,762.34	15,897.90	17,033.46
1.1	住院收入	6,813.39	7,948.95	9,084.51	10,220.08	11,355.64	12,491.21	13,626.77	14,762.34	15,897.90	17,033.46
1.1.1	住院量（万人次）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
1.1.2	住院均次费用（元/人次）	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68
1.1.3	使用率	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%

表 4-4 项目预期收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	项目收入	18,169.03	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	311,144.59
1.1	住院收入	18,169.03	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	311,144.59
1.1.1	住院量（万人次）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	41.00
1.1.2	住院均次费用（元/人次）	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	221,573.52
1.1.3	使用率	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	

4.项目成本预测

部分人员费用由财政资金承担，因此本次测算对财务报表中人员费用数据进行调整，调整后如下：

人员费用 2023—2025 年调整表

项目	2023	2024	2025
人员费用（元）	761,601,490.39	794,282,554.33	813,197,329.81
计提绩效（元）	87,000,000.00	145,250,000.00	152,000,000.00
财政拨款人员经费（元）	65,543,200.00	65,522,300.00	65,522,300.00
调整后人员费用（元）	609,058,290.39	583,510,254.33	595,675,029.81

根据项目医院提供的 2023—2025 年医疗成本（含门诊与住院）数据，平均医疗成本占平均医疗收入的比重为 91%，相关数据见下表：

湖北省中医药研究院 2023—2025 年运营成本数据表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
人员费用（万元）	60,905.83	58,351.03	59,567.50	59,608.12
商品和服务费用（万元）	140,566.64	141,455.16	134,432.75	138,818.19
单位管理费用（万元）	22,842.66	24,905.84	22,790.69	23,513.06
其他费用（万元）	2,160.18	1,580.17	2,019.41	1,919.92
医疗成本合计	226,475.31	226,292.19	218,810.35	223,859.28
门诊收入（万元）	125,162.96	135,912.69	135,519.59	132,198.41
住院收入（万元）	116,818.04	112,834.25	114,513.42	114,721.91
医疗收入合计	241,980.99	248,746.94	250,033.01	246,920.31
成本占比	94%	91%	88%	91%

按谨慎性原则，本项目医疗成本占医疗收入比重按 91%计算，其中人员费用、商品和服务费用、单位管理费用、其他费用分别占比 24%、56%、10%、1%。综上，项目预期成本测算表如下：

表 4-7 项目预期成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	项目成本	6,177.07	7,206.57	8,236.08	9,265.58	10,295.08	11,324.60	12,354.10	13,383.61	14,413.11	15,442.62
2.1	人员费用	1,644.80	1,918.93	2,193.06	2,467.19	2,741.32	3,015.46	3,289.59	3,563.72	3,837.85	4,111.98
2.2	商品和服务费用	3,830.48	4,468.89	5,107.30	5,745.71	6,384.12	7,022.54	7,660.95	8,299.36	8,937.77	9,576.18
2.3	单位管理费用	648.81	756.94	865.08	973.21	1,081.34	1,189.48	1,297.61	1,405.75	1,513.88	1,622.02
2.4	其他费用	52.98	61.81	70.64	79.47	88.30	97.12	105.95	114.78	123.61	132.44

表 4-7 项目预期成本测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
2	项目成本	16,472.14	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	282,085.41
2.1	人员费用	4,386.12	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	75,112.27
2.2	商品和服务费用	10,214.60	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	174,924.99
2.3	单位管理费用	1,730.15	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	29,628.88
2.4	其他费用	141.27	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	2,419.27

根据以上收入和成本的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项收入成本测算结果如下：

表 4-8 利润表

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	6,813.39	7,948.95	9,084.51	10,220.08	11,355.64	12,491.21	13,626.77	14,762.34	15,897.90	17,033.46
1.1	住院收入	6,813.39	7,948.95	9,084.51	10,220.08	11,355.64	12,491.21	13,626.77	14,762.34	15,897.90	17,033.46
1.1.1	住院量（万人次）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
1.1.2	住院均次费用（元/人次）	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68
1.1.3	使用率	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
2	项目成本	6,177.07	7,206.57	8,236.08	9,265.58	10,295.08	11,324.60	12,354.10	13,383.61	14,413.11	15,442.62
2.1	人员费用	1,644.80	1,918.93	2,193.06	2,467.19	2,741.32	3,015.46	3,289.59	3,563.72	3,837.85	4,111.98
2.2	商品和服务费用	3,830.48	4,468.89	5,107.30	5,745.71	6,384.12	7,022.54	7,660.95	8,299.36	8,937.77	9,576.18
2.3	单位管理费用	648.81	756.94	865.08	973.21	1,081.34	1,189.48	1,297.61	1,405.75	1,513.88	1,622.02
2.4	其他费用	52.98	61.81	70.64	79.47	88.30	97.12	105.95	114.78	123.61	132.44
3	项目税费										
4	折旧摊销	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38
5	财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	196.25
6	经营利润	-727.06	-621.00	-514.95	-408.88	-302.82	-196.77	-90.71	15.35	121.41	231.21
7	所得税										
8	净利润	-727.06	-621.00	-514.95	-408.88	-302.82	-196.77	-90.71	15.35	121.41	231.21
9	付息前净现金流量	636.32	742.38	848.43	954.50	1,060.56	1,166.61	1,272.67	1,378.73	1,484.79	1,590.84

表 4-8 利润表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目\年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	项目收入	18,169.03	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	311,144.59
1.1	住院收入	18,169.03	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	311,144.59
1.1.1	住院量（万人次）	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	41.00
1.1.2	住院均次费用（元/人次）	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	11,078.68	221,573.52
1.1.3	使用率	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
2	项目成本	16,472.14	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	282,085.41
2.1	人员费用	4,386.12	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	4,660.25	75,112.27
2.2	商品和服务费用	10,214.60	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	10,853.01	174,924.99
2.3	单位管理费用	1,730.15	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	1,838.29	29,628.88
2.4	其他费用	141.27	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	150.10	2,419.27
3	项目税费											
4	折旧摊销	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.38	1,163.37	1,163.37	1,163.37	1,163.37	23,267.56
5	财务费用	182.50	162.50	142.50	122.50	102.50	82.50	62.50	42.50	22.50	6.25	2,925.00
6	经营利润	351.01	477.06	497.06	517.06	537.06	557.06	577.07	597.07	617.07	633.32	2,866.62
7	所得税											
8	净利润	351.01	477.06	497.06	517.06	537.06	557.06	577.07	597.07	617.07	633.32	2,866.62
9	付息前净现金流量	1,696.89	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	29,059.18

5.项目税费预测

项目单位是政府开办的非营利性医疗机构，依据相关规定，对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征增值税、所得税等各项税收。

经营中的税费主要有增值税及附加（12%）等。根据财政部国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）等，不动产出租的增值税率为9%。根据《关于延续实施医疗服务免征增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第68号），医疗机构接受其他医疗机构委托，按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格(包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等），提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，可适用《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（七）项规定的免征增值税政策。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。对非营利性医疗机构自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。

6.项目财务费用预测

本项目专项债券本息金额合计11,100.00万元。本项目共发行专项债8,000.00万元，计划于2026年、2027年分别发行3,000.00万元、5,000.00万元，发行期限为20年，债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，本金分年偿还，债券发行第11—20年每年偿还发行金额的10%。

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026		3,000.00		3,000.00	37.50	37.50
2027	3,000.00	5,000.00		8,000.00	137.50	137.50

年份	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2029	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2030	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2031	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2032	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2033	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2034	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2035	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2036	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2037	8,000.00		300.00	7,700.00	196.25	496.25
2038	7,700.00		800.00	6,900.00	182.50	982.50
2039	6,900.00		800.00	6,100.00	162.50	962.50
2040	6,100.00		800.00	5,300.00	142.50	942.50
2041	5,300.00		800.00	4,500.00	122.50	922.50
2042	4,500.00		800.00	3,700.00	102.50	902.50
2043	3,700.00		800.00	2,900.00	82.50	882.50
2044	2,900.00		800.00	2,100.00	62.50	862.50
2045	2,100.00		800.00	1,300.00	42.50	842.50
2046	1,300.00		800.00	500.00	22.50	822.50
2047	500.00		500.00		6.25	506.25
合计		8,000.00	8,000.00		3,100.00	11,100.00

（二）债券存续期内资金平衡测算

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

表 5-1 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目\年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流量												
经营活动产生的现金				6,813.39	7,948.95	9,084.51	10,220.08	11,355.64	12,491.21	13,626.77	14,762.34	15,897.90
经营活动支付的现金				6,177.07	7,206.57	8,236.08	9,265.58	10,295.08	11,324.60	12,354.10	13,383.61	14,413.11
支付的各项税费												
经营活动产生的现金流量净额				636.32	742.38	848.43	954.50	1,060.56	1,166.61	1,272.67	1,378.73	1,484.79
二、投资活动产生的现金流量												
购建资产支付的现金（不含利息支出）	7,983.80	7,943.30	10,502.57									
投资活动产生的现金流量净额	-7,983.80	-7,943.30	-10,502.57									
三、融资活动产生的现金流量												

吸收资本金收到的现金	7,983.80	4,983.80	5,645.07									
财政安排的现金												
其他资金												
债券融资收到的现金		3,000.00	5,000.00									
债券发行费支付的现金		3.00	5.00									
偿还利息支付的现金		37.50	137.50	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
偿还债券本金支付的现金												
融资活动产生的现金流量净额	7,983.80	7,943.30	10,502.57	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、现金及现金等价物增加额				436.32	542.38	648.43	754.50	860.56	966.61	1,072.67	1,178.73	1,284.79
五、期末现金及现金等价物余额				436.32	978.70	1,627.13	2,381.63	3,242.19	4,208.80	5,281.47	6,460.20	7,744.99

表 5-1 现金流量模拟测算表（续表 1）

单位：人民币万元

项目\年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金流量												
经营活动产生的现金	17,033.46	18,169.03	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	19,304.59	311,144.59
经营活动支付的现金	15,442.62	16,472.14	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	17,501.65	282,085.41
支付的各项税费												
经营活动产生的现金流量净额	1,590.84	1,696.89	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	1,802.94	29,059.18
二、投资活动产生的现金流量												
购建资产支付的现金（不含利息支出）												26,429.68
投资活动产生的现金流量净额												-26,429.68
三、融资活动产生的现金流量												
吸收资本金收到的现金												18,612.68
财政安排的现金												
其他资金												
债券融资收到的现金												8,000.00
债券发行费支付的现金												8.00

偿还利息支付的现金	196.25	182.50	162.50	142.50	122.50	102.50	82.50	62.50	42.50	22.50	6.25	3,100.00
偿还债券本金支付的现金	300.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	500.00	8,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-496.25	-982.50	-962.50	-942.50	-922.50	-902.50	-882.50	-862.50	-842.50	-822.50	-506.25	15,504.68
四、现金及现金等价物增加额	1,094.59	714.39	840.44	860.44	880.44	900.44	920.44	940.44	960.44	980.44	1,296.69	18,134.18
五、期末现金及现金等价物余额	8,839.58	9,553.97	10,394.41	11,254.85	12,135.29	13,035.73	13,956.17	14,896.61	15,857.05	16,837.49	18,134.18	

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为住院收入。项目预期收入总额为 311,144.59 万元，扣除运营成本及相关税费 282,085.41 万元后预计用于资金平衡相关收益为 29,059.18 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.62 倍。

表 5-2 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目	29,059.18	11,100.00	8,000.00	2.62

根据资金平衡测算分析，以 8,000.00 万元债券发行计划为基础，期末累计现金结余 18,134.18 万元，可用于资金平衡的项目收益 29,059.18 万元，根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金覆盖倍数可达到 3.63，本息覆盖倍数可达到 2.62。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

（三）压力测试

项目实施主体将结合项目运营实际适当调整项目自筹资金比例。项目存续期间，实施主体可根据项目实施情况调整项目自筹资金比例，以确保专项债券按时还本付息。

项目存续期间，考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数及本金覆盖倍数的影响，分析专项债券本金覆盖倍数及本息覆盖倍数如下表：

表 5-3 压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量（万元）	期末累计现金结余（万元）	本息资金覆盖率
基准		29,059.18	18,134.18	2.62
收入变化	上浮 10%	31,965.26	21,040.26	2.88
	下浮 10%	26,153.27	15,228.27	2.36
债券利率变化	上浮 10%	29,059.18	17,841.68	2.55
	下浮 10%	29,059.18	18,426.67	2.69

基于上表，当运营收入、运营成本等影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数及本金覆盖倍数仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

五、风险分析

（一）内部风险

1.前期风险

项目在前期主要包括政府确定项目、招投标和谈判等过程，地方政府和项目单位是此期间的主要参与者，而且前期工作能否做好对于以后的项目开展有着至关重要的作用。前期风险可以分为以下几类：

（1）招投标风险

主要指由于市场主体恶性竞争而使最优企业没有中标所存在的市场准入风险。特别是在土建施工项目招标中，部分企业在没有准确估计自身实力的情况下压低价格来竞标，而最低价中标往往会给后期带来隐患，使企业偷工减料、降低服务质量，而最终影响到地方政府的公共服务质量。从风险影响的程度来看，招投标风险应属“较大”。

针对招投标风险，项目单位应坚持全心全意为人民服务的宗旨，搞好市场调研，严格按照国家规定的招标方式及程序进行，保证项目的顺利实施。招投标风险应属“低”。

（2）项目规划风险

本项目为医疗公共服务项目，其规划风险很大程度上体现在工程设计规模是否符合实际、城市总体规划、给排水专项规划，并具备经济社会发展的前瞻性，

这与当地的社会经济发展规划和科学预测有紧密联系，从风险影响的程度来看，项目规划风险应属“适度”。

针对项目规划风险，项目单位应该与当地各有关部门紧密协调，在保证满足标准的同时，尽量做到“不盲目，慎规划”。项目规划风险应属“低”。

2.建设风险

建设期间风险的最大承担者是施工承包商，其中部分风险会由总承包商通过协议的方式分配转移给设备、材料提供商和保险公司等，使自身的风险降到最低，满足项目的建设要求。建设风险可以分为以下四类：

（1）成本超支风险

包括建设成本超支和融资成本超支，这些风险在建设过程中比较常见，尤其是在建设期间管理不善、建材价格发生波动、利率调控等情况下，都会导致这类问题的出现，所以承包商和项目融资风险将是主要的风险承担主体。从风险影响的程度来看，成本超支风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，成本超支风险应属“低”。

（2）完工和质量风险

该风险直接影响到项目能否按照预期进行正常运营。如果未能按时完工或者质量出现问题，很有可能导致其建设成本增加，直接影响项目收益，所以采取一定的激励措施可以保证项目如期完工并保证质量。其中，设计缺陷是导致项目完工和质量风险的一个重要因素，而且设计缺陷会在建设过程中产生各种问题。从风险影响的程度来看，完工和质量风险应属“一般”。从风险发生的可能性考察，完工和质量风险应属“低”。

（3）信用风险

指的是项目单位和承包商的违约风险。这类问题在项目建设过程中应该尽量避免，妥善采用协商的方式来处理遇到的各种纠纷和冲突，其中地方政府也应该出面协调，使信用风险降到最小。从风险影响的程度来看，对信用风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，信用风险应属“低”。

（4）不可抗力风险

不可抗力风险可能导致的因素很多，部分风险可以通过投保的方式得到转移，

如自然灾害、社会动乱等。从风险影响的程度来看，不可抗力风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，不可抗力风险应属“低”。

3.投资风险

本项目总投资 26,612.68 万元，其中工程建设费用的比重最大，工程建设其他费用和建设期贷款利息较小。其工程费用是根据湖北省最新定额计算，其他费用按照规定的取费标准进行计算，另外总投资中已经考虑了不可预见费，因此风险发生的可能性较小。该风险因素只在建设期发生，不影响项目运营。

（二）外部风险

1.政策风险

（1）政策变更风险

政策变更风险包括项目建设方案变更，项目建设方案是设计单位根据景区现状进行设计的，建设方案变动较小，风险较低。另外，政策变更风险还直接影响到项目能否按照计划保质保量完成。通常，政策变更风险可以分为通用类和特定类，其中前者的风险通常由项目单位来承担，后者的风险由政府来承担。从风险影响的程度来看，政策变更风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政策变更风险应属“低”。

（2）政府行为风险

包括政府的不作为或干预。这些风险都与地方政府信用有关，也是当前项目必须注意的。这些风险都有可能导致项目终止，或不能实现预期的目标。从影响的程度来看，政府行为风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政府行为风险应属“低”。

2.担保风险

《中华人民共和国民法典》明确规定：“政府不能为企业担保”，虽然政府可以对项目建设和销售的税收、外汇和收费等政策法律的变更风险做出行政性保证，但这种缺乏法律依据的担保今后是否能够落实还存在不确定性，特别是在政府换届时或某些政府行为操作不规范的经济落后地区最容易产生风险。从风险影响的程度来看，担保风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，担保风险应属“低”。

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等进行了整体分析评价，我们认为，本项目的实施兼具必要性、公益性及收益性，且收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确；各项前期手续齐全，且处于已实施状态，项目自身较为成熟；项目资金来源有保障，坚持专款专用；项目出让收入可以覆盖本息支出，本息覆盖倍数可达到2.62，具有经济可行性；债券资金需求不超过总投资的80%，符合相关法律法规及政策要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住院收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

营业执照

（副本）

1-1

统一社会信用代码

91420106177594879P

名称 湖北鑫明会计师事务有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 邓军

经营范围 一般项目：审查企业会计报告；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；登记项目的改变及其他涉及服务的事项；企业资产清查、企业清算及清产核资、受委托提供管理服务、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；财务咨询策划；可行会计、资产评估可行性鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 经纬万国基

成立日期 1994年09月27日

营业期限 [illegible]

主管机关 [illegible]

登记机关

2022年08月22日

再次复印无效

HUBEI XINMING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

湖北鑫明会计师事务有限公司

4201050184783

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

注册会计师 执业证书

姓名：[redacted]

性别：男

出生日期：1968年12月8日

身份证号码：[redacted]

执业证书编号：420001[redacted]

批准执业文号：湖财注发〔1998〕[redacted]号

批准执业日期：1998年12月8日

主任会计师：[redacted]

（此证书及大副本）3张，3张（3）套-146

再次复印无效

证书

证书号：001[redacted]

兹证明[redacted]同志，[redacted]年[redacted]月[redacted]日生，[redacted]族，[redacted]省[redacted]人，[redacted]年[redacted]月[redacted]日毕业于[redacted]，[redacted]专业，[redacted]学历，[redacted]学位，[redacted]年[redacted]月[redacted]日参加全国统一考试，成绩合格，[redacted]年[redacted]月[redacted]日取得《注册会计师全国统一考试合格证书》。

[redacted]年[redacted]月[redacted]日

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 注册会计师事务所 420100[redacted]

[redacted]年[redacted]月[redacted]日

[redacted]省注册会计师协会

[redacted]年[redacted]月[redacted]日

中华人民共和国财政部制

[redacted]省注册会计师协会 二〇[redacted]

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 1
（一）收入来源 1
（二）债券年利率 1
（三）收入覆盖债券本息 1
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目单位基本情况 2
（二）项目基本信息 2
（三）资金平衡测算 5
（四）项目预期收益与融资平衡情况 15
（五）风险分析 16
三、结论 17
附表 1：项目收入预测表 18
附表 2：项目经营成本估算表 21
附表 3：增值税及附加估算表 23
附表 4：债券还本付息表 25
附表 5：项目模拟利润表 32
附表 6：项目现金流量表 34

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】40号

我们接受委托，对京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.33，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目在运营期收入主要为停车场车位收入、充电桩收入。

（二）债券年利率

本项目已于2024年5月31日2024年湖北省政府专项债券（十一期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.61%，已于2025年3月25日2025年湖北省政府专项债券（十八期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.49%，已于2026年1月12日2026年湖北省政府专项债券（三期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.27%；预计2026年再发行3,000.00万元，2027年发行9,000.00万元，发行年限20年，利率参考2026年7月2026年湖北省政府专项债券（三十四期）在2.34%的基础上上浮10BP按2.44%测算。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项

目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	京山市宋河镇人民政府
法定代表人/负责人：	田维新
地址：	京山市宋河镇城中路 204 号
统一社会信用代码：	114208210114237119
单位性质：	机关单位
建设单位名称	京山市宋河镇人民政府

（二）项目基本信息

1. 项目建设地点与内容

建设地点：项目拟建地点位于宋河镇发水河村一组、三组、四组、鲍河村一组、二组、三组、同升村一组。

建设内容：1）园区基础设施工程:道路 117,500 平方米、停车场 14,700 平方米、燃气管网 4,100 米、给水管网 4,100 米、雨水管网 4,100 米、污水管网 4,100 米、照明 80 盏、电力工程 4,100 米、通信工程 4,100 米、综合管廊 5,000 米、供热管道 4,200 米及绿化工程等；

2）智慧平台工程:智慧平台设备更新且系统升级；

3）污水处理厂工程:污水处理厂建设、污水管网 5,170 米。

2.项目建设期

项目建设期为 48 个月，从 2024 年 1 月至 2027 年 12 月。

3.项目属性

本项目属于市政和产业园区基础设施公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

根据本项目初设批复，本项目总投资25,080.73万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资25,383.03万元，其中：建设工程费用15,957.65万元，占比63.18%；设备费400.00万元，占比1.58%；建设工程其他费用1,292.57万元，占比5.12%；土地费用6,700.00万元，占比26.52%；预备费517.51万元，占比2.05%，静态总投资24,867.73万元，建设期利息520.00万元；债券发行兑付费用18.00万元。具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源		
			资本金		专项债券
			自筹资金	其中专项债券于资本金	
一	**工程费用**	**15957.65**	**131.12**		**15826.53**
1	园区基础设施工程	14652.48	131.12		14521.34
1.1	道路	6158.44			6158.44
1.2	停车场	631.97			631.97
1.3	燃气管网	77.81			77.81
1.4	给水管网	112.02			112.02
1.5	雨水管网	607.60			607.60
1.6	污水管网	366.96			366.96
1.7	照明	57.72			57.72
1.8	电力工程	239.24			239.24
1.9	通信工程	45.80			45.80
1.1	综合管廊	5923.67			5923.67

1.11	供热管网	198.69			198.69
1.12	绿化工程	131.12	131.12		
1.13	人工费调整	101.42			101.42
2	智慧平台工程	291.58	0.00		291.58
2.1	智慧平台系统升级	291.55			291.55
2.2	人工费调整	0.02			0.02
3	污水处理厂建设	1013.60	0.00		1013.60
3.1	污水管网（DN1000）	710.19			710.19
3.2	污水处理厂建设	300.00			300.00
3.3	人工费调整	3.41			3.41
二	**设备费**	**400.00**	**0.00**		**400.00**
2	污水处理厂设备	400.00			400.00
三	**土地费用**	**6700.00**	**6219.10**		**480.90**
四	**工程建设其他费用**	**1292.57**	**0.00**		**1292.57**
1	建设单位管理费	159.58			159.58
2	工程监理费	239.36			239.36
3	工程勘察费	71.81			71.81
4	工程设计费	319.15			319.15
5	工程勘察文件审查费	47.87			47.87
6	可行性研究费	47.87			47.87
7	环境影响评价费	55.85			55.85
8	场地准备和临时设施费	111.70			111.70
9	劳动安全卫生评审费	47.87			47.87
10	工程造价咨询服务费	79.79			79.79
11	抗震、防雷设防审查费	31.92			31.92
12	招标代理服务费	79.79			79.79
五	**预备费**	**517.51**	**517.51**		**0.00**
1	基本预备费	517.51	517.51		
六	**静态总投资**	**24,867.73**	**6,867.73**		**18,000.00**
七	**建设期利息**	**497.30**	**497.30**		
八	**债券发行兑付费用**	**18.00**	**18.00**		
九	**合计**	**25,383.03**	**7,383.03**		**18,000.00**

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资25,383.03万元，建设资金来源为项目单位自筹资金7,383.03万元、专项债券资金18,000.00万元。

本项目资本金共计7,383.03万元，占总投29.09%，资本金已到位3,000.00万元，主要用于园区房屋拆迁、土地补偿、项目前期费

用、债券发行费、建设期利息及其他流动资金。专项债已到位6,000.00万元，已全部用于项目建设建设并形成本项目实物资产。剩余项目资本金将根据项目建设进度和发债金额进行匹配，分期拨付到位。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

资金来源	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资本金	**500.00**	**1,500.00**	**1,500.00**	**3,883.03**	**7,383.03**
财政安排资金					
项目单位自筹资金	500.00	1,500.00	1,500.00	3,883.03	**7,383.03**
专项债券资金					
其他资金					
融资资金	**2,000.00**	**2,000.00**	**5,000.00**	**9,000.00**	**18,000.00**
专项债券资金	2,000.00	2,000.00	5,000.00	9,000.00	**18,000.00**
项目单位市场化融资					
其他资金					
其他资金					
合计	**2,500.00**	**3,500.00**	**6,500.00**	**12,883.03**	**25,383.03**

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

本项目收益预测期间为2028年1月至2047年6月。债券存续期内项目总收入为44,417.14万元，其中：停车场车位收入6,855.58万元、充电桩收入37,561.57万元。具体测算如下：

1.停车场车位出租收入

根据初设文件，项目建成后新增车位918个。

第二节　停车场

一、设计内容

本项目为京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目停车场建设工程，共分三个停车场总用地面积 14700 平方米(合 22.05 亩)，其中 1#停车场用地面积 3622.05m2，2#停车场用地面积为 7993.96 m2，3#停车场用地面积为 3083.99 m2(另设有路边临时停车位 640 个，面积不计入停车场)。

共设计停车位 918 辆：其中 1#停车场共设计停车位 92 辆（含充电桩车位 60 辆，无障碍停车位 4 辆）；2#停车场共设计停车位 108 辆（均为大货车停车位，含充电桩车位 70 辆）；3#停车场共设计停车位 78 辆（含充电桩车位 50 辆，无障碍停车位 4 辆）；路边临时停车位 640 辆（均不含充电桩车位）。所有充电桩车位均采用 120kw 直流快充。

根据《京山市实行政府定价的收费项目标准清单》和《湖北省机动车停放服务收费管理办法》，参考京山市停车收费实际情况，本项目停车位部分（459 个）以出租形式供园区内企业和职工使用，部分车位（459 个）供社会大众使用。经市场调研京山经开区华京智造产业园、京山建材工业园、永兴工业园等成熟园区停车场，同步调研荆门周边县域产业园，包月长租车位（企业职工固定车位）京山城区成熟工业园：260～350 元/个/月、京山乡镇成熟化工园区：280～320 元/个/月、荆门沙洋、钟祥成熟工业园区配套车位包月均价 290～330 元/月。临时计时停车（外来商务、物流车辆）京山成熟工业园区普遍标准：2.0～3.0 元/小时；精细化工园区外来物流车辆较多，短时停靠需求大，平均执行 2.2～2.8 元/小时。本项目出租均价按照 300 元/个/月和 2.5 元/个/h 这两种方式测算，处于京山成熟化工园区收费区间中位水平，不高于成熟园区上限，取值中性、审慎，符合本地市场行情。

本项目落地园区为已形成产业集聚的成熟园区，现有入驻企业具备稳定生产经营基础，但新增车位客流仍存在逐步培育过程。经调研，

新建配套停车场投运初期，企业内部车辆分配、外来物流车辆停放习惯仍在调整，叠加部分企业车辆停放需求尚未转移至新建停车场，车位初始有效使用率普遍45%～55%；随着配套设施投入使用，企业逐步引导职工固定停放、外来物流车辆形成稳定停靠习惯，停车需求逐年稳步上升，年均提升4%～6%；产业园区存在明显错峰特征：夜间厂区停工、节假日企业休市，持续满负荷停放难度大；叠加应急预留车位、设施检修、车辆周转空间，成熟稳定运营后合理饱和区间65%～72%。本项目停车位使用率结合市场行情和实际调研，项目建成年初始使用率为50.00%，之后逐年按5.00%递增，至正常运行达到70.00%。

地方政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
交通服务收费	机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	收费标准在2-3元/小时之间，具体详见文件。	鄂价工服〔2016〕151号，荆价发〔2017〕46号

2.充电桩收入

根据初步设计，本项目充电桩数量为180个，充电桩功率120kw。

第二节　停车场

一、设计内容

本项目为京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目停车场建设工程，共分三个停车场总用地面积 14700 平方米(合 22.05 亩)，其中 1#停车场用地面积3622.05m2，2#停车场用地面积为7993.96 m2，3#停车场用地面积为3083.99 m2(另设有路边临时停车位640个，面积不计入停车场)。

共设计停车位918辆：其中1#停车场共设计停车位92辆（含充电桩车位60辆，无障碍停车位4辆）；2#停车场共设计停车位108辆（均为大货车停车位，含充电桩车位70辆）；3#停车场共设计停车位78辆（含充电桩车位50辆，无障碍停车位4辆）；路边临时停车位640辆（均不含充电桩车位）。所有充电桩车位均采用120kw直流快充。

暂按年对外运营时间一年360天，每天8小时算。本项目充电桩充电服务费按照0.40元/kwh。结合市场行情及2023—2025年（近三年）工商业 / 产业园区充电桩服务费价格统计及涨幅分析，近三年复合年均涨幅约5.2%。秉着审慎原则考虑，本项目充电桩充电单价按每3年上涨5.00%，至运营期结束服务费最高0.54元/kwh，测算保守且合理。



年份	中部县域产业园直流桩平均服务费	同比变动幅度	价格阶段特征
2023	0.3	基准年	行业价格战尾声，运营商靠低价抢占园区配套市场，普遍打折让利
2024	0.315	5.00%	设备运维、人工、线缆检修成本上行，小幅上调服务费对冲亏损
2025	0.332	5.40%	充电模块、铜材、电力配套原材料涨价，行业逐步退出低价内卷

使用率结合实际情况及市场调研，行业新建园区充电桩初期有效利用率普遍落在 35%—45% 区间，本项目为成熟园区，园区内企业已全部投产运营，项目建成使用率按40%测算，同步考虑新能源车的保

有量，及新能源乘用车销量同比增长率，新能源车对充电桩的使用率和需求逐步不断扩大，本项目建成后使用率逐年增长按5%计算。依据《电动汽车充电站设计规范》（GB 50966-2014），充电桩长期稳定最优负载区间为 60%—80%；针对本项目精细化工园区存在明显错峰特征：白天生产时段货运充电集中、夜间员工私家车集中充电，午休、深夜存在自然空置窗口，叠加设备年度检修、故障停机损耗，70%是兼顾设备寿命、错峰闲置、运维停机的合理稳态上限并谨慎考虑至70%不再增长。谨慎预测每天使用时间为8小时，每年按360天测算。

收入详见附表1

2.项目预期成本预测

1.工资薪酬

根据本项目建设内容，本项目建成后计划配置人员18人，定员依据参考：

参考行业规范：

（1）《城市综合管廊运行维护及安全技术规程》GB/T 51274-2018，化工类综合管廊需实行 24 小时不间断巡检值守制度，必须配置专职管廊运维班组；

（2）《城市道路清扫保洁质量与评价标准》CJJ/T126，产业园区道路、停车场保洁人员配置按道路面积、停车规模核算；

（3）《园林绿化养护标准》DB42/T 1049，湖北省园区绿地养护按绿地面积核定养护用工数量；

（4）《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313，规模化充电桩场站需配备专职电工、现场秩序疏导人员。

同类项目对标依据

参照荆门市、京山市已投产精细化工园区、经开区综合配套停车场 + 化工管廊一体化运维项目人员配置台账，结合本项目5km 化工综合管廊、918 个停车位、180 台充电桩、4km 园区道路、54.6 亩绿化实物工程量匹配定岗人数，兼顾精细化工园区安全管控特殊要求，定员标准不低于区域同类配套设施配置下限。

用工管理依据

园区运维采用劳务派遣一体化运维模式，执行三班轮值、双人巡

检、关键岗位 24h 在岗制度，综合考虑法定休息日、年休假、轮休替班需求，定员已预留正常轮休补岗余量。本项目具体岗位和人数参照下表：

岗位	人数	岗位职责
园区运维主管	1	全面统筹停车场、管廊、道路绿化、管网运维、安全管理
化工管廊专职运维员	3	5km 管廊 24 小时轮班巡检、气体监测、设备维保、安全台账
停车场安保疏导员	6	分 3 班，负责车辆进出、秩序维护、充电桩日常巡查
保洁绿化养护工	4	园区道路清扫、停车场保洁、54.6 亩绿化修剪浇灌除草
管网道路巡检工	2	4km 道路、给排水管网日常巡检、小型破损维修
设备电工	2	充电桩、路灯、管廊通风监控、泵房电路检修

平均工资参考京山市人民政府网上发布的 2025 年京山市城镇常住居民人均可支配收入 46349 元，本项目暂按园区运维主管 6000 元/月，化工管廊专职运维员按 5000 元/月，停车场安保疏导员、保洁绿化养护工及管网道路巡检工按 4000 元/月，设备电工按 5000 元/月，员工福利费按工资额的 14%计取。首年人员工资为（6000*1+5000*5+4000*12）*12*（1+14%）=1080720 元/年。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2021—2025 年湖北省居民消费价格指数）同比涨幅依次为 0.4%、2.1%、0.2%、0.4%、0.1%，五年年均上涨 0.6%，结合实际情况及市场通货膨胀，本项目员工工资按每 3 年上涨 5.00%测算。

2.外购燃料费

本项目能耗主要为停车场基础用电（不含充电桩充电负荷，仅照

明、监控、道闸、消防机房），参考行业停车场智能照明实测指标：产业园区露天停车场采用感应式LED照明，车道、车位分区控制，无人时段低功率待机；200车位标准露天停车场年耗电约1.46万度，折算单车位日均0.8kWh，配套叠加负荷：全覆盖高清监控、出入口道闸控制箱、消防泵房24h待机，每百车位日均额外叠加20度辅电，综合加权后单车位综合能耗取0.8kWh/天，本项目总车位918个，年耗电量=918×0.8×365=268056kWh。

园区4km市政道路路灯用电，参考GB50617《城市道路照明设计标准》，主干道40m、次干道25/36m、支路15/20m分段布设LED路灯，主干道单侧80W、次干道50W、支路30W，综合折算全路段加权总功率8kW/km。结合华中地区市政路灯运营标准：全年夜间亮灯统一按11h/天（18:30—次日05:30），分时段调光综合等效满负荷时长折合11h。道路总长4km，年耗电量=4×8×11×365=128080kWh。

本项目用水消耗主要是停车场地面保洁用水和4km道路冲洗。参考水利部《服务业用水定额—环境卫生管理》道路浇洒通用值2.0m^3/km·天，园区道路全年作业140天（3－10月防尘冲洗），2×140=280吨/km·年。叠加露天停车场地面季度高压冲洗、油污清洗用水，统一并入道路用水基数不再单独拆分。道路总长4km道路+停车场年用水=4×280=1120吨。

3.运维费用

本项目从三个方面考虑运维费用，停车场、充电桩等年维修费按当年营业收入的1%测算，参考《建设项目经济评价方法与参数》（第

三版），本项目维修费按照营业收入的1%测算，管网日常维护和大修，按管网资产原值2%/年（日常维护1%+大修准备金1%）”组合计提，与项目资产预期消耗方式、项目运营预期经济利益的流入相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。本项目管网工程原值为1363.08万元。

4.其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

5.折旧与摊销

本项目总投资 24867.73 万元，根据工程费用、工程建设其他费用及建设期财务费用之和并扣除进项税额、残值，本项目资产原值为23,597.68，资产涵盖园区道路、供排水管网、化工综合管廊、园区绿化、配套停车场、充电桩及配套服务中心等基础设施。固定资产统一采用年限平均法（直线法）计提折旧，依据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及产业园基础设施专项债测算惯例，设定折旧年限 20 年，残值率按 5% 计取，则计算期年折旧额为1,120.89万元，折旧成本均匀分摊至每年运营成本中。

详见附表2

3. 项目税费预测

1. 增值税

根据财政部国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）及《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）等，本项目停车位租赁的增值税率为9%，污水处理费的增值税率为6%，充电桩服务费的增值税率为13%。

2. 增值税附加税

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发【1985】19号），城市维护建设税税率为7%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令【2005】448号），教育费附加率为3%；根据湖北省人民政府《关于进一步降低企业成本增强经济发展新动能的意见》（鄂政办发【2018】13号），地方教育附加征收率为2%，增值税附加税合计12%。

3. 企业所得税

《企业所得税法》第十八条规定：企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。本项目基本税率为25%。

详见附表3

4.项目还本付息预测

本项目已于2024年5月31日2024年湖北省政府专项债券（十一期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.61%，已于2025年3月25日2025年湖北省政府专项债券（十八期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.49%，已于2026年1月12日2026年湖北省政府专项债券（三期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.27%；预计2026年再发行3,000.00万元，2027年发行9,000.00万元，发行年限20年，利率参考2026年7月2026年湖北省政府专项债券（三十四期）在2.34%的基础上上浮10BP按2.44%测算。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测经营收入合计43,043.83万元，总成本费用合计34122.53万元，税金及附加合计322.36万元，利润总额合计8,598.94万元，所得税应纳税额合计8,577.07万元。

模拟利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析。项目现金流预测见附表6

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩收入。项目预期收入总额为44,417.14万元，扣除运营成本4,468.36万元及相关税费5,404.51万元后预计用于资金平衡相关收益为34,544.27万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目	34,544.27	25,921.60	18,000.00	1.33

（五）风险分析

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.33	1.40	1.47
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.35	1.33	1.31	1.29

综上，在债券存续期内本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.33，在收益、利率变动±10%的情况下资金本息覆盖倍数仍大于1，符合财政部的相关规定，专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.33，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
停车场车位收入										
车位数量数量（个）	918	918	918	918	918	918	918	918	918	918
车位租金（元/个/h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
车位租金（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29
年可对外运营时间（天）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
年可对外运营时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
平均使用时间（h/天）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
出租率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
收入（不含增值税）	227.39	250.13	272.87	300.54	323.66	323.66	329.23	329.23	329.23	335.08
销项税额	20.47	22.51	24.56	27.05	29.13	29.13	29.63	29.63	29.63	30.16
收入（含增值税）	247.86	272.65	297.43	327.59	352.79	352.79	358.86	358.86	358.86	365.24
充电桩收入										
充电桩数量（个）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
充电桩功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

充电服务费单价（元/kw）	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.44	0.44	0.44	0.46
年可对外运营时间（h）	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880
出租率	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
收入（不含增值税）	913.14	1027.29	1141.43	1318.35	1438.20	1558.05	1761.80	1761.80	1761.80	1849.89
销项税额	82.18	92.46	102.73	118.65	129.44	140.22	158.56	158.56	158.56	166.49
收入（含增值税）	995.33	1119.74	1244.16	1437.00	1567.64	1698.28	1920.36	1920.36	1920.36	2016.38
收入合计（不含增值税）	**1,140.54**	**1,277.42**	**1,414.30**	**1,618.89**	**1,761.86**	**1,881.71**	**2,091.03**	**2,091.03**	**2,091.03**	**2,184.97**
销项税额合计	**102.65**	**114.97**	**127.29**	**145.70**	**158.57**	**169.35**	**188.19**	**188.19**	**188.19**	**196.65**
收入合计（含增值税）	**1,243.19**	**1,392.39**	**1,541.59**	**1,764.59**	**1,920.43**	**2,051.07**	**2,279.22**	**2,279.22**	**2,279.22**	**2,381.62**

续表 1

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
停车场车位收入											
车位数量数量（个）	918	918	918	918	918	918	918	918	918	918.00	
车位租金（元/个/h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
车位租金（元/个/月）	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	402.03	
年可对外运营时间（天）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360.00	
年可对外运营时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12.00	

平均使用时间（h/天）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8.00	
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70%	
收入（不含增值税）	335.08	335.08	341.22	341.22	341.22	347.67	347.67	347.67	354.44	354.44	**6,466.74**
销项税额	30.16	30.16	30.71	30.71	30.71	31.29	31.29	31.29	31.90	31.90	**582.01**
收入（含增值税）	365.24	365.24	371.93	371.93	371.93	378.96	378.96	378.96	386.34	386.34	**7,048.75**
充电桩收入											
充电桩数量（个）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180.00	
充电桩功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
充电服务费单价（元/kw）	0.46	0.46	0.49	0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54	
年可对外运营时间（h）	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2880	2,880.00	
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70%	
收入（不含增值税）	1849.89	1849.89	1942.38	1942.38	1942.38	2039.50	2039.50	2039.50	2141.48	2,141.48	**34,460.15**
销项税额	166.49	166.49	174.81	174.81	174.81	183.56	183.56	183.56	192.73	192.73	**3,101.41**
收入（含增值税）	2016.38	2016.38	2117.20	2117.20	2117.20	2223.06	2223.06	2223.06	2334.21	2,334.21	**37,561.57**
收入合计（不含增值税）	**2,184.97**	**2,184.97**	**2,283.60**	**2,283.60**	**2,283.60**	**2,387.17**	**2,387.17**	**2,387.17**	**2,495.92**	**2,318.70**	**40,749.67**
销项税额合计	**196.65**	**196.65**	**205.52**	**205.52**	**205.52**	**214.85**	**214.85**	**214.85**	**224.63**	**208.68**	**3,667.47**
收入合计（含增值税）	**2,381.62**	**2,381.62**	**2,489.13**	**2,489.13**	**2,489.13**	**2,602.02**	**2,602.02**	**2,602.02**	**2,720.55**	**2,527.38**	**44,417.14**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目\年份	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资薪酬	108.07	108.07	108.07	113.48	113.48	113.48	119.15	119.15	119.15	125.11
外购燃料费	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89
维修费	39.69	41.19	42.68	44.91	46.47	47.77	50.05	50.05	50.05	51.08
其他费用	17.67	17.81	17.96	18.73	18.88	19.01	19.81	19.81	19.81	20.51
经营成本（不含进项税额）	187.75	189.30	190.85	199.08	200.69	202.05	210.62	210.62	210.62	218.21
经营成本进项税额	6.57	6.66	6.76	6.93	7.02	7.10	7.28	7.28	7.28	7.38
经营成本（含进项税额）	194.32	195.96	197.60	206.00	207.71	209.15	217.90	217.90	217.90	225.58
折旧和摊销	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15
财务费用	124.70	269.40	489.00	489.00	489.00	489.00	489.00	489.00	489.00	483.78
总成本费用	1,431.60	1,577.85	1,799.00	1,807.23	1,808.84	1,810.20	1,818.78	1,818.78	1,818.78	1,821.14

续表 1

项目\年份	运营期										合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
工资薪酬	125.11	125.11	131.36	131.36	131.36	137.93	137.93	137.93	144.83	144.83	**2,494.94**
外购燃料费	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	**577.80**
维修费	51.08	51.08	52.15	52.15	52.15	53.28	53.28	53.28	54.47	52.54	**989.40**
其他费用	20.51	20.51	21.24	21.24	21.24	22.01	22.01	22.01	22.82	22.63	**406.21**
经营成本（不含进项税额）	218.21	218.21	226.17	226.17	226.17	234.53	234.53	234.53	243.30	241.30	**4,322.89**
经营成本进项税额	7.38	7.38	7.48	7.48	7.48	7.59	7.59	7.59	7.70	7.58	**145.47**
经营成本（含进项税额）	225.58	225.58	233.65	233.65	233.65	242.11	242.11	242.11	251.00	248.88	**4,468.36**
折旧和摊销	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	1,119.15	-8.48	**21,255.40**
财务费用	473.58	451.52	407.50	363.48	319.46	275.44	231.42	187.40	143.38	104.58	**7,258.64**
总成本费用	1,810.94	1,788.88	1,752.82	1,708.80	1,664.78	1,629.12	1,585.10	1,541.08	1,505.84	337.40	**32,836.93**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

项目	建设期				运营期							
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税					102.65	114.97	127.29	145.70	158.57	169.35	188.19	188.19
进项税(当年可抵扣增值税额)	179.45	251.22	466.56	924.72	6.57	6.66	6.76	6.93	7.02	7.10	7.28	7.28
工程建设费进项税额	129.77	181.68	337.41	668.74								
工程建设其他费进项税额	2.23	3.12	5.80	11.49								
预备费进项税额	37.35	52.29	97.12	192.48								
土地费用进项税额	7.21	10.09	18.74	37.13								
设备费进项税额	2.89	4.04	7.50	14.87								
外购燃料动力及服务进项税					6.57	6.66	6.76	6.93	7.02	7.10	7.28	7.28
当年抵扣进项税					102.65	114.97	127.29	112.68	7.02	7.10	7.28	7.28
留抵进项税	179.45	430.67	897.23	1,821.95	334.59	226.29	105.76					
当年应缴纳增值税额							0.00	33.02	151.54	162.25	180.91	180.91
当年应缴纳增值税附加							0.00	3.30	15.15	16.23	18.09	18.09
当年实际缴纳增值税及附加							0.00	36.32	166.70	178.48	199.01	199.01

续表 1

项目	运营期												合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
销项税	188.19	196.65	196.65	196.65	205.52	205.52	205.52	214.85	214.85	214.85	224.63	208.68	3,667.47
进项税(当年可抵扣增值税额)	7.28	7.38	7.38	7.38	7.48	7.48	7.48	7.59	7.59	7.59	7.70	7.58	1,967.42
工程建设费进项税额													1,317.60
工程建设其他费进项税额													22.64
预备费进项税额													379.25
土地费用进项税额													73.16
设备费进项税额													29.29
外购燃料动力及服务进项税	7.28	7.38	7.38	7.38	7.48	7.48	7.48	7.59	7.59	7.59	7.70	7.58	145.47
当年抵扣进项税	7.28	7.38	7.38	7.38	7.48	7.48	7.48	7.59	7.59	7.59	7.70	7.58	576.14
留抵进项税													
当年应缴纳增值税额	180.91	189.27	189.27	189.27	198.05	198.05	198.05	207.26	207.26	207.26	216.93	201.10	3,091.33
当年应缴纳增值税附加	18.09	18.93	18.93	18.93	19.80	19.80	19.80	20.73	20.73	20.73	21.69	20.11	309.13
当年实际缴纳增值税及附加	199.01	208.20	208.20	208.20	217.85	217.85	217.85	227.99	227.99	227.99	238.63	221.22	3,400.46

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息和
2024 年		2000.00		2000.00	26.10	26.10
2025 年	2000.00	2000.00		4000.00	77.10	77.10
2026 年	4000.00	5000.00		9000.00	124.70	124.70
2027 年	9000.00	9000.00		18000.00	269.40	269.40
2028 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2029 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2030 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2031 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2032 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2033 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2034 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2035 年	18000.00		200.00	17800.00	489.00	689.00
2036 年	17800.00		400.00	17400.00	483.78	883.78
2037 年	17400.00		900.00	16500.00	473.58	1373.58
2038 年	16500.00		1800.00	14700.00	451.52	2251.52
2039 年	14700.00		1800.00	12900.00	407.50	2207.50

2040 年	12900.00		1800.00	11100.00	363.48	2163.48
2041 年	11100.00		1800.00	9300.00	319.46	2119.46
2042 年	9300.00		1800.00	7500.00	275.44	2075.44
2043 年	7500.00		1800.00	5700.00	231.42	2031.42
2044 年	5700.00		1800.00	3900.00	187.40	1987.40
2045 年	3900.00		1600.00	2300.00	143.38	1743.38
2046 年	2300.00		1400.00	900.00	104.58	1504.58
2047 年	900.00		900.00	0.00	70.76	970.76
合计		**18000.00**	**18000.00**		**7,944.30**	**25,944.30**

其中：2024 年发行 2000 万利息测算如下：

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年还本付息合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.61%	26.1
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2

2034 年	2,000.00			2,000.00	2.61%	52.2
2035 年	2,000.00		200	1,800.00	2.61%	52.2
2036 年	1,800.00		200	1,600.00	2.61%	46.98
2037 年	1,600.00		200	1,400.00	2.61%	41.76
2038 年	1,400.00		200	1,200.00	2.61%	36.54
2039 年	1,200.00		200	1,000.00	2.61%	31.32
2040 年	1,000.00		200	800.00	2.61%	26.1
2041 年	800.00		200	600.00	2.61%	20.88
2042 年	600.00		200	400.00	2.61%	15.66
2043 年	400.00		200	200.00	2.61%	10.44
2044 年	200.00		200	0.00	2.61%	5.22
合计		**2,000.00**	**2,000.00**			**835.20**

2025 年发行 2000 万利息测算如下：

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年还本付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	2.49%	24.90
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80

2031 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2034 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2035 年	2,000.00			2,000.00	2.49%	49.80
2036 年	2,000.00		200	1,800.00	2.49%	49.80
2037 年	1,800.00		200	1,600.00	2.49%	44.82
2038 年	1,600.00		200	1,400.00	2.49%	39.84
2039 年	1,400.00		200	1,200.00	2.49%	34.86
2040 年	1,200.00		200	1,000.00	2.49%	29.88
2041 年	1,000.00		200	800.00	2.49%	24.90
2042 年	800.00		200	600.00	2.49%	19.92
2043 年	600.00		200	400.00	2.49%	14.94
2044 年	400.00		200	200.00	2.49%	9.96
2045 年	200.00		200	0.00	2.49%	4.98
合计		**2,000.00**	**2,000.00**			**796.80**

2026 年已发行 2000 万利息测算如下：

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年还本付息合计
2026 年		2000		2,000.00	2.27%	22.70
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40

2028 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2034 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2035 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2036 年	2,000.00			2,000.00	2.27%	45.40
2037 年	2,000.00		200	1,800.00	2.27%	45.40
2038 年	1,800.00		200	1,600.00	2.27%	40.86
2039 年	1,600.00		200	1,400.00	2.27%	36.32
2040 年	1,400.00		200	1,200.00	2.27%	31.78
2041 年	1,200.00		200	1,000.00	2.27%	27.24
2042 年	1,000.00		200	800.00	2.27%	22.70
2043 年	800.00		200	600.00	2.27%	18.16
2044 年	600.00		200	400.00	2.27%	13.62
2045 年	400.00		200	200.00	2.27%	9.08
2046 年	200.00		200	0.00	2.27%	4.54
合计		2,000.00	2,000.00			726.40

2026 年计划发行 3000 万及 2027 年发行 9000 万，利息测算如下：

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年还本付息合计
2026 年		3,000.00		3,000.00	2.44%	-
2027 年	5,000.00	9,000.00		14,000.00	2.44%	122.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2029 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2030 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2031 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2032 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2033 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2034 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2035 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2036 年	14,000.00			14,000.00	2.44%	341.60
2037 年	14,000.00		300.00	13,700.00	2.44%	341.60
2038 年	13,700.00		1,200.00	12,500.00	2.44%	334.28
2039 年	12,500.00		1,200.00	11,300.00	2.44%	305.00
2040 年	11,300.00		1,200.00	10,100.00	2.44%	275.72
2041 年	10,100.00		1,200.00	8,900.00	2.44%	246.44
2042 年	8,900.00		1,200.00	7,700.00	2.44%	217.16
2043 年	7,700.00		1,200.00	6,500.00	2.44%	187.88
2044 年	6,500.00		1,200.00	5,300.00	2.44%	158.60
2045 年	5,300.00		1,200.00	4,100.00	2.44%	129.32

2046 年	4,100.00		1,200.00	2,900.00	2.44%	100.04
2047 年	2,900.00		900.00	2,000.00	2.44%	70.76
合计		**12,000.00**	**12,000.00**			**5,563.20**

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	1,140.54	1,277.42	1,414.30	1,618.89	1,761.86	1,881.71	2,091.03	2,091.03	2,091.03	2,184.97
税金及附加	-	-	-	3.30	15.15	16.23	18.09	18.09	18.09	18.93
总成本费用	1,431.60	1,577.85	1,799.00	1,807.23	1,808.84	1,810.20	1,818.78	1,818.78	1,818.78	1,821.14
利润总额	-291.06	-300.43	-384.69	-191.64	-62.14	55.29	254.16	254.16	254.16	344.90
弥补以前年度亏损						55.29	254.16	254.16	253.77	
应纳税所得额									0.39	344.90
所得税									0.10	86.23
净利润	-291.06	-300.43	-384.69	-191.64	-62.14	55.29	254.16	254.16	254.06	258.68
息税前利润(利润总额＋利息支出)	-166.36	-31.03	104.31	297.36	426.86	544.29	743.16	743.16	743.16	833.90
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	952.79	1,088.12	1,223.46	1,416.52	1,546.01	1,663.44	1,862.31	1,862.31	1,862.31	1,953.05

续表 1

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
经营收入（不含税）	2,184.97	2,184.97	2,283.60	2,283.60	2,283.60	2,387.17	2,387.17	2,387.17	2,495.92	2,318.70	**40,749.67**
税金及附加	18.93	18.93	19.80	19.80	19.80	20.73	20.73	20.73	21.69	20.11	**309.13**
总成本费用	1,810.94	1,788.88	1,752.82	1,708.80	1,664.78	1,629.12	1,585.10	1,541.08	1,505.84	337.40	**32,836.93**
利润总额	355.10	377.16	510.98	555.00	599.02	737.33	781.35	825.37	968.39	1,961.18	**7,603.61**
弥补以前年度亏损											**817.38**
应纳税所得额	355.10	377.16	510.98	555.00	599.02	737.33	781.35	825.37	968.39	1,961.18	**8,016.18**
所得税	88.78	94.29	127.75	138.75	149.76	184.33	195.34	206.34	242.10	490.30	**2,004.05**
净利润	266.33	282.87	383.24	416.25	449.27	553.00	586.01	619.03	726.29	1,470.89	**5,599.56**
息税前利润(利润总额＋利息支出)	844.10	860.94	984.56	1,006.52	1,006.52	1,100.81	1,100.81	1,100.81	1,199.81	2,148.58	**15,592.29**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	1,963.25	1,980.09	2,103.71	2,125.67	2,125.67	2,219.96	2,219.96	2,219.96	2,318.96	3,267.74	**37,975.31**

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期				运营期			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金					1,243.19	1,392.39	1,541.59	1,764.59
运营成本费用支付的现金					194.32	195.96	197.60	206.00
经营活动支付税金					0.00	0.00	0.00	36.32
经营活动现金净流量					1,048.87	1,196.43	1,343.99	1,522.27
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	2,471.90	2,920.90	5,870.30	12,604.63				
投资活动现金净流量	-2,471.90	-2,920.90	-5,870.30	-12,604.63				
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金	500.00	1,000.00	1,000.00	3,883.03				
发行债券收到的现金	2,000.00	2,000.00	5,000.00	9,000.00				
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	26.10	77.10	124.70	269.40	489.00	489.00	489.00	489.00
支付发行费用	2.00	2.00	5.00	9.00				
筹资活动现金净流量	2,471.90	2,920.90	5,870.30	12,604.63	-489.00	-489.00	-489.00	-489.00
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**559.87**	**707.43**	**854.99**	**1,033.27**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**559.87**	**1,267.29**	**2,122.28**	**3,155.55**

续表 1

项目	运营期							
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金	1,920.43	2,051.07	2,279.22	2,279.22	2,279.22	2,381.62	2,381.62	2,381.62
运营成本费用支付的现金	207.71	209.15	217.90	217.90	217.90	225.58	225.58	225.58
经营活动支付税金	166.70	178.48	199.01	199.01	199.10	294.42	296.97	302.49
经营活动现金净流量	1,546.01	1,663.44	1,862.31	1,862.31	1,862.22	1,861.61	1,859.06	1,853.54
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金								
发行债券收到的现金								
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	200.00	400.00	900.00	1,800.00	1,800.00
偿还债券利息支付的现金	489.00	489.00	489.00	489.00	483.78	473.58	451.52	407.50
支付发行费用								
筹资活动现金净流量	-489.00	-489.00	-489.00	-689.00	-883.78	-1,573.58	-2,251.52	-2,207.50
四、本年现金净流量	**1,057.01**	**1,174.44**	**1,373.31**	**1,173.31**	**978.44**	**288.03**	**-392.46**	**-353.96**
五、累计现金净流量	**4,212.57**	**5,387.01**	**6,760.32**	**7,933.63**	**8,912.07**	**9,200.10**	**8,807.63**	**8,453.68**

续表 2

项目	运营期								合计
	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金	2,489.13	2,489.13	2,489.13	2,602.02	2,602.02	2,602.02	2,720.55	2,527.38	44,417.14
运营成本费用支付的现金	233.65	233.65	233.65	242.11	242.11	242.11	251.00	248.88	4,468.36
经营活动支付税金	345.60	356.60	367.61	412.32	423.32	434.33	480.73	711.51	5,404.51
经营活动现金净流量	1,909.89	1,898.88	1,887.88	1,947.59	1,936.58	1,925.58	1,988.82	1,566.99	34,544.27
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									23,867.73
投资活动现金净流量									-23,867.73
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金									6,383.03
发行债券收到的现金									18,000.00
偿还债券本金支付的现金	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,600.00	1,400.00	900.00	18,000.00
偿还债券利息支付的现金	363.48	319.46	275.44	231.42	187.40	143.38	104.58	70.76	7,921.60
支付发行费用									18.00
筹资活动现金净流量	-2,163.48	-2,119.46	-2,075.44	-2,031.42	-1,987.40	-1,743.38	-1,504.58	-770.76	-1,556.57
四、本年现金净流量	-253.59	-220.58	-187.56	-83.83	-50.82	182.20	484.24	796.23	9,119.97
五、累计现金净流量	8,200.09	7,979.51	7,791.94	7,708.11	7,657.30	7,839.49	8,323.74	9,119.97	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年度专项债券
潜江市新型城镇化补短板强弱项一期
（潜江市中心医院）项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

二〇二六年八月

目录

一、 项目概述 2
（一）区域基本情况 2
（二）建设地点 6
（三）建设规模与内容 6
（四）建设工期 7
（五）项目审批情况 7
二、 评估分析 8
（一）资金充足性 9
（二）资金稳定性 17
三、 风险分析 17
四、 执行的主要程序 17
五、 评估结论 18

湖北省政府2026年度专项债券

潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潜江市城投柏益医养投资建设有限公司：

我们接受委托，对潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目进行财务评估咨询并出具报告。

潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

（一）区域基本情况

潜江隶属湖北省，是湖北省直管市，位于湖北省中南部、江汉平原腹地，是连接湖北东西部的桥梁城市，是武汉城市圈、汉江生态经济带等湖北“两圈两带”战略的重要节点城市，素有“曹禺故里、江汉油城、水乡园林、龙虾之乡”的美誉。

自公元965年（宋乾德三年）建县，迄今已有一千多年的历史。作为楚文化的发祥地之一，境内发现被誉为“天下第一台”的东周楚灵王行宫章华台遗址，被列为“2000年全国考古十大新发现”。1988年5月撤县建市。1994年10月被列为湖北省直管市。

全市国土面积2004平方公里，常住人口100.85万人，境内有全国十大油田之一的江汉油田，辖3个省级经济开发区、6个国有农场、14个镇处，素有“曹禺故里、江汉油城、水乡园林、龙虾之乡”的美誉，获评全国县域经济与县域综合发展百强县市、全国文明城市提名城市、国家园林城市、全国绿化模范城市、全国民生改善十佳典范城市、中国十大最具幸福感城市、全国文化先进县市、全国文化体制改革先进地区、全国平安建设先进县市、全国科技进步考核先进县市、全国义务教育发展基本均衡示范市等称号。

1.2025年国民经济和社会发展计划执行情况：

经济发展。全年地区生产总值完成930亿元，增长5%（预计数，下同）；剔除重点企业停产检修影响，规上工业增加值增长9.1%；固定资产投资增长8.5%；社会消费品零售总额完成358亿元，增长4.6%；地方一般公共预算收入完成35.21亿元，可比增长10%；进出口总额为100亿元，其中，出口总额16.1亿元，增长9.5%；新登记经营主体1.3万户；制造业增加值占GDP比重34%；常住人口城镇化率58.93%。

创新驱动。全年完成高新技术产业增加值165亿元，占GDP比重17.68%；研发经费投入占GDP比重0.88%；每万人发明专利拥有量3.34件。

人民生活。全年城镇、农村常住居民人均可支配收入分别为43038元、26300元，分别增长4%、6%；城镇新增就业1.2万人；基本医疗保险参保率稳定在96%以上。

生态环境。单位GDP能耗降低率、单位GDP二氧化碳排放降低率两项指标预计完成省下达目标任务；6个国考和9个省考地表水断面优良率分别为83.3%、88.9%；环境空气质量优良天数比例95%。

安全保障。粮食综合生产能力达12.14亿斤，稳定保持在安全线之上。

2.潜江市地方政府性基金预算收支情况

（1）2025年潜江市本级政府性基金收支情况：

收入情况：2025年政府性基金收入预计完成724458万元，为调整预算

数的101.4%，其中：本级政府性基金预算收入385355万元，地方政府专项转贷收入339103万元。

支出情况：2025年政府性基金预算预计支出724458万元，为调整预算数的101.4%。其中：本级政府性基金预算支出603329万元，专项债券还本支出59129万元，调出资金62000万元。

平衡情况：2025年政府性基金预算收支相抵，当年平衡。

3.2024年潜江市本级政府性基金收支情况：

收入情况：总收入为755445万元。1.政府性基金收入预算450642万元。其中:国有土地使用权出让收入439405万元、城市建设配套费收入7533万元、污水处理费收入1920万元、其他政府性基金收入0万元、专项债务对应项目专项收入1784万元;2.上级补助收入4962万元;3.上年结余37836万元；4.调入6977万元；5.地方政府专项债务转贷收入255028万元。

支出情况：总支出为717642万元。1.政府性基金支出预算675502万元。其中：国有土地出让金安排支出402126万元、城市建设配套费收入安排支出0万元、污水处理费收入安排支出1784万元、其他政府性基金收入（耕地占卜平衡等指标交易）安排支出271592万元。2.调出35512万元；3.债务还本6628万元。

平衡情况：2024年政府性基金预算结余37803万元。

4.2023年潜江市本级政府性基金收支情况：

收入情况：政府性基金收入预算569095万元。其中：国有土地使用权

出让收入455350万元、城市建设配套费收入4500万元、污水处理费收入1400万元、其他政府性基金收入75000万元、地方政府专项债务转贷收入32845万元。

支出情况：政府性基金支出预算569095万元。其中：国有土地出让金安排支出455350万元、城市建设配套费收入安排支出4500万元、污水处理费收入安排支出1400万元、其他政府性基金收入（耕地占比平衡等指标交易）安排支出75000万元、地方政府专项债务转贷安排支出32845万元。

表1-1 潜江市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	886.65	904.92	930.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39167	41462	43038
3.农村居民人均可支配收入（元）	22922	24791	26300
4.地方财政总收入	146.1	169.75	173.02
4.1 地方公共预算收入	89.19	94.21	100.57
4.2 政府性基金收入	56.91	75.54	72.45
5.地方财政总支出	146.1	165.97	162.29
5.1 地方公共预算支出	89.19	94.21	89.84
5.2 政府性基金支出	56.91	71.76	72.45

表1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额（亿元）	2025年余额（亿元）
潜江市	112.3405	106.4877
其中：市本级	112.3405	106.4877

区/县		

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	0.8198
7 年期	0
10 年期	7.7032
15 年期	8.2559
20 年期	16.0414
30 年期	1.09

（二）建设地点

本项目建设地点为潜江市高铁片区，具体位于兴盛路以北、恩江大道以西、红兴路以东、东浦路以南地块。

（三）建设规模与内容

项目总建筑面积 200000 平方米，其中地上建筑面积 162957.63 平方米[包含住院楼（一）架空层面积 263.63 平方米住院楼（二）架空层面积 263.63 平方米]，地下建筑面积 37042.37 平方米，规划床位 1500 张。地上主要建设 15 个建筑单体，分别为门诊楼 24778.12 平方米，医技楼 44015.86 平方米，住院楼

63368.56 平方米[其中住院楼（一）31094.29 平方米，住院楼（二）32274.27 平方米]，感染性疾病楼 9448.46 平方米，科研后勤楼 7657.46 平方米，宿舍楼 4467.86 平方米，职工活动中心 642.82 平方米，食堂 3755.33 平方米，学术报告厅 1585.9 平方米，能源站 2000 平方米，门卫监控中心 210 平方米，医疗垃圾站 210 平方米，生活垃圾站 210 平方米，制氧房 80 平方米，地下主要建设核医学、放疗、配备用房等。购置医疗设备并配套建设变配电、给排水、绿化、道路等基础设施。

（四）建设工期

建设期 30 个月，（2024 年 7 月至 2026 年 12 月）

（五）项目审批情况

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况，其已取得审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2020 年 12 月 18 日	潜江市发展和改革局	潜江市发展和改革委员会关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期项目建议书的批复	潜发改审批〔2020〕539 号
可研批复	2023 年 10 月 26 日	潜江市发展和改革局	潜江市发展和改革委员会关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目可行性研究报告的批复	潜发改审批〔2023〕513 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审和选址意见书	2020 年 12 月 23 日	潜江市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第 429005【2020】00061 号
初设批复	2024 年 7 月 17 日	潜江市发展和改革局	潜江市发展和改革委员会关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目初步设计的批复	潜发改审批〔2024〕385 号
建设用地规划许可证	2023 年 12 月 25 日	潜江市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	用字第 429005【2023】00114 号
建设工程规划许可证	2024 年 5 月 10 日	潜江市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	建字第 429005【2024】00040 号
建设工程施工许可证	2024 年 7 月 18 日	潜江市住房和城乡建设局	《建设工程施工许可证》	编号 422429202407180101
建设工程施工许可证	2025 年 9 月 8 日	潜江市住房和城乡建设局	《建设工程施工许可证》	编号 429005202509080101
不动产权证	2024 年 4 月 22 日	潜江市自然资源和规划局	《不动产权证书》	鄂（2024）潜江市不动产权第 0020931 号
环评批复	2024 年 1 月 15 日	潜江市生态环境局	潜江市生态环境局关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目环境影响报告书的批复	潜环评审函〔2024〕7 号

二、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地

区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以100,000.00万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为1.25[（项目累计现金结存额/（专项债券融资本息+其他融资本息））+1]，本息资金覆盖倍数为1.24[可用于资金平衡的项目收益/（专项债券融资本息+其他融资本息）]。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

（一）资金充足性

1.投资估算

根据初步设计批复，本项目静态总投资估算为164,848.79万元，其中建安工程费用121,183.11万元，工程建设其他费用

11,275.74 万元，医疗专项设备费用 24,540.00 万元，基本预备费 7,849.94 万元。经测算，建设期利息为 1,995.92 万元，发行费用 100.00 万元。因此项目总投资估算 166,944.71 万元。其中各项明细数据详见表 2-1：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程名称	概算价值（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**121,183.11**	**21,183.11**		**100,000.00**		
1	地下室	25,561.72			25,561.72	-	-
2	门诊楼	11,025.17			11,025.17		
3	医技楼	15,353.69			15,353.69		
4	住院楼	23,580.20			23,580.20		
5	感染性疾病楼	5,035.37			5,035.37		
6	科研后勤楼	3,005.18	3,005.18				
7	宿舍楼	1,750.03	1,750.03				
8	食堂及职工活动中心	1,765.45	1,765.45				
9	学术报告厅	1,185.80	1,185.80				
10	架空层	131.82			131.82		
11	其他配套建筑	948.50			948.50		
12	建筑公用设备	10,666.16			10,666.16		
13	医疗专项	16,061.47	8,364.10		7,697.37		
14	室外总图工程	5,112.55	5,112.55				
二	**工程建设其他费用**	**11,275.74**	**11,275.74**				
1	可行性研究报告编制费	19.36	19.36				
2	节能咨询费	17.59	17.59				

3	环境影响咨询费	20.74	20.74				
4	社会稳定风险评估费	20.34	20.34				
5	建设单位管理费	959.52	959.52				
6	工程监理费	881.18	881.18				
7	工程勘察费	273.00	273.00				
8	工程设计费	2,066.90	2,066.90				
9	清单编制或审核	23.67	23.67				
10	招标控制价编制或审核	20.97	20.97				
11	施工阶段全过程造价咨询	155.92	155.92				
12	竣工决算审核	148.36	148.36				
13	施工招标	61.05	61.05				
14	勘察招标	1.73	1.73				
15	设计招标	5.77	5.77				
16	监理招标	3.85	3.85				
17	造价咨询招标	2.09	2.09				
18	第三方检测费用	750.00	750.00				
19	场地准备及临时设施费	605.92	605.92				
20	工程保险费	363.55	363.55				
21	高可靠性供电费	131.81	131.81				
22	交通安全评价	30.00	30.00				
23	地震安全性评价	10.00	10.00				
24	坐标放线、规划红线定位费	40.00	40.00				
25	水土保持费	27.29	27.29				
26	施工图审查费	40.00	40.00				
27	水土保持方案编制费	20.24	20.24				
28	水土保持检测费	50.14	50.14				
29	水保设施竣工验收服务费	10.75	10.75				
30	发债咨询服务费	22.00	22.00				
31	项目临时用地复垦方案编制费	4.00	4.00				
32	建设用地土壤污染状况调查费	8.00	8.00				
33	建设用地费	3,000.00	3,000.00				
34	水电气引入费	1,480.00	1,480.00				
三	**专项设备费**	**24,540.00**	**24,540.00**				
1	医疗专项设备费	17,672.60	17,672.60				
2	电梯、扶梯设备费	2,079.00	2,079.00				

3	通风空调设备购置费	4,788.40	4,788.40				
四	**预备费**	**7,849.94**	**7,849.94**				
五	**静态总投资（万元）**	**164,848.79**	**64,848.79**		**100,000.00**	**-**	**-**
六	**建设期利息**	**1,995.92**	**1,995.92**				
七	**债券发行费用**	**100.00**	**100.00**				
八	**建设项目概算总投资**	**166,944.71**	**66,982.53**		**100,000.00**	**-**	**-**

2.资金筹措

本项目总投资 166,944.71 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

项目资本金 66,944.71 万元，占总投资 40.10%。目前资本金已到位 10,000.00 万元，主要用于支付工程款项、建设期利息、债券发行费用等。

（2）专项债券

表 2-2　债券发行计划表

单位：万元

序号	发行计划	发行额度（万元）	当年已发行金额	发行期限（年）	年利率%	付息方式	还本方式
1	2024 年	15,000.00	15,000.00	20	2.22%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%
2	2025 年	8,700.00	8,700.00	20	2.36%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%
3	2025 年	6,000.00 (调入)	6,000.00 (已调入)	20	3.18%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%
4	2025 年	7,100.00 (调入)	7,100.00 (已调入)	20	2.40%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%
5	2025 年	157.00 （调入）	157.00 （已调入）	20	2.03%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%
6	2026 年	20,000.00	20,000.00	20	2.49%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%
7	2026 年	43,043.00	0.00	20	2.74%	半年一次	债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%

表 2-3　项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金	5,000.00	5,000.00	56,944.71	66,944.71
财政安排资金				
项目单位自筹资金	5,000.00	5,000.00	56,944.71	66,944.71
专项债券资金				
其他资金				
融资资金	15,000.00	21,957.00	63,043.00	100,000.00
专项债券	15,000.00	21,957.00	63,043.00	100,000.00
项目单位市场化融资				
其他资金				
其他资金				
合计	20,000.00	26,957.00	119,987.71	166,944.71

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

3.项目营业收入与成本测算

3.1 项目营业收入预测

根据可行性研究报告，本项目收入主要来源于门诊收入与住院收入。本项目计划于 2027 年 1 月正式投入使用，因本次专项债发行期限为 20 年，于 2046 年偿还完最后一笔本金，项目收益预测期为 2027 年 1 月至 2046 年 6 月。项目建成运营后，债券存续期内，本项目可实现综合收入合计 1,485,627.00 万元。具体测算如下：

根据中心医院所提供的资料整理：

年份	门诊收入（元）	住院收入（元）	医疗收入合计（元）	财政拨款收入（元）

2021 年	121136918.3	455099007.2	576235925.5		48775814.84
2022 年	140070273.6	437042470.5	577112744.1		30789953.85
2023 年	158271406.5	488568730.5	646840137		41393388.28
2024 年	176232626.5	417899826.5	594132453.1		15887923.05
年份	门诊人次	出院人次	病床使用率	平均住院天数	
2021 年	684502	47805	90%	7.39	/
2022 年	768555	46310	84.77%	7.35	
2023 年	634293	55057	99.76%	7.28	
2024 年	717369	52109	92.31%	7.13	

1、门诊收入

本项目根据上述数据取年均门诊人次为 701179 人，年人均门诊收入为 212.00 元，年均门诊收入为 14,865.00 万元。

2、住院收入

本项目根据上述数据取近三年病房平均使用率为 92%，人均住院天数为 7.29 天，则年均住院人次为规划床位数×病床平均使用率×365/平均住院天数，则年均住院人次约为 68900 人，年人均住院收入为 8,900.00 元，年均住院收入为 61,321.00 万元。

3.2 项目营业成本预测

根据本项目的可行性研究报告及实施方案，项目营业成本测算如下：

1、运营成本

根据中心医院所提供的资料如下表：

年度	人员经费占医疗收入比例	药品费占医疗收入比例	卫生材料费占医疗收入比例	计提专用基金及其他费用占医疗收入比例
2021 年	38.58%	18.49%	21.23%	7.77%
2022 年	40.99%	19.30%	22.42%	8.58%
2023 年	38.99%	18.83%	19.69%	9.08%
2024 年	44.76%	16.44%	18.92%	10.10%

具体测算如下：

根据上述表格数据，医院年均成本约为年均收入的 88.56%。本项目人员经费占医疗收入比例取 40.83%，年均费用 31,106.74 万元；药品费占医疗收入比例取 18.27%，年均费用 13,919.18 万元；卫生材料费占医疗收入比例取 20.58%，年均费用 15,679.08 万元；计提专用基金及其他费用占收入比例取 8.88%，年均费用 6,765.32 万元。

2、折旧费

根据《企业会计准则》，本项目固定资产折旧采用平均年限法，固定资产原值（不含设备）为 111,177.17 万元，折旧年限为 30 年，残值率按照固定资产原值的 5%考虑，年折旧为 3,520.61 万元/年；设备原值为 21,716.81 万元，折旧年限为 20 年，残值率按 5%，年折旧为 1,031.55 万元。本项目固定资产年折旧费为 4,552.16 万元。

3、利息支出

本项目运营期融资利息35,149.36万元计入总成本。预期成本测算详见项目预期成本测算表。

4.项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源为项目收益。项目预期医疗收入总额为1,485,627.00万元，扣除运营成本及相关税费1,315,671.24万元后预计用于资金平衡相关收益为169,955.76万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

表4：项目收益与融资平衡测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益（万元）	项目预计融资本息（万元）	其中：项目预计融资本金(万元)	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目	169,955.76	137,145.28	100,000.00	1.24

5.小结

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以100,000.00万元债券发行计划为基础，潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券本金资金覆盖率可达到1.35，本息资金覆盖率可达到1.25，本息资金覆盖倍数可达到1.24。本项目的债券还本付息情况详见附表1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表3所示。

综上，在本项目专项债券存续期内，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

（二）资金稳定性

潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券还本付息以门诊收入、住院收入为基础，债券存续期内各年现金净流量（债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3-5），可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求;且在2046年项目本金偿还后仍有34,806.40万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当门诊收入、住院收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计营业收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于门诊收入、住院收入，建议进一步关注项目各类收入收费标准等影响项目收益情况的风险因素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、执行的主要程序

1.获取并检查了潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目拟

发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征且专项债券资金不用于禁止类项目清单（财预〔2022〕146号文）所列示内容。

2.结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内，收入预测假设是合理的，成本范围是完整的。

3.对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的，且不存在重大差异。

4.对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目实际情况相符。

五、评估结论

经执行上述程序，本次评估的潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目各项收入、成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出预期收益亦是准确、合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.20，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

二〇二六年八月

附表 1：还本付息表[1]

单位：万元

年份/项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
债券期初余额	0.00	15,000.00	36,957.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
本期发行金额	15,000.00	21,957.00	63,043.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期需还利息	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,436.67
本期实际还款（本息）	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	3,036.67
其中：1本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00
2利息	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,436.67
债券期末余额	15,000.00	36,957.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	99,400.00

[1]注：本项目拟申请100,000.00万元专项债券资金，发行期限为20年期，其中2024年湖北省政府专项债券（四十八期）已发行15,000.00万元，发行利率为2.22%；2025年湖北省政府专项债券（四十八期）已发行8,700.00万元，发行利率为2.36%；本项目2025年已调入专项债券13,257.00万元。2026年湖北省政府专项债券（第三期）已发行20,000.0万元，发行利率为2.49%。2026年计划发行43,043.00万元。债券发行利率参考2026年1月12日，中国地方政府债券信息平台公布的2026年湖北省政府专项债券（三期）（20年期）债券收益利率2.49%，上浮25BP，暂按2.74%进行测算。采用每半年计息一次，债券发行后的第11—20年每年偿还本金10%的方式还款。

附表 1 还本付息表（续）

单位：万元

年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
债券期初余额	99,400.00	96,590.00	92,894.30	82,894.30	72,894.30	62,894.30	52,894.30	42,894.30	32,894.30	22,894.30	13,494.30	6,304.30	0.00
本期发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00
当期需还利息	2,417.59	2,333.99	2,167.85	1,923.24	1,678.61	1,433.99	1,189.36	944.76	700.14	465.04	256.16	78.49	37,145.28
本期实际还款（本息）	5,227.59	6,029.69	12,167.85	11,923.24	11,678.61	11,433.99	11,189.36	10,944.76	10,700.14	9,865.04	7,446.16	6,382.79	137,145.28
其中：1 本金	2,810.00	3,695.70	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,400.00	7,190.00	6,304.30	100,000.00
2 利息	2,417.59	2,333.99	2,167.85	1,923.24	1,678.61	1,433.99	1,189.36	944.76	700.14	465.04	256.16	78.49	37,145.28
债券期末余额	96,590.00	92,894.30	82,894.30	72,894.30	62,894.30	52,894.30	42,894.30	32,894.30	22,894.30	13,494.30	6,304.30	0.00	0.00

附表 3-1：项目运营收入预测表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**门诊收入（万元）**	**289,867.00**	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00
	门诊人次（人/年）		701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179
	门诊收入（元/年）		212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00
2	**住院收入（万元）**	**1,195,760.00**	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00
	住院人次（人/年）		68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900
	住院人收入（元/年）		8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00
3	**运营收入合计（万元/年）（含销项税额）**	**1,485,627.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**

附表 3-1：项目运营收入预测表（续）

单位：万元

序号	收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**门诊收入（万元）**	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	14865.00	7432.00
	门诊人次（人/年）	701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179	701179	350590
	门诊收入（元/年）	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00
2	**住院收入（万元）**	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	61321.00	30661.00
	住院人次（人/年）	68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900	68900	34450
	住院人收入（元/年）	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00	8900.00
3	**运营收入合计（万元/年）（含销项税额）**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**76,186.00**	**38,093.00**

附表 3-2：项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人员经费	606,581.50	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74
2	药品费	271,424.05	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18
3	卫生材料费	305,742.04	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08
4	计提专用基金及其他费用	131,923.68	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32
5	运营成本（1+2+3+4）	1,315,671.24	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32
6	折旧费	88,767.12	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16
7	利息支出	35,149.36	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,436.67	2,417.59
8	总成本费用（5+6+7）	1,439,587.72	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,459.15	74,440.07

附表 3-2：项目运营成本预测表（续）

单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	人员经费	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	31,106.74	15,553.37
2	药品费	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	13,919.18	6,959.59
3	卫生材料费	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	15,679.08	7,839.54
4	计提专用基金及其他费用	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	6,765.32	3,382.66
5	运营成本（1+2+3+4）	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	33,735.16
6	折旧费	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	4,552.16	2,276.08
7	利息支出	2,333.99	2,167.85	1,923.24	1,678.61	1,433.99	1,189.36	944.76	700.14	465.04	256.16	78.49
8	总成本费用（5+6+7）	74,356.47	74,190.33	73,945.72	73,701.09	73,456.47	73,211.84	72,967.24	72,722.62	72,487.52	72,278.64	36,089.73

附表 3-3：项目增值税及附加税费计算表

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

本医院为非营利性公立医院，根据企业所得税法的规定，取得的收入不缴纳企业所得税。

附表 3-4：项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入	1,485,627.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00
2	税金及附加	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	1,439,587.72	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,468.69	74,459.15	74,440.07
4	利润总额	46,039.28	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,726.85	1,745.93
5	应缴所得税额	46,039.28	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,726.85	1,745.93
6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润	46,039.28	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,717.31	1,726.85	1,745.93

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	38,093.00
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	74,356.47	74,190.33	73,945.72	73,701.09	73,456.47	73,211.84	72,967.24	72,722.62	72,487.52	72,278.64	36,089.73
4	利润总额	1,829.53	1,995.67	2,240.28	2,484.91	2,729.53	2,974.16	3,218.76	3,463.38	3,698.48	3,907.36	2,003.27
5	应缴所得税额	1,829.53	1,995.67	2,240.28	2,484.91	2,729.53	2,974.16	3,218.76	3,463.38	3,698.48	3,907.36	2,003.27
6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	净利润	1,829.53	1,995.67	2,240.28	2,484.91	2,729.53	2,974.16	3,218.76	3,463.38	3,698.48	3,907.36	2,003.27

附表 3-5 现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量＞0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量＞0，本项目能够实现自平衡，具体如下表：

单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入												
1 资本金流入	5,000.00	5,000.00	56,944.71									
2 债券资金流入	15,000.00	21,957.00	63,043.00									
3 其他融资资金流入												
4 运营期现金流入				76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00
现金流入合计	20,000.00	26,957.00	119,987.71	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00
二、现金流出												
1 建设期现金流出	19,985.00	26,600.45	118,263.34									
2 债券发行费用	15.00	21.96	63.04									
3 债券还本息	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	3,036.67	5,227.59
4 其他融资还本息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
5 运营期成本税费现金流出				67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32
现金流出合计	20,000.00	26,957.00	119,987.71	69,916.53	69,916.53	69,916.53	69,916.53	69,916.53	69,916.53	69,916.53	70,506.99	72,697.91
三、现金流净流量												
1 当年项目现金净流量	0.00	0.00	0.00	6,269.47	6,269.47	6,269.47	6,269.47	6,269.47	6,269.47	6,269.47	5,679.01	3,488.09
各年累计结存	0.00	0.00	0.00	6,269.47	12,538.94	18,808.41	25,077.88	31,347.35	37,616.82	43,886.29	49,565.30	53,053.39

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入												
1 资本金流入												66,944.71
2 债券资金流入												100,000.00
3 其他融资资金流入												0.00
4 运营期现金流入	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	38,093.00	1,485,627.00
现金流入合计	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	76,186.00	38,093.00	1,652,571.71
二、现金流出												
1 建设期现金流出												164,848.79
2 债券发行费用												100.00
3 债券还本息	6,029.69	12,167.85	11,923.24	11,678.61	11,433.99	11,189.36	10,944.76	10,700.14	9,865.04	7,446.16	6,382.79	137,145.28
4 其他融资还本息												0.00
5 运营期成本税费现金流出	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	67,470.32	33,735.16	1,315,671.24
现金流出合计	73,500.01	79,638.17	79,393.56	79,148.93	78,904.31	78,659.68	78,415.08	78,170.46	77,335.36	74,916.48	40,117.95	1,617,765.31
三、现金流净流量												
1 当年项目现金净流量	2,685.99	-3,452.17	-3,207.56	-2,962.93	-2,718.31	-2,473.68	-2,229.08	-1,984.46	-1,149.36	1,269.52	-2,024.95	34,806.40
各年累计结存	55,739.38	52,287.21	49,079.65	46,116.72	43,398.41	40,924.73	38,695.65	36,711.19	35,561.83	36,831.35	34,806.40	

附表 4：压力测试表

（单因素敏感性分析）	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动（万元）	152,960.18	161,457.97	169,955.76	178,453.55	186,951.34
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36
债券利率变动	2.12%	2.24%	2.36%	2.48%	2.60%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.26	1.24	1.22	1.21

统一社会信用代码

91420106MA49JGY9X2

营业执照

（副 本）

2 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　朱黎明

成立日期　2020年8月14日

经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路86号汉街总部国际F座17层

登记机关　武昌区行政审批局

2023 年 1月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：朱黎明

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路S6号汉街总部国际F座17层

分所执业证书编号：110001674201

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕22号

批准执业日期：2020年10月23日

证书序号：5005034

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二三年十月十日

中华人民共和国财政部制

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）

收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务所有限责任公司

二〇二六年八月

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告 1
一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 3
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
附件：项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测编制说明 5
三、债券申请单位基本情况 5
四、项目基本情况 5
（一）建设地点 5
（二）项目建设范围 5
（三）项目报批手续及进展 6
（四）项目进展描述 6
（五）项目总投资及筹措方案 6
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 8
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目资金充足性 15
（三）项目资金稳定性 15
六、项目综合风险分析 18
（一）还本付息风险 18
（二）预期不确定风险 18
（三）关注到的其他风险 18
七、评价咨询结论 20

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2026]第 FC26026 号

天门市福泽苑殡葬有限公司：

我们接受委托，对天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平

衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

本项目拟发行专项债券共8,000.00万元，分两次发行，发行期限为20年期，其中计划于2026年发行4,000.00万元，2027年发行4,000.00万元20年期债券发行利率参照《2026湖北省政府专项债券（二十八期）》实际发行利率2.31%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.51%（债券最终利率以市场价格为准）；每半年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。

专项债券利息偿还共计11,112.40万元，其中建设期内债券利息150.60万元，运营期内债券利息为2,961.80万元；债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算，约为8.00万元。债券还本付息详见下表：

表1-1 还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	4,000.00		4,000.00	0	-
2027年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	150.6	150.60
2028年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2029年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2030年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2031年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2032年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2033年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2034年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2035年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2036年	8,000.00			8,000.00	200.80	200.80
2037年	8,000.00		400.00	7,600.00	200.80	600.80
2038年	7,600.00		800.00	6,800.00	185.74	985.74
2039年	6,800.00		800.00	6,000.00	165.66	965.66
2040年	6,000.00		800.00	5,200.00	145.58	945.58
2041年	5,200.00		800.00	4,400.00	125.50	925.50
2042年	4,400.00		800.00	3,600.00	105.42	905.42
2043年	3,600.00		800.00	2,800.00	85.34	885.34

2044 年	2,800.00		800.00	2,000.00	65.26	865.26
2045 年	2,000.00		800.00	1,200.00	45.18	845.18
2046 年	1,200.00		800.00	400.00	25.10	825.10
2047 年	400.00		400.00	-	5.02	405.02
合计		8,000.00	8,000.00		3,112.40	11,112.40

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）实施方案》（以下简称“实施方案”）、《天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）可行性研究报告》（以下简称“可研报告”）。本项目收入主要为墓穴销售收入、骨灰堂骨灰寄存收入、吊唁场地设施及设备租赁收入。本项目运营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料动力费、维护修理费、管理费用等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 12,505.44 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.13 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务所有限责任公司

中国·武汉

2026 年 8 月 25 日

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《关于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）可行性研究报告的批复》（天发改审批〔2025〕212号）；

（二）《关于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）初步设计的批复》（天发改审批〔2025〕236号）；

（三）《湖北省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作实施方案》（鄂财债发〔2026〕14号）；

（四）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（五）《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（六）《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（发改办财金〔2015〕2010号）；

（七）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（八）《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2016〕155号）；

（九）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财综〔2017〕50号）；

（十）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

（十一）《中共中央办公厅 国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；

（十二）《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（鄂财债发〔2019〕18号）；

（十三）《关于做好2020年专项债券项目储备工作的通知》（鄂财债函〔2019〕11号）；

（十四）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）

（十五）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项能正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、债券申请单位基本情况

项目实施单位是天门市福泽苑殡葬有限公司，统一社会信用代码 91429006MAEJ2JH007，地址：天门市竟陵北湖大道南侧、广沟路西侧众善寺嘉苑 1#人才楼二楼，单位性质为国有企业。

四、项目基本情况

（一）建设地点

项目位于湖北省天门市白茅湖侨乡街道熊家新台，南侧毗邻张洪线 S214。

（二）项目建设范围

主要建设内容：项目总用地面积约 79,152.37 平方米（118.73 亩）。新建城乡公益性公墓 25,811 个，其中单墓 5,162 个，双墓 20,649 个。建设接待中心、骨灰堂（可寄存骨灰 10,000 个，含吊唁用房 20 间）、公共卫生间等配套用房总建筑面积 3,658.47 平方米，配套建设道路、生态停车场等设施。

（三）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

表 4-1 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2025-4-30	天门市发展和改革委员会	《关于天门市城市公益性公墓新建工程（一期）项目建议书的批复》	天发改审批〔2025〕135 号
用地预审与选址意见书	2025-6-27	天门市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第 429006202500031 号
可研批复	2025-7-14	天门市发展和改革委员会	《关于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）可行性研究报告的批复》	天发改审批〔2025〕212 号
初步设计批复	2025-8-11	天门市发展和改革委员会	《关于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）初步设计的批复》	天发改审批〔2025〕236 号
环评批复/备案登记	正在办理			
不动产权证	2025-12-26	天门市自然资源和规划局	《不动产权证》	鄂（2025）天门市不动产权第 0013950 号
建设用地规划许可证	2026-03-23	天门市自然资源和城乡建设局	《建设用地规划许可证》	地字第 429006202600016 号
建设工程规划许可证	正在办理			
建筑工程施工许可证	正在办理			

（四）项目进展描述

项目建设期 24 个月，即 2026 年 8 月至 2028 年 8 月。

（1）项目是否开工：未开工。

（2）项目建设性质：新建。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

根据项目初步设计批复概算总投资12,379.68万元，其中工程费用9,768.47万元，工程建设其他费用907.24万元，土地费用1,246.10万元，预备费320.27万元，静态总投资12,242.08万元。根据本次申报专项债情况对建设期利息和债券发行费用进行了调整，建设期利息284.46万元；债券发行兑付费用8万元，调整后总投资12,534.54万元。

具体投资估算明细如下表所示：

表4-2 项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2026年	2027年	2028年
1	**资本金**	**4,534.54**	**1,648.50**	**553.00**	**2,333.04**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	4,534.54	1,648.50	553.00	2,333.04
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**8,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	
2.1	专项债券资金	8,000.00	4,000.00	4,000.00	
2.2	项目单位市场化融资				
2.3	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**12,534.54**	**5,648.50**	**4,553.00**	**2,333.04**

注：本项目拟发行专项债券共8,000.00万元，分两次发行，发行期限为20年期，其中计划于2026年发行4,000.00万元，2027年发行4,000.00万元20年期债券发行利率参照《2026湖北省政府专项债券（二十八期）》实际发行利率2.31%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.51%；每半年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表4-3 债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式

2026	4,000.00		20	2.51%	半年付息	第11年一第20年每年偿还发行金额的10%
2027	4,000.00		20	2.51%	半年付息	第11年一第20年每年偿还发行金额的10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资12,534.54万元。其中，项目资本金共计4,534.54万元，占项目总投资的36.18%，来源于项目单位自筹资金，目前已到位自筹资金300.00万元；发行专项债券8,000.00万元，占项目总投资的63.82%，专项债券资金全部用于工程费用。本次计划申请2026年发行4,000.00万元发行期限为20年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为12,505.44万元。项目预期收入总额为15,893.03万元，付现成本费用合计3,387.59万元。

表 5-1 项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期（年）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**经营收入（不含税）**	**15,893.03**	**204.92**	**681.26**	**692.26**	**732.13**	**737.38**	**742.63**	**785.26**	**790.77**	**796.28**	**841.89**
1.1	**墓穴销售收入**	**12,437.53**	**171.42**	**572.76**	**572.76**	**601.40**	**601.40**	**601.40**	**631.46**	**631.46**	**631.46**	**663.04**
	单人墓出售收入	1,680.66	23.10	77.40	77.40	81.27	81.27	81.27	85.33	85.33	85.33	89.60
	出售数量（个/年）	5,162	77.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00
	价格（元/个）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,307.50	3,472.88
	双人墓出售收入	10,756.87	148.32	495.36	495.36	520.13	520.13	520.13	546.13	546.13	546.13	573.44
	出售数量（个/年）	20,649	309.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00
	价格（元/个）		4,800.00	4,800.00	4,800.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,292.00	5,292.00	5,292.00	5,556.60
1.2	**骨灰堂骨灰寄存收入**	**1,128.64**	**1.50**	**6.50**	**11.50**	**17.33**	**22.58**	**27.83**	**34.73**	**40.24**	**45.75**	**53.83**
	寄存数量（个）	10,000	150.00	650.00	1,150.00	1,650.00	2,150.00	2,650.00	3,150.00	3,650.00	4,150.00	4,650.00
	价格（元/个年）		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25	115.76
1.3	**吊唁场地设施及设备租赁收入**	**2,326.86**	**32.00**	**102.00**	**108.00**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**119.07**	**119.07**	**119.07**	**125.02**
	数量（个）	**20.00**	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	价格（元/个/次）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,157.63
	使用次数		20.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**销项税额**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
3	**经营收入（含税）**	**15,893.03**	**204.92**	**681.26**	**692.26**	**732.13**	**737.38**	**742.63**	**785.26**	**790.77**	**796.28**	**841.89**

（续表）

序号	项目	合计（万元）	运营期（年）								
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	**经营收入（不含税）**	**15,893.03**	**847.68**	**853.46**	**902.22**	**908.30**	**914.38**	**966.48**	**972.86**	**979.24**	**1,034.90**	**508.73**
1.1	**墓穴销售收入**	**12,437.53**	**663.04**	**663.04**	**696.19**	**696.19**	**696.19**	**731.00**	**731.00**	**731.00**	**767.55**	**383.77**
	单人墓出售收入	1,680.66	89.60	89.60	94.08	94.08	94.08	98.78	98.78	98.78	103.72	51.86
	出售数量（个/年）	5,162	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	129.00
	价格（元/个）		3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,646.52	3,828.85	3,828.85	3,828.85	4,020.29	4,020.29
	双人墓出售收入	10,756.87	573.44	573.44	602.11	602.11	602.11	632.22	632.22	632.22	663.83	331.91
	出售数量（个/年）	20,649	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	1,032.00	516.00
	价格（元/个）		5,556.60	5,556.60	5,834.43	5,834.43	5,834.43	6,126.15	6,126.15	6,126.15	6,432.46	6,432.46
1.2	**骨灰堂骨灰寄存收入**	**1,128.64**	**59.62**	**65.40**	**74.75**	**80.83**	**86.91**	**97.64**	**104.02**	**110.40**	**122.62**	**64.66**
	寄存数量（个）	10,000	5,150.00	5,650.00	6,150.00	6,650.00	7,150.00	7,650.00	8,150.00	8,650.00	9,150.00	4,825.00
	价格（元/个年）		115.76	115.76	121.55	121.55	121.55	127.63	127.63	127.63	134.01	134.01
1.3	**吊唁场地设施及设备租赁收入**	**2,326.86**	**125.02**	**125.02**	**131.28**	**131.28**	**131.28**	**137.84**	**137.84**	**137.84**	**144.73**	**60.30**
	数量（个）	**20.00**	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	价格（元/个/次）		1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51	1,215.51	1,276.29	1,276.29	1,276.29	1,340.10	1,340.10
	使用次数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**销项税额**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
3	经营收入（含税）	**15,893.03**	**847.68**	**853.46**	**902.22**	**908.30**	**914.38**	**966.48**	**972.86**	**979.24**	**1,034.90**	**508.73**

表 5-2 项目成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期（年）								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营成本	2,386.35	39.06	117.17	117.17	120.24	120.24	120.24	123.49	123.49	123.49	126.89
1.1	外购燃料及动力费	502.31	7.70	23.09	23.09	24.24	24.24	24.24	25.46	25.46	25.46	26.74
1.1.1	水费	14.81	0.23	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75	0.75	0.79
1.1.2	电费	487.50	7.47	22.41	22.41	23.53	23.53	23.53	24.71	24.71	24.71	25.95
1.2	人员工资及福利	714.10	10.94	32.83	32.83	34.47	34.47	34.47	36.20	36.20	36.20	38.01
1.2.1	工资	626.40	9.60	28.80	28.80	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75	31.75	33.34
1.2.2	福利费	87.70	1.34	4.03	4.03	4.23	4.23	4.23	4.45	4.45	4.45	4.67
1.3	其他费	216.97	3.55	10.65	10.65	10.93	10.93	10.93	11.23	11.23	11.23	11.54
1.4	维修费	952.97	16.87	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60
2	折旧费	6,204.65	109.82	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45
3	摊销费	469.33	8.31	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92
4	财务费用	2,827.94	66.94	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80
5	总成本费用	11,888.27	224.13	672.34	672.34	675.41	675.41	675.41	678.66	678.66	678.66	682.06

（续表）

序号	项目	合计（万元）	运营期（年）								
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	经营成本	2,386.35	126.89	126.89	130.45	130.45	130.45	134.19	134.19	134.19	138.11	69.06
1.1	外购燃料及动力费	502.31	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48	29.48	30.95	15.48
1.1.1	水费	14.81	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87	0.91	0.46
1.1.2	电费	487.50	25.95	25.95	27.25	27.25	27.25	28.61	28.61	28.61	30.04	15.02
1.2	人员工资及福利	714.10	38.01	38.01	39.91	39.91	39.91	41.91	41.91	41.91	44.00	22.00
1.2.1	工资	626.40	33.34	33.34	35.01	35.01	35.01	36.76	36.76	36.76	38.60	19.30
1.2.2	福利费	87.70	4.67	4.67	4.90	4.90	4.90	5.15	5.15	5.15	5.40	2.70
1.3	其他费	216.97	11.54	11.54	11.86	11.86	11.86	12.20	12.20	12.20	12.56	6.28
1.4	维修费	952.97	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	25.30
2	折旧费	6,204.65	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	329.45	164.73
3	摊销费	469.33	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	24.92	12.46
4	财务费用	2,827.94	185.74	165.66	145.58	125.50	105.42	85.34	65.26	45.18	25.10	5.02
5	总成本费用	11,888.27	667.00	646.92	630.40	610.32	590.24	573.90	553.82	533.74	517.58	251.27

（1）增值税

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目公墓销售、骨灰堂骨灰寄存、骨灰吊唁厅收入免税。

（2）税金及附加合计

城市维护建设税按已缴增值税的 7%、教育费附加按 3%、地方教育费附加按 2%计算。本项目无需缴纳税金及附加。

（3）所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为 25%。

表 5-3 项目债券存续期模拟利润测算表

单位：万元

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入（不含税）	15,893.03	204.92	681.26	692.26	732.13	737.38	742.63	785.26	790.77	796.28	841.89
总成本（不含税）	11,888.27	224.13	672.34	672.34	675.41	675.41	675.41	678.66	678.66	678.66	682.06
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	4,004.76	-19.21	8.92	19.92	56.72	61.97	67.22	106.60	112.11	117.62	159.83
所得税	1,001.24	-	-	2.41	14.18	15.49	16.81	26.65	28.03	29.41	39.96
净利润	3,003.52	-19.21	8.92	17.51	42.54	46.48	50.41	79.95	84.08	88.21	119.87

（续表）

项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
营业收入（不含税）	15,893.03	847.68	853.46	902.22	908.30	914.38	966.48	972.86	979.24	1,034.90	508.73
总成本（不含税）	11,888.27	667.00	646.92	630.40	610.32	590.24	573.90	553.82	533.74	517.58	251.27
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	4,004.76	180.68	206.54	271.82	297.98	324.14	392.58	419.04	445.50	517.32	257.46
所得税	1,001.24	45.17	51.64	67.96	74.50	81.04	98.15	104.76	111.38	129.33	64.37
净利润	3,003.52	135.51	154.90	203.86	223.48	243.10	294.43	314.28	334.12	387.99	193.09

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 8,000.00 万元，预计 2047 年到期，模拟现金流中假设 2047 年支付最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.13。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以墓穴销售收入、骨灰堂骨灰寄存收入、吊唁场地设施及设备租赁收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 12,505.44 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 5-4 模拟现金流量表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	15,893.03				204.92	681.26	692.26	732.13	737.38	742.63	785.26	790.77
运营成本费用支付的现金	2,386.35				39.06	117.17	117.17	120.24	120.24	120.24	123.49	123.49
经营活动支付税费	1,001.24				-	-	2.41	14.18	15.49	16.81	26.65	28.03
经营活动现金净流量	**12,505.44**	**-**	**-**	**-**	**165.86**	**564.09**	**572.68**	**597.71**	**601.65**	**605.58**	**635.12**	**639.25**
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	12,242.08	5,644.50	4,398.40	2,199.18								
投资活动现金净流量	**-12,242.08**	**-5,644.50**	**-4,398.40**	**-2,199.18**	**-**							
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	4,534.54	1,648.50	553.00	2,333.04								
发行债券收到的现金	8,000.00	4,000.00	4,000.00									
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	8,000.00											
偿还债券利息支付的现金	3,112.40	-	150.60	133.86	66.94	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80	200.80
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	8.00	4.00	4.00									
筹资活动现金净流量	**12,242.08**	**5,644.50**	**4,398.40**	**2,199.18**								
四、本年现金净流量	12,505.44	-	-	-	165.86	564.09	572.68	597.71	601.65	605.58	635.12	639.25
五、累计现金净流量		-	-	-	165.86	729.95	1,302.63	1,900.34	2,501.99	3,107.57	3,742.69	4,381.94

（续表）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	15,893.03	841.89	847.68	853.46	902.22	908.30	914.38	966.48	972.86	979.24	1,034.90	508.73
运营成本费用支付的现金	2,386.35	126.89	126.89	126.89	130.45	130.45	130.45	134.19	134.19	134.19	138.11	69.06
经营活动支付税费	1,001.24	39.96	45.17	51.64	67.96	74.50	81.04	98.15	104.76	111.38	129.33	64.37
经营活动现金净流量	**12,505.44**	**675.04**	**675.62**	**674.93**	**703.81**	**703.35**	**702.89**	**734.14**	**733.91**	**733.67**	**767.46**	**375.30**
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	12,242.08											
投资活动现金净流量	**-12,242.08**											
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	4,534.54											
发行债券收到的现金	8,000.00											
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	8,000.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
偿还债券利息支付的现金	3,112.40	200.80	185.74	165.66	145.58	125.50	105.42	85.34	65.26	45.18	25.10	5.02
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	8.00											
筹资活动现金净流量	**12,242.08**											
四、本年现金净流量	12,505.44	675.04	675.62	674.93	703.81	703.35	702.89	734.14	733.91	733.67	767.46	375.30
五、累计现金净流量		5,700.36	6,375.98	7,050.91	7,754.72	8,458.07	9,160.96	9,895.10	10,629.01	11,362.68	12,130.14	12,505.44

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 6-1 项目收益压力测试表

压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动情况敏感性分析					
运营收入（债券本息资金覆盖倍数）	1.02	1.08	1.13	1.18	1.23
运营成本变动情况敏感性分析					
经营成本（债券本息资金覆盖倍数）	1.14	1.13	1.13	1.12	1.11
债券利率变动情况敏感性分析					
利率（债券本息资金覆盖倍数）	1.15	1.14	1.13	1.11	1.10

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，

控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

2.运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

3.资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4.现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府

有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

5.逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次是实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，本所得出评估结论如下：

1.本期债券对应投资的是有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，不属于《地方政府专项债券禁止类项目清单（2024年版）》所列负面清单项目，债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列领域项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

3.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

4.本次评价的天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）通过发行债券能够满足项目的融资平衡，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数为1.13倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求，且在债券本金偿

还后仍有 12,505.44 万元的期末结余。

综上，本项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

登记机关

2024 年 11月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 十一 月 十五 日

中华人民共和国财政部制

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）
HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目单位基本情况 3
（二）项目基本信息 3
（三）资金平衡测算 5
（四）项目预期收益与融资平衡情况 18
（五）风险分析 19
三、结论 20
附表 1：项目收入预测表 21
附表 2：项目经营成本估算表 24
附表 3：债券还本付息表 26
附表 4：项目模拟利润表 28
附表 5：项目现金流量表 29

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】53号

我们接受委托，对天门市城乡福利院改造升级项目（一期）进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.29，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）在运营期收入主要为自营床位收入、生活费收入、护理费收入。

（二）债券年利率

本项目发行债券总额为6,000.00万元，计划于2026年发行6,000.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券利率参考2026年湖北省政府专项债券(十八)（20年期）债券利率2.36%，从客观、谨慎的角度考虑，在此基础上上浮10BP，暂按2.46%进行测算。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	天门市嘉瑞康养有限公司
单位负责人：	鲁然 陈春雷
地址：	湖北省天门市竟陵街道办事处陆羽大道西40号（原市民中心）
统一社会信用代码：	91429006MAEDF6HW2B
机构性质：	国有企业
经营范围	包含：一般项目：养老服务（机构养老服务）；养老服务（社区养老服务）；康复辅具适配服务；机构养老服务；养老服务；养老服务（居家养老服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；假肢和矫形器（辅助器具）生产装配。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：本项目建设地点位于天门市内。

建设内容：本项目主要对天门市内19处福利院进行改造，改造总建筑面积67675.17平方米。主要改造内容包括内部装修、给排水、电气、消防、弱电智能化、机电抗震支架系统、标识系统、门窗等工程，并购置配套的理疗体检设备、康复器具等相关设备和智慧化管理系统，改造后预计新增床位120张。

2.项目建设期

项目建设期15个月，预计2026年10月开工建设，2027年12月完工。

3.项目属性

本项目属于社会事业-养老托育领域建设，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

根据项目初设批复项目静态总投为8,740.34万元，其中：工程费用8,180.77万元，工程建设其他费用305.00万元，基本预备费254.57万元，根据专项债实际发行情况，建设期利息147.60万元，债券发行费4.80万元，调整后项目总投资为8,892.74万元，具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额	资金来源	
			资本金	专项债券
一	第一部分:工程费用	8,180.77	2,180.77	6,000.00
1	福利院改造升级项目（一期）改造工程	4,899.75		4,899.75
2	福利院改造升级项目（一期）安装工程	2,792.92	1,692.67	1,100.25
3	养老配套设备购置	488.10	488.10	
二	工程建设其他费	305.00	305.00	
三	基本预备费	254.57	254.57	
四	建设投资	8,740.34	2,740.34	6,000.00
五	建设期利息	147.60	147.60	
六	债券发行费	4.80	4.80	
七	总投资估算	8,892.74	2,892.74	6,000.00

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资8,892.74万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,892.74万元，专项债券资金6,000.00万元。

本项目资本金共计 2,892.74万元，已到位资本金0.00万元，

全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排，项目分年度资金筹措及使用计划详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	174.45	2,718.29	**2,892.74**
1.1	财政安排资金			
1.2	单位自筹资金	174.45	2,718.29	**2,892.74**
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	6,000.00		**6,000.00**
2.1	专项债券资金	6,000.00		**6,000.00**
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**6,174.45**	**2,718.29**	**8,892.74**

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

本项目收益预测期间为 2028 年至 2046 年 1-9 月。债券存续期内项目收入来源于自营床位收入、生活费收入、护理费收入。

据项目实际统计及项目规划，项目实施后 19 个福利院可提供集

中养老床位合计2508个，其中近城区福利院10个，床位 1392张；远城区福利院9个，床位1116张。

项目建成后总床位数2508张，其中康养床位1205张，护理床位1303张。具体收费统计如下：

表7-5 本项目部分养老机构收费情况统计表

序号	名称	床位费（元/月）	膳食费（元/月）	护理费（元/月）
1	天门市社会福利院	650	600	580起
2	天门市胡市镇农村福利院	600	600	600起
3	天门市卢市镇农村福利院	600	600	600起
4	天门市中医医院养老服务中心	1000	600	1150起

（1）自营床位收入

参考本项目福利院现行收费标准及周边区域养老机构收费情况，远城区床位费为600元/月，近城区床位费为1000元/月，远低于自营养老机构2500元/月的标准，本项目改造后的收费标准基于福利院属性，经营计算期不考虑调整。

结合天门市周边其他福利院人员入住比例及床位综合使用率，按照审慎原则，本项目运营期首年床位综合使用率为85%，根据《天门市民政事业发展“十四五”规划》和湖北省第七次全国人口普查公报，天门市的常住人口为1,158,640人，其中60岁及以上的人口占比为17.96%，65岁及以上的人口占比为 17.81%，这意味着天门市60岁及以上的人口数量约为总人口的 25.81%。根据项目实际运营情况，本项目养老床位使用率暂按75%进行测算。

关于天门市城乡福利院改造升级项目（一期）床位情况的说明

本项目涉及的天门市乡镇及城区周边19所公办福利院，现有床位2388张（建成后新增120张床位，合计2508张），是天门市城乡基本养老服务体系的核心基层载体。结合当前运营实际、硬件设施条件及服务供给能力，目前养老院床位使用率情况统计如下：

序号	院区	现有入院老人	床位数	剩余床位	入住率
1	竟陵	124	154	30	80.52%
2	杨林	57	73	16	78.08%
3	白茅湖	37	45	8	82.22%
4	胡市	219	268	49	81.72%
5	净潭	113	142	29	79.58%
6	干驿	113	142	29	79.58%
7	马湾	81	102	21	79.41%
8	多祥	54	68	14	79.41%
9	皂市李场	79	102	23	77.45%
10	皂市合丰	52	64	12	81.25%
11	彭市	137	170	33	80.59%
12	横林	153	183	30	83.61%
13	汪场	115	153	38	75.16%
14	蒋场	105	132	27	79.55%
15	拖市	57	68	11	83.82%
16	多宝	54	68	14	79.41%
17	佛子山	125	153	28	81.70%
18	黄潭	122	151	29	80.79%
19	麻洋	120	150	30	80.00%
总计		1917	2388	471	80.28%

根据以上现有情况统计，目前现有床位2388张，现有入住老人1917人，整体入住率为80.28%，考虑建成后新增床位120张，整体入住率可达76.44%。

天门市嘉瑞康养有限公司

2026年8月4日

1

（2）生活费收入

本项目19个福利院，生活费标准目前均为600元/月的标准，项目改造完成后，服务设施大为改善，吸引更多的康养老人群体入住福利院，本项目改造后的收费标准基于福利院属性，经营计算期不考虑调整。

（3）护理费收入

项目建成后总床位数2508张，其中康养床位1205张，护理床位1303张，入住老人结构参考现有福利院运营真实情况，暂定为失能

老人占 70%，即 912 人；特殊护理老人占比 30%，即 391 人。

根据天门市发展和改革委员会 2025 年 7 月 7 日印发的《关于市民政局 7 所区域特困供养中心床位费和护理费收费标准的批复》（天发改价格【2025】2 号），关于自理、失能、特殊护理的收费标准，如下图：

等级	服务护理内容	收费标准（元/人.月）
自理	每天清扫房间，定期换洗衣物，协助老人整理床铺，定期换洗床上用品，协助老人洗澡、洗头、理发等做好个人卫生。提供订餐服务，提供健康娱乐活动。建立健康档案，院内就医，急病报医，联系家属。提供心理咨询等社工服务。	350
失能	（含自理服务内容）24 小时巡房，送饭送水、为老人喂食、清洗餐具，提供订餐服务，帮助老人排便、清洗便具，帮助老人起床穿衣、整理床铺，帮助洗头、洗澡、剪指甲、理发，做口腔护理、帮助老人洗漱。建立健康档案，院内就医，康复服务，急病报医，联系家属。提供心理咨询等社工服务。	750
特殊护理	除上述服务内容以外，需要特殊护理、照顾的，由双方协商并以合同形式约定。	面议
注：对护理服务时间不足月的按实际服务的天数计费。计算公式为：实际收费标准÷30天 X 实际服务天数。护理费应根据老人身体的实际情况按相应类别收取，不得重复收费。		

本项目测算护理费用按自理 350 元/月，半失能 750 元/月，全失能参照特殊护理单独定价，参照市场价暂定 1200 元/月。本项目改造后的收费标准基于福利院属性，经营计算期不考虑调整。

收入详见附表 1

2.项目预期成本预测

本项目成本预测期间为2028年至2046年1-9月。债券存续期内项目总成本具体测算如下：

（1）工资福利费

项目运营人员分为护理人员、餐饮人员和其他管理人员。

护理人员：集中养老的老人护理人员配置比例暂定自理老人 1：8，半护理及全护理老人 1：6，根据入住率情况，运营期配置220名护理人员。

餐饮人员：暂按照运营期配置57名餐饮人员。

其他人员考虑配置19人负责管理工作，分别负责内部管理、财务、安保、医养等工作。

平均工资参考天门市人民政府发布的《天门市2025年国民经济和社会发展统计公报》天门市城镇常住居民人均可支配收入42218元，暂按4000元/人/月计取，员工福利费按工资额的14%计取。参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021—2025 年湖北省居民消费价格指数）同比涨幅依次为 0.4%、2.1%、0.2%、0.4%、0.1%，五年年均上涨 0.6%，结合实际情况及市场通货膨胀，本项目员工工资按每3年上涨5.00%测算。

（2）燃料动力费

根据项目规模，依据建筑设计通则等进行测算，其正常年份年用电为286.51万kwh，用电单价为0.57元，年均电费为163.31万元；年用水量为12.08t，水费单价为2.85元，经营期年水电费34.43万

元。测算依据及过程如下：

核心测算规范依据：

1.《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015），规范明确养老福利类公共建筑给排水、电气负荷设计、能耗核算测算标准，为项目水电能耗基础测算依据。

2.《养老机构建筑合理用能指南》（DB31/T1080-2018），明确公办养老机构、福利院建筑电力、用水能耗定额指标，界定失能、半失能老人集中照护场景下的能耗核算口径，适配本项目康养+护理床位运营模式。

3.《民用建筑能耗分类及表示方法》（GB/T 34913-2017），规范民用公共建筑能耗统计、计算与取值方法，保障本项目能耗测算口径统一、数据规范。

4.《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019），明确养老福利建筑人均日用水定额、床位用水核算标准，适配福利院集中居住、康养洗浴、日常保洁、护理消杀用水场景。

5.天门市民用水、用电公用事业收费官方定价标准，为本项目水电费单价取值的直接政策依据。

用电量及电费测算依据

能耗取值逻辑：

本项目总改造建筑面积67675.17㎡，建成总床位2508张（康养床位1205张、护理床位1303张），服务对象以半失能、全失能特困老人为主。相较于普通民用建筑，福利院需24小时持续照明、通风、

康养设备运行、智能安防、弱电智能化、护理监护设备常态化运行，单位面积用电负荷高于普通公共建筑。

依据养老机构能耗定额标准，结合失能老人集中照护高用电需求（康复理疗设备、夜间监护、恒温保障、智能化管理系统不间断运行），结合项目床位结构、建筑规模、24h 不间断运营工况，分步测算得出年均用电量。

用电量详细测算过程：

1、测算参数取值依据：参照《养老机构建筑合理用能指南》《公共建筑节能设计标准》，公办护理型福利院（含失能、半失能全时段照护）综合用电定额取值：日均单位床位用电量 0.312kWh/床·天，较普通养老机构偏高，适配本项目智能化、理疗设备、24 小时监护、通风照明常态化运行需求。

2、基础参数：项目总床位 2508 张，全年运营天数 365 天，考虑福利院常年饱和运营、无淡季停机，运营系数取 1.0。

3、理论用电量计算：

日总用电量=2508 床×0.312kWh/床·天=782.496kWh

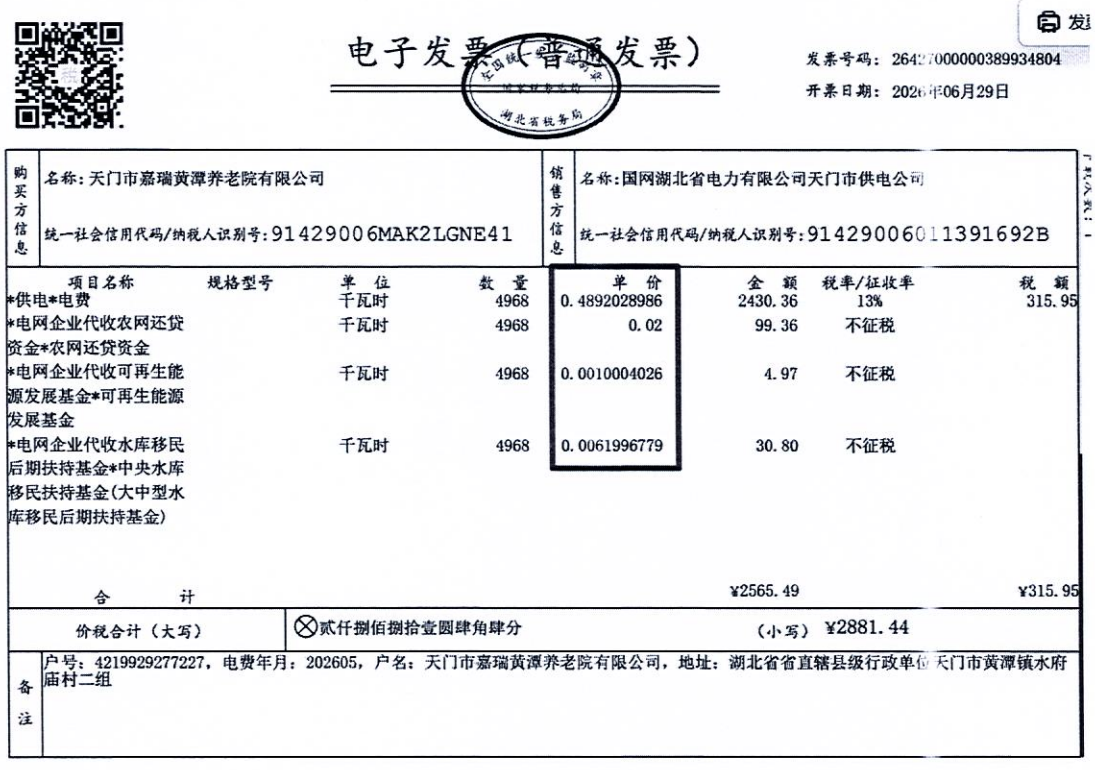
年理论用电量=782.496kWh×365 天=285611.04kWh

4、配套设施修正系数：结合本项目大面积公共区域、机电抗震系统、智慧化管理、消防弱电、集中康养设备机房等公共耗电设备，增设 1.0031 倍配套修正系数。

5、最终年均用电量：285611.04kWh×1.0031≈286.51 万 kWh/年，符合大中型公办福利院整体用电能耗区间标准。

单价及费用测算依据

电价取值依据现行缴费标准（详发票），基于谨慎原则，单价向上取整按 0.52 元/kWh 计算。



电子发票（普通发票）

发票号码：26427000000389934804

开票日期：2026年06月29日

购买方信息	名称：天门市嘉瑞黄潭养老院有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91429006MAK2LGNE41	销售方信息	名称：国网湖北省电力有限公司天门市供电公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：914290060 1391692B

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*供电*电费		千瓦时	4968	0.4892028986	2430.36	13%	315.95
*电网企业代收农网还贷资金*农网还贷资金		千瓦时	4968	0.02	99.36	不征税	
*电网企业代收可再生能源发展基金*可再生能源发展基金		千瓦时	4968	0.0010004026	4.97	不征税	
*电网企业代收水库移民后期扶持基金*中央水库移民扶持基金(大中型水库移民后期扶持基金)		千瓦时	4968	0.0061996779	30.80	不征税	
合　　计					¥2565.49		¥315.95

价税合计（大写）	⊗贰仟捌佰捌拾壹圆肆角肆分	（小写） ¥2881.44

备注	户号：4219929277227，电费年月：202605，户名：天门市嘉瑞黄潭养老院有限公司，地址：湖北省省直辖县级行政单位 天门市黄潭镇水府庙村二组

年均电费计算公式：年用电量×用电单价=286.51 万 kWh×0.52 元/kWh=148.99 万元/年。

用水量及水费测算依据

能耗取值逻辑：

依据《建筑给水排水设计标准》养老福利建筑用水定额，结合本项目 2508 张床位规模、全周期集中居住模式，以及半护理、全护理老人高频洗浴、护理清洁、房间消杀、康养配套用水等刚需场景，综合核算项目用水总量。

公办福利院失能、半失能老人照护用水标准高于普通住宅及普通养老院，日常护理洗漱、床品清洗、康养康复配套、公共区域保洁消

杀用水量大，结合项目总建筑面积及床位饱和入住运营工况，通过规范定额分步核算得出年均用水量。

用水量详细测算过程

1、测算参数取值依据：依据《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）养老福利建筑护理型床位用水定额，结合本项目半护理70%、全护理30%的照护结构，综合加权取定：日均综合用水定额131.8L/床·天（全护理床位洗浴、消杀、换洗用水更高，拉高综合定额）。

2、基础参数：项目总床位2508张，全年运营365天，福利院全天候驻院居住，无空置停水工况，运营系数取1.0。

3、年用水量理论计算：

日总用水量=2508床×131.8L/床·天=330554.4L=330.55t

年理论用水量=330.55t×365天=120650.75t

4、损耗及管网修正系数：考虑公共管网损耗、保洁绿化、不可预见零星用水，增设1.0012倍修正系数。

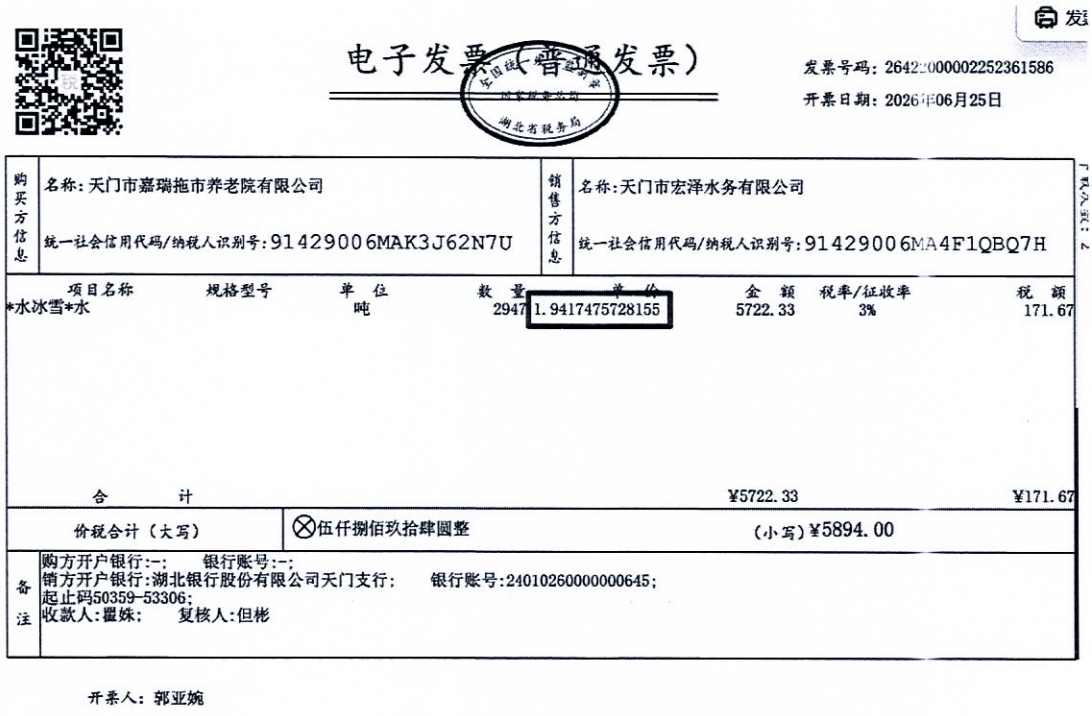
5、最终年均用水量：120650.75t×1.0012≈12.08万t/年，完全匹配同规模公办福利院用水能耗水平。

单价及费用测算依据

水价取值依据现行水费缴纳标准（详发票），基于谨慎原则，单价向上取整按2.0元/t计算。

天门市住房和城市更新局2026年4月29日发布的收费依据，公益类事业单位用水收费标准2.85元/t，执行民生公益类用水统一单

价。



电子发票（普通发票）

发票号码：26422000002252361586

开票日期：2026年06月25日

购买方信息	名称：天门市嘉瑞拖市养老院有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91429006MAK3J62N7U	销售方信息	名称：天门市宏泽水务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91429006MA4F1QBQ7H

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*水冰雪*水		吨	2947	1.9417475728155	5722.33	3%	171.67
合计					¥5722.33		¥171.67
价税合计（大写）	⊗伍仟捌佰玖拾肆圆整				（小写）¥5894.00		

备注：购方开户银行:-; 银行账号:-;
销方开户银行:湖北银行股份有限公司天门支行; 银行账号:24010260000000645;
起止码50359-53306;
收款人:瞿姝; 复核人:但彬

开票人：郭亚婉

年均水费计算公式：年用水量×用水单价=12.08 万 t×2 元/t=24.16 万元/年。

（3）原材料采购费用

根据本项目规模，主要的采购原材料为养老用品，经查阅资料，原材料采购和半成品费用大约为营业收入的 10%。测算依据如下：

本项目原材料及半成品采购成本，特指福利院日常运营直接可变耗材支出，包含护理耗材、康复器具配件、适老化日用品、清洁消杀物资、康养配套低值物料等养老服务直接物料成本，不含人员工资、固定资产折旧、水电能耗、维修、管理费用等固定成本，为养老机构运营核心可变成本核算口径。

根据国内康养行业财务核算标准、公办养老设施可研及财评通用测算体系，公办福利院、县域护理型养老机构日常养老用品、护理耗

材等原材料采购成本，普遍占营业收入比例区间为8%—12%。结合养老服务行业成本结构分析成果，标准化运营、集中采购的公办兜底养老机构，剔除市场化营销、溢价耗材支出后，直接物料消耗成本稳定控制在营收占比10%左右，为行业基准取值。本项目为天门市公办城乡福利院，属于公益兜底类养老设施，实行统一集中采购、标准化物资管控，耗材消耗平稳、无市场化冗余支出，成本管控规范，适配行业中间基准值10%。经查阅多地发改部门公办养老机构成本监审公示数据，成本构成中均包含“商品和服务支出”“低值易耗品”“维修费”等与养老用品及耗材相关的运营成本项，综合折算占比区间为8%-12%。主要参考案例如下：

1.湖北襄阳：市发改委对3家公办养老机构2021-2023年成本监审，将维修费、商品服务支出等纳入核定成本，床位费单位成本534.25元/床/月，护理费883.05元/人/月；

2.湖北黄冈：市发改委对4家公办养老机构2024年度成本调查，核定床位费总成本174.28万元、护理费总成本326.71万元，商品服务支出占比约10%-15%；

3.湖北武穴：市发改局对3家公办养老机构成本监审，床位费成本589.32元/床/月，护理费成本544.10元/人/月，与同类项目均值可比；

4.四川宣汉：县发改局对中心敬老院及乡镇敬老院2022-2024年成本监审，核定“水电气燃料费”“维修费”“其他支出”等运营成本占比约8%-12%；

5.湖南常宁：市价格成本调查队对公办养老机构成本调查，含公用支出、设备折旧、维护费等项目，综合占比处于行业合理区间。

综合上述多地公办养老机构成本监审数据，运营耗材及物料费用占营业收入8%-12%为行业普遍取值区间，本项目取中间值10%审慎合理。

养老服务类基建项目可变运营耗材，行业通用营收比例系数法测算，即：年原材料采购费用=年营业收入×10%。该方法为工程经济评价、项目收益成本测算标准方法，口径统一、逻辑严谨、可审计，符合《建设项目经济评价方法与参数》及民生公益类项目财务测算编制要求。故本项目参照次方法进行测算。

（4）其他费用

其他费用包括其他销售费用和其他管理费用。本项目其他销售费用按照收入的1.5%计算；本项目管理费用按照工资及福利费的20%计算。

（5）折旧与摊销

新增固定资产按项目总投资扣减建设期增值税进项税额后的金额计算，预计残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限20年。

详见附表2

3.项目税费预测

1.增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定：“军事设施、学校、幼儿园、养老院、医院占用耕地。”可免征土地使用

税和耕地占用税。根据《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97 号）第一条规定，暂免征收老年服务机构自用房产、地、车船的房产税、城镇土地使用税、车船使用税。第三条规定，本通知所称老年服务机构，是指专门为老年人提供生活照料、文化、护理、健身等多方面服务的福利性、非营利性的机构，主要包括：老年社会福利院、敬老院（养老院）、老年服务中心、老年公寓（含老年护理院、康复中心、托老所）等。因此，符合上述规定的养老院房产暂免征收房产税。财税〔2019〕20 号关于明确养老机构免征增值税等政策的通知，一、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号印发）第一条第（二）项中的养老机构，包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，免征增值税。

2. 城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加：附加税均以增值税为基础，由于本项目免征增值税，因此本项目无需缴纳附加税。

3. 所得税：依据政策财税〔2000〕97 号明确，政府兴办、福利性、非营利性老年/社会福利院，暂免征收企业所得税，本项目为政府投资公益性项目，符合政策免征企业所得税。

4.项目还本付息预测

本项目发行债券总额为6,000.00万元，计划于2026年发行6,000.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券利率参考2026年湖北省政府专项债券(十八)（20年期）债券利率2.36%，从客观、谨慎的角度考虑，在此基础上上浮10BP，暂按2.46%进行测算。还本付息情况详见附表3

5.模拟利润表

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按职工薪酬、水电费、其他费用、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。

模拟利润详见附表4

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。项目现金流预测见附表5

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为自营床位收入、生活费收入、护理费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为63,482.91万元，扣除运营成本52,759.85万元后预计用于资金平衡相关收益为10,723.06万元，应计本息和为2,287.80万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
天门市城乡福利院改造升级项目（一期）	10,723.06	8,287.80	6,000.00	1.29

（五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目自筹资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑运营净收益、债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响，分析结果如下表：

项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析	7,459.02	7,873.41	8,287.80	8,702.19	9,116.58
债券本息资金倍数	1.16	1.10	1.29	1.36	1.42
债券利率变动情况敏感性分析	2.21%	2.34%	2.46%	2.58%	2.71%
债券本息资金倍数	1.33	1.31	1.29	1.28	1.26

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益、营运成本影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与

风险抵抗能力，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.29，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
自营床位收入	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
近城区床位数量（张）	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00
近城区收费标准（元/月）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
远城区床位数量（张）	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
远城区收费标准（元/月）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
收入（万元）	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44
生活费收入	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**
床位数量（张）	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
生活费收入标准（元/月）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
预计年可实现收入	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86
护理费收入	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**
自理床位（张）	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00
自理床位护理费标准（元/月）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
半失能床位（张）	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
半失能护理费标准（元/月）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
全失能床位（张）	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00
全失能护理费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
预计年可实现收入	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46

收入（不含增值税）合计	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76
续表										
项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-9 月	合计
自营床位收入	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,855.44**	**1,391.58**	**34,789.50**
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	0.75	
近城区床位数量（张）	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	
近城区收费标准（元/月）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
远城区床位数量（张）	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	
远城区收费标准（元/月）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
收入（万元）	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,855.44	1,391.58	
生活费收入	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**84.65**	**2,116.13**
床位数量（张）	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	0.75	
生活费收入标准（元/月）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
预计年可实现收入	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	112.86	84.65	
护理费收入	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,417.46**	**1,063.09**	**26,577.28**
自理床位（张）	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	1,205.00	
自理床位护理费标准（元/月）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
半失能床位（张）	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	
半失能护理费标准（元/月）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	
全失能床位（张）	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00	
全失能护理费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
使用率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	0.75	
预计年可实现收入	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,417.46	1,063.09	

收入（不含增值税）合计	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	2,539.32	63,482.91

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资及福利费	1,619.71	1,619.71	1,700.70	1,700.70	1,700.70	1,785.73	1,785.73	1,785.73	1,875.02	1,875.02
燃料及动力费	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15
原材料采购费用	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58
其他费用	374.73	374.73	390.93	390.93	390.93	407.93	407.93	407.93	425.79	425.79
经营成本（不含增值税）	2,427.35	2,427.35	2,523.19	2,523.19	2,523.19	2,623.83	2,623.83	2,623.83	2,729.50	2,729.50
经营成本进项税额	78.82	78.82	80.16	80.16	80.16	81.56	81.56	81.56	83.03	83.03
经营成本（含增值税）	2,506.17	2,506.17	2,603.35	2,603.35	2,603.35	2,705.39	2,705.39	2,705.39	2,812.53	2,812.53
折旧和摊销	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82
财务费用	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60
总成本费用	2,963.77	2,963.77	3,059.61	3,059.61	3,059.61	3,160.25	3,160.25	3,160.25	3,265.92	3,258.54

续表

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-9 月	合计
工资及福利费	1,875.02	1,968.77	1,968.77	1,968.77	2,067.21	2,067.21	2,067.21	2,170.57	1,627.93	**35,230.20**
燃料及动力费	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	129.86	**3,246.56**
原材料采购费用	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58	190.45	**6,284.81**
其他费用	425.79	444.54	444.54	444.54	464.23	464.23	464.23	484.90	363.68	**7,998.28**
经营成本（不含增值税）	2,729.50	2,840.46	2,840.46	2,840.46	2,956.96	2,956.96	2,956.96	3,079.28	2,251.22	**51,207.02**

经营成本进项税额	83.03	84.58	84.58	84.58	86.20	86.20	86.20	87.91	60.69	**1,552.83**
经营成本（含增值税）	2,812.53	2,925.04	2,925.04	2,925.04	3,043.16	3,043.16	3,043.16	3,167.19	2,311.91	**52,759.85**
折旧和摊销	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	388.82	291.61	**7,290.29**
财务费用	132.84	118.08	103.32	88.56	73.80	59.04	44.28	29.52	14.76	**2,140.20**
总成本费用	3,243.78	3,339.97	3,325.21	3,310.45	3,412.19	3,397.43	3,382.67	3,490.24	2,557.59	**60,637.51**

附表 3：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2026 年		6,000.00		6,000.00	2.46%	-
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2029 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2030 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2031 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2032 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2033 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2034 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2035 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2036 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2037 年	6,000.00		600.00	5,400.00	2.46%	147.60
2038 年	5,400.00		600.00	4,800.00	2.46%	132.84
2039 年	4,800.00		600.00	4,200.00	2.46%	118.08
2040 年	4,200.00		600.00	3,600.00	2.46%	103.32
2041 年	3,600.00		600.00	3,000.00	2.46%	88.56
2042 年	3,000.00		600.00	2,400.00	2.46%	73.80
2043 年	2,400.00		600.00	1,800.00	2.46%	59.04

2044 年	1,800.00		600.00	1,200.00	2.46%	44.28
2045 年	1,200.00		600.00	600.00	2.46%	29.52
2046 年	600.00		600.00	-	2.46%	14.76
合计		6,000.00	6,000.00			2,287.80

附表 4：项目模拟利润表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	2,963.77	2,963.77	3,059.61	3,059.61	3,059.61	3,160.25	3,160.25	3,160.25	3,265.92	3,265.92
利润总额	421.99	421.99	326.14	326.14	326.14	225.51	225.51	225.51	119.84	127.22
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额										
所得税										
净利润	421.99	421.99	326.14	326.14	326.14	225.51	225.51	225.51	119.84	127.22

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-9 月	合计
经营收入（不含税）	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	2,539.32	**63,482.91**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
总成本费用	3,251.16	3,347.35	3,332.59	3,317.83	3,419.57	3,404.81	3,390.05	3,497.62	2,557.59	**60,637.51**
利润总额	134.60	38.40	53.16	67.92	-33.82	-19.06	-4.30	-111.86	-18.28	**2,845.39**
弥补以前年度亏损										-
应纳税所得额										-
所得税										-
净利润	134.60	38.40	53.16	67.92	-33.82	-19.06	-4.30	-111.86	-18.28	**2,845.39**

附表 5：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金			3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76
运营成本费用支付的现金			2,506.17	2,506.17	2,603.35	2,603.35	2,603.35	2,705.39	2,705.39	2,705.39	2,812.53
经营活动支付的税金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量			879.59	879.59	782.41	782.41	782.41	680.37	680.37	680.37	573.23
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	6,169.65	2,570.69									
投资活动现金净流量	-6,169.65	-2,570.69									
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	174.45	2,718.29									
发行债券收到的现金	6,000.00	0.00									
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	0.00	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60	147.60
支付发行费用	4.80										
筹资活动现金净流量	6,169.65	2,570.69	-147.60	-147.60	-147.60	-147.60	-147.60	-147.60	-147.60	-147.60	-147.60
四、本年现金净流量	0.00	0.00	731.99	731.99	634.81	634.81	634.81	532.77	532.77	532.77	425.63
五、累计现金净流量	0.00	0.00	731.99	1,463.98	2,098.79	2,733.60	3,368.41	3,901.18	4,433.95	4,966.72	5,392.35

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-9 月	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	3,385.76	2,539.32	**63,482.91**
运营成本费用支付的现金	2,812.53	2,812.53	2,925.04	2,925.04	2,925.04	3,043.16	3,043.16	3,043.16	3,167.19	2,311.91	**52,759.85**
经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
经营活动现金净流量	573.23	573.23	460.72	460.72	460.72	342.60	342.60	342.60	218.57	227.41	**10,723.06**
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											**8,740.34**
投资活动现金净流量											**-8,740.34**
三、筹资活动现金流量											-
单位自筹资金											**2,892.74**
发行债券收到的现金											**6,000.00**
偿还债券本金支付的现金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	**6,000.00**
偿还债券利息支付的现金	147.60	132.84	118.08	103.32	88.56	73.80	59.04	44.28	29.52	14.76	**2,287.80**
支付发行费用											**4.80**
筹资活动现金净流量	-747.60	-725.46	-710.70	-695.94	-681.18	-666.42	-651.66	-636.90	-622.14	-614.76	**600.14**
四、本年现金净流量	-174.37	-152.23	-249.98	-235.22	-220.46	-323.82	-309.06	-294.30	-403.57	-387.35	2,582.95
五、累计现金净流量	5,217.98	5,065.75	4,815.77	4,580.55	4,360.09	4,036.27	3,727.21	3,432.91	3,029.34	2,582.95	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出 资 额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）
HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 3
（一）项目单位基本情况 3
（二）项目基本信息 4
（三）资金平衡测算 7
（四）项目预期收益与融资平衡情况 10
（五）风险分析 11
三、结论 12
附表 1：项目收入预测表 13
附表 2：项目经营成本估算表 19
附表 3：增值税及附加估算表 21
附表 4：债券还本付息表 23
附表 5：项目模拟利润表 25
附表 6：项目现金流量表 27

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】52号

我们接受委托，对团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.28，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目在运营期收入主要为冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券13,000.00万元,2027年发行地方政府专项债券15,500.00万元，期限均20年。参考中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮5BP，即按2.46%计算，每半年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。截止债券存续期结束，累计产生债券利息【10,867.05】万元，本息合计【39,367.05】万元。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项

目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	团风县交通运输局
项目单位负责人：	刘丹
地址：	团风县团风镇得胜大道6号
统一社会信用代码：	11421121011266277D
职责范围	（一）贯彻执行国家、省、市关于交通运输行业的方针政策和法律法规。研究拟订全县交通运输行业发展战略、规划、政策性措施和规范性文件并组织实施，指导交通综合行政执法工作。 （二）负责全县交通运输行业管理。统筹全县公路、水路行业发展。协调邮政等工作。承担涉及全县综合运输体系的规划协调工作。承担铁路的建设协调工作；承担物流业的规划、建设、发展协调和有关管理工作。承担交通运输行业统计工作。负责交通运输行政审批工作。 （三）负责全县道路、水路运输市场监管。负责全县客货运输站场、物流园区建设管理。负责全县港口、港口岸线、航道及辅助设施的利用和监督管理。指导全县城乡客运及有关设施的规划和管理工作。负责渔船检验及监督管理。负责城市公共交通、出租车管理。承担公路水路交通安全的监督管理职责。 （四）负责全县公路、水路建设和养护市场监管。监督实施公路、水路工程建设和养护相关规定、制度和技术标准。组织公路、水利工程及其设施的建设、养护和管理。负责路政管理、治超管理、专业渡口管理。负责农村公路建设、养护和管理。组织协调公路、水路有关工程建设和工程质量、安全生产监督管理工作。 （五）拟订全县公路、水路、站场固定资产投资规模和建设项目，编制年度计划。组织实施县内重点交通工程建设，协调推进高速公路工程、铁路工程建设。 （六）指导全县公路、水路运输应急管理工作，调控重点物资和防汛救灾、春运等客货的运输，指导干线公路网的运行监测，承担国防动员和交通战备有关工作。 （七）指导全县交通运输信息化建设，负责全县公路、水路对外经济技术合作，推动行业科技进步。

	指导全县交通运输行业环境保护和节能减排工作。指导局属单位的工作。 （八）承担县铁路经济建设领导小组日常工作。 （九）完成上级交办的其他任务。 （十）有关职责分工。关于物流管理职责分工。县交通运输局负责全县物流业发展综合协调工作；负责拟订物流业发展专项规划和重点物流园区（集疏运枢纽）项目规划布局；指导重点物流园区建设及运营管理；负责全县农村物流网络规划、建设；组织协调相关部门开展物流安全检查。参与重点物流企业的评定；参与拟订促进物流业发展的规范性文件草案；负责物流业经济运行指标的统计、分析。县发展和改革局负责拟订物流业发展战略、规划。县科学技术和经济信息化局负责内外贸易商品的物流管理与协调工作；参与拟订我县商贸物流业的规范性文件、政策；指导协调口岸物流园区建设。
单位性质	行政机关
行业主管部门	团风县交通运输局
建设单位名称	团风县交通运输局

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：团风县347国道与迎宾大道交叉口处。

建设内容：总建筑面积为68400.83㎡的城乡冷链物流园及其配套设施，包括4座普通仓库、1座冷链仓库、配套服务用房及其他附属配套工程。

2.项目建设期

本项目建设周期24个月，2026年9月至2028年9月。

3.项目属性

本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公

共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

4.项目总投资

根据本项目初设批复，项目总投资39,012.53万元，其中：建筑工程费用25,117.63万元，工程建设其他费用3,050.11万元，预备费1,800.17万元，土地征用及拆迁补偿费4,197.21万元，建设期利息1,020.90万元。经调整建设期利息和发行费用后，总投资为39,061.93万元。其中：工程费用28,965.05 万元、工程建设其他费用3,050.11万元、预备费1,800.17万元、建设期利息1,020.90 万元、债券发行费用28.50万元。具体明细详见下表：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	项目名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	28,965.05	465.05		28,500.00		
1	建筑工程费	25,117.64			25,117.64		
1.1	配套用房	5,486.20			5,486.20		
1.2	1#普通仓库	2,618.15			2,618.15		
1.3	2#普通仓库	2,618.15			2,618.15		
1.4	3#普通仓库	2,618.15			2,618.15		
1.5	4#冷链仓库	2,631.33			2,631.33		
1.6	5#普通仓库	2,566.28			2,566.28		
1.7	1#门房	4.43			4.43		
1.8	2#门房	4.43			4.43		
1.9	3#门房	4.43			4.43		
1.10	配电房	37.62			37.62		
1.11	总图室外工程	6,528.47			6,528.47		
2	设备购置及安装费	3,847.41	465.05		3,847.41		

2.1	制冷系统设备	797.41			797.41		
2.2	仓储物流设备	780			780		
2.3	智慧平台安防系统	800			800		
2.4	充换电设施	670			670		
2.5	变配电其他设备	800	465.05		334.95		
二	**工程建设其他费用**	**3,050.11**	**3,050.11**				
1	建设管理费	490	490				
2	临时设施费	329.53	329.53				
3	项目建议书、可行性研究费	659.88	659.88				
4	勘察费用	329.53	329.53				
5	设计费用	520.88	520.88				
6	工程监理费	494.3	494.3				
7	招标代理服务费	64.75	64.75				
8	环评等专项评价费	102.79	102.79				
9	造价咨询费用	27.2	27.2				
10	竣工图编制费用	31.25	31.25				
三	**基本预备费**	**1,800.17**	**1,800.17**				
四	**征地拆迁补偿费**	**4,197.21**	**4,197.21**				
五	**项目建设总投**	**38,012.53**	**9,512.54**		**28,500.00**		
六	**建设期利息**	**1,020.90**	**1,020.90**				
七	**债券发行费用**	**28.5**	**28.5**				
八	**项目总投资**	**39,061.93**	**10,561.94**		**28,500.00**		

5.项目资本金来源及到位情况

本项目总投资39,061.93万元，建设资金来源为项目单位自筹资金10,561.93万元、专项债券资金28,500.00万元。

本项目单位自筹资金共计10,561.93万元，占总投资27.04%。截至实施方案编制日期，资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
1	**资本金**	**2,561.93**	**3,000.00**	**5,000.00**	**10,561.93**
1.1	财政安排资金				

1.2	单位自筹资金	2,561.93	3,000.00	5,000.00	10,561.93
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	融资资金	13,000.00	15,500.00	0.00	28,500.00
2.1	专项债券资金	13,000.00	15,500.00	0.00	28,500.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	其他资金				
	合计	15,561.93	18,500.00	5,000.00	39,061.93

（三）资金平衡测算

1 项目收入预测

1.冷链仓库出租收入

根据本项目初设批复，本项目冷链仓库面积为8,086.66㎡。租金水平参考同区域附近类似项目2.00-5.00元/㎡/天，考虑到本项目冷库建设为多温区、自动化设备集成等，相比普通冷库结构更优，价值更高等因素，租金按3.0元/㎡/天计算。

参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021—2025年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%，则每3年平均滚动增长率约为5.48%），本项目价格按每三年上涨5.00%测算。

基于谨慎性原则，考虑到本项目为新建，以及周边实际开发程度等，本项目出租率首年为60%，逐年增加5%，到2034年保持90%不变。

冷库参考案例来源网址

http://www.liankur.com.cn/home-resource?areaId=1850779882164679142&parentId=1850779882164679128&areaLevel=2&areaCode=421100&areaName=%E9%BB%84%E5%86%88%E5%B8%82&searchContent=&warehouseName=%E5%86%B7%E5%86%BB%E4%BB%93

附近冷库推荐



银岭冷链物流冷库（黄冈路口）

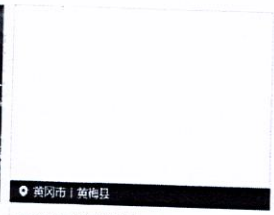
冷藏仓|冷冻仓

面议



湖北硕源冷库

¥2.00元/㎡/天



鸡蛋转运仓储冷链物流园

¥3.00天/平/托



湖北神鹭集团——湖北神鹭水产品冷库

冷藏仓|冷冻仓

面议



湖北三峡银岭冷库（黄州仓）

黄冈市黄州区

4.9分 很好

用户评价 0条

订

3.00元/托/天



银田冷链物流冷库

★★★★

黄冈市黄州区

4.9分 很好

用户评价 0条

订

5.00元/托/天

2.仓库及配套用房出租收入

根据本项目初设批复，本项目仓库及配套用房合计59,990.53㎡（普通仓库4座合计41,665.55㎡、配套服务用房18,324.98㎡）。租金水平参考同区域附近类似项目0.20-0.60元/㎡/天，考虑到本项目为新建，各项基础设施无损耗，使用价值高，故租金按0.4元/㎡/天计算。

参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021—2025年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%，则每3年平均滚动增长率约为5.48%），本项目价格按每三年上涨5.00%测算。

基于谨慎性原则，考虑到本项目为新建，以及周边实际开发程度等，本项目出租率首年为60%，逐年增加5%，到2034年保持90%不变。

仓库及配套用房参考案例来源网址

https://hq.58.com/tuanfengxian/fangchan/?key=%E5%9B%A2%E9%A3%8E%E4%BB%93%E5%BA%93%E5%87%BA%E7%A7%9F&cmcskey=%E5%9B%A2%E9%A3%8E%E4%BB%93%E5%BA%93%E5%87%BA%E7%A7%9F&final=1&jump=1&specialtype=gls&classpolicy=from_main%2Cdisplocalid_2299%2Cuuid_SWzasZ4SjmWWMhEi6RBhF5riSTPpDCBr%2Cto_jump%2Ctradeline_house%2Cclassify_E%2Chit_composition&search_uuid=SWzasZ4SjmWWMhEi6RBhF5riSTPpDCBr&search_type=suggest



黄冈独门独院10000平单层钢构厂房房东直租，可上航吊

黄州 -遗爱湖 | 黄冈市黄州区南湖小区 | 可办环评

钢结构、框架结构、砖混结构、钢混结构、水泥结构、其他 全新

尹成杰 新达互联科技

高速路口 临近机场 食堂 宿舍 价格可面议 随时入驻 随时可看

10000㎡ 建筑面积

10万/月 0.33元/㎡/天



黄冈产业园核心区域花园式标准产业园600平米一楼出租首层8米

黄州 -万达 | 黄冈黄州万达广场-黄冈市黄州区 | 可办环评

框架结构 全新

刘力

高速路口 雨棚 价格可面议 租金含发票 随时可看 随时入驻

600㎡ 建筑面积

7200元/月 0.4元/㎡/天



东湖高新智造园标准框架结构厂房出租1200平米首层8米高

黄州 -遗爱湖 | 黄冈光谷联合科技城-黄冈市黄州区 | 可办环评

框架结构 全新

刘力

高速路口 食堂 宿舍 价格可面议 租金含发票 随时入驻 随时可看

1200㎡ 建筑面积

1.44万/月 0.4元/㎡/天

3.停车位出租收入

根据《团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目可行性研究报告》，本项目共设置363个停车位，临时停车费收入的收费单价参考2023年4月13日公布的《市发展改革委关于黄冈市区实行政府定价机动车停放服务收费标准清单的公告》1，结合本项目实际情况，考虑政府统一指导定价停车场收费定价通常较为稳定，项目运营期内（即2027年—2045年）单个车辆单次停车位收费单价按3.00元/小时进行未来收入预测，全年的运营天数按365天计算。从停车场使用时间段来考虑，本项目停车场24小时对外营业，停车周转率根据审慎科学原则，取8小时每日。由于停车费价格实行政府定价，运营期内不设置增长。

基于谨慎性原则，考虑到本项目为新建，以及周边实际开发程度等，本项目出租率首年为60%，逐年增加5%，到2034年保持90%不变。

（黄冈市区实行政府定价机动车停放服务收费标准）

停车场名称	收费标准	收费文件
黄冈市中心医院停车场（考棚街院区）	机动车辆2小时（含2小时）以内收费4元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过20元。	黄价工服〔2017〕59号
黄冈市中医医院停车场	机动车辆每小时收费2元，不足1小时按1小时计收；一次停车24小时以内，最高收费额度不得超过25元。	黄价工服〔2017〕131号
城铁黄冈站地下停车场	机动车停放1小时（含1小时）以内收费2元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，每车最高收费额不得超过20元；连续停车超过24小时的，按以上规定标准重新计时收费。	黄发改价格〔2022〕291号
黄冈师范学院停车场	机动车小型车辆停放1小时（含1小时）以内收费2元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，每车最高收费不超过20元。	黄发改价格〔2022〕205号

[1] 资料来源：http://fgw.hg.gov.cn/zwgk/public/6636240/971166.html

停车场名称	收费标准	收费文件
黄州区中西医结合医院停车场	机动车小型车辆停放1小时（含1小时）以内收费2元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，每车最高收费额不得超过20元；连续停车超过24小时的，按以上规定重新计时收费。	黄发改价格〔2022〕292号
黄州区人民医院停车场	机动车停放服务实行计时收费，机动车停放1小时（含1小时）以内收费2元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，每车最高收费不超过20元。超过24小时按规定标准重新计时收费。	黄发改价格〔2021〕464号
湖北省地质局第三地质大队停车场	小型车辆：超过1小时（含）后，机动车辆每小时收费2元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过10元。	黄发改价格〔2020〕192号
黄冈市城投停车场建设运营有限公司纳入政府定价管理的停车场	（一）**学校旁停车场** 停放时间不足1小时（含1小时）免收停放服务费；机动车停放2小时（含2小时）以内收费2元/次。每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。2. 一次停放24小时以内，最高收费额不得超过20元，超过24小时重新按以上规定计收。 （二）其他**普通停车场** 停放时间不足30分钟（含30分钟）的车辆，免收停放服务费；机动车停放1小时（含1小时）以内收费2元/次。每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停放24小时以内，最高收费额不得超过20元，超过24小时重新按以上规定计收。	黄发改价格〔2023〕455号

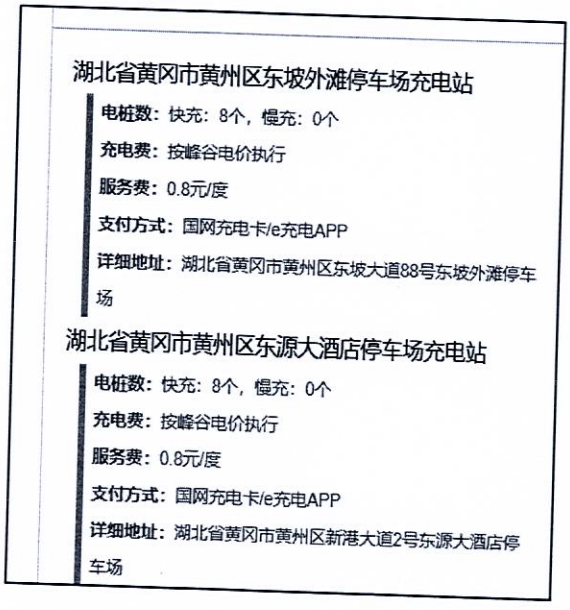
4.充电桩充电服务费收入

根据《团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目可行性研究报告》，团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目将配套建成37个充电桩，本项目充电桩的单价参考周边同地区同类型项目充电桩的出租单价0.80元/千瓦时，出于客观和谨慎原则的考虑，本项目充电桩充电服务费单价暂按0.80元/千瓦时考虑，预计日均可使用小时数为8小时/天，年收费运营天数365天。

参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2021—2025年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%，则每3年平均滚动增长率约为5.48%），本项目价格按每三年上涨5.00%测算。

基于谨慎性原则，考虑到本项目为新建，以及周边实际开发程度

等，本项目使用率首年为60%，逐年增加5%，到2034年保持90%不变。



湖北省黄冈市黄州区东坡外滩停车场充电站

电桩数： 快充：8个，慢充：0个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 湖北省黄冈市黄州区东坡大道88号东坡外滩停车场

湖北省黄冈市黄州区东源大酒店停车场充电站

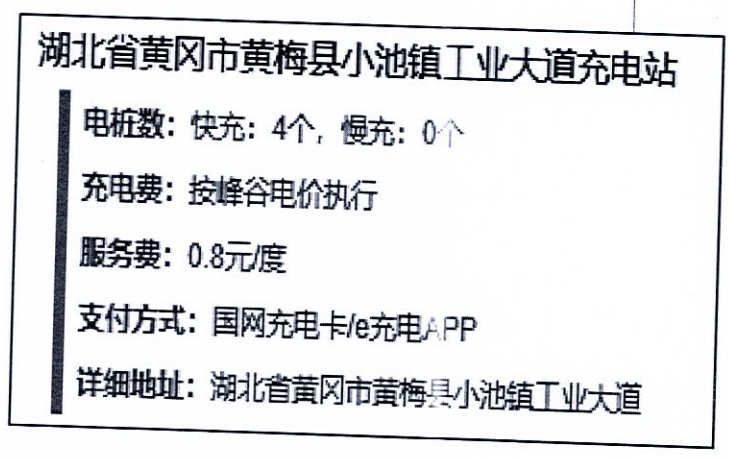
电桩数： 快充：8个，慢充：0个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 湖北省黄冈市黄州区新港大道2号东源大酒店停车场



湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道充电站

电桩数： 快充：4个，慢充：0个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道

5.广告位出租收入

根据《团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目可行性研究报告》，本项目设置广告位共270个（包括路灯广告位、公交站台广告位和灯箱广告位等），方便商家投放广告，广告设备应当契合城市规划要求并由投放商家自行投资，与城市区域规划功能相适应，合理布局、标准设置。根据《湖北省户外广告管理办法》，考虑本项目所在地团风县相关参考依据支撑性不足，故参考黄冈市的实际情况每个广告牌按2.00万元/年测算。项目建成年初始使用率为60.00%，之后逐年按5.00%递增，至运营期第五年达到80.00%，以后年份保持不变。

黄冈市部分区域广告位收费情况表

广告牌所在位置	类型	价格
西湖一路沿线	路灯广告牌	2.6万元/年

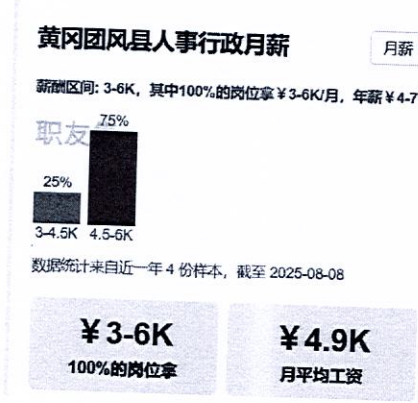
八一路附近	路灯单杆广告牌	2.2 万元/年
新港北路沿线	灯箱广告牌	2.6 万元/年
沿江大道附近	路灯广告牌	2.4 万元/年

收入详见附表 1

2. 项目预期成本预测

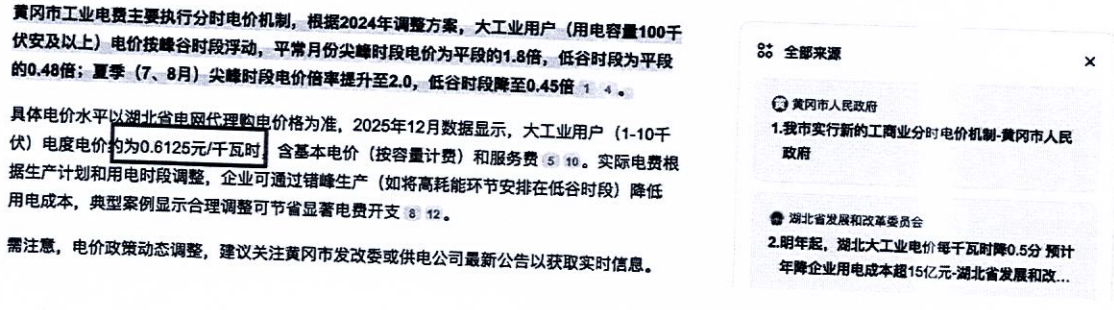
1. 工资薪酬及福利费

本项目运营期人员计划配置 10 名工作人员，根据黄冈市人民政府官网信息，结合团风县平均工资水平，本项目人员工资（含五险一金）按 6 万元/人/年测算。



2. 外购燃料动力费

根据《团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目可行性研究报告》可知，本次建设项目是城乡冷链等物流基础设施项目，项目运营期能耗主要为冷链仓储和停车场电力设备用电消耗，年耗电、耗水量分别为 600 万 kW·h、1.5 万吨，目前团风县电价及水价收费标准不一，故参考黄冈市收费标准，参考黄冈市人民政府相关文件，黄冈市工业用电电费为 0.6125 元/kW·h、非居民用水为 3.05 元/立方米。计算过程为 600kW·h*0.6125+1.5*3.05=372.075 万元。


黄冈市工业电费主要执行分时电价机制，根据2024年调整方案，大工业用户（用电容量100千伏安及以上）电价按峰谷时段浮动，平常月份尖峰时段电价为平段的1.8倍，低谷时段为平段的0.48倍；夏季（7、8月）尖峰时段电价倍率提升至2.0，低谷时段降至0.45倍 1 4 。

具体电价水平以湖北省电网代理购电价格为准，2025年12月数据显示，大工业用户（1-10千伏）电度电价约为0.6125元/千瓦时，含基本电价（按容量计费）和服务费 5 10 。实际电费根据生产计划和用电时段调整，企业可通过错峰生产（如将高耗能环节安排在低谷时段）降低用电成本，典型案例显示合理调整可节省显著电费开支 8 12 。

需注意，电价政策动态调整，建议关注黄冈市发改委或供电公司最新公告以获取实时信息。

团风县城区水费价格标准

2025-05-09 15:05

根据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《湖北省价格条例》《中华人民共和国计量法》等有关规定，团风县清源水务集团有限公司将：

一、要严格执行收费公示制度，在收费场所显著位置向社会公示收费项目、范围、对象、标准、期限、依据、减免规定、监督电话等内容，不得在标价之外加价收取任何未予标明的费用。

二、严格执行政府定价、政府指导价价格，不得推迟执行政府定价、高于政府定价制定价格;不得混淆用户性质，变相提高价格标准;不得自立项目、自定标准收取费用;对特殊机构、特殊群体应将价格优惠政策或收费减免措施落实到位。

一、城区供水价格

团风水费价格一览表

收费项目	计算单位	收费标准（元）	批准机关及文号
居民生活用水	立方米	1.65	团价字[2010]9号
非居民生活用水		1.85	
特种行业		2.60	
居民污水处理费		0.85	团价环资[2016]11号
非居民（含特种用水）污水处理费		1.20	团价环资[2016]11号
合计：居民生活用水		2.50元/m³	
非居民生活用水		3.05元/m³	
特种行业用水		3.80元/m³	

3. 维修费用

维护修理费，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的1%估算。

4. 其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他管理费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，本项目涉及的其他管

理费用主要是保障日常运营所产生的维护费用。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、维修费用和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、维修费用后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。结合本项目特点，外购燃料动力费、工资薪酬及福利费、维修费用之和的10%进行计算。

5.折旧与摊销

本项目固定资产原值按项目总投资扣减建设期增值税进项税额后的金额计算，以平均年限法分20年折旧，净残值率为5.00%。计算过程为：固定资产总值-进项税额*残值率/运营年度。

6.财务费用

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券13,000.00万元,2027年发行地方政府专项债券15,500.00万元，期限均20年。参考中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮5BP，即按2.46%计算，每半年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。

详见附表2

3.项目税费预测

1.增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，

本项目经营收入增值税适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的5.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为9.00%、6.00%、6.00%。

收入端：冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入均按9%计算，广告牌租赁收入按6%计算，充电桩收入按13%计算。

成本端：工资及福利费按13%计算，外购燃料动力费包含水费与电费，其中进项税率电费按13%计算，水费按9%计算。维修费用、其他管理费用按6%计算。

2.所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为25.00%。

3.房产税税费

从租计征按房产租金收入计算，税率为12%。

详见附表3

4.项目还本付息预测

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券13,000.00万元,2027年发行地方政府专项债券15,500.00万元，期限均20年。参考中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮5BP，即按2.46%计算，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。截止债券存续期结束，累计产生债券利息【10,867.05】万元，本息合计【39,367.05】万元。

还本付息情况详见附表4

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计64,573.65万元，预测总成本费用合计46,490.52 万元，税金及附加合计285.63万元，利润总额合计17,797.50万元，所得税应纳税额合计4,449.38万元。

模拟利润详见附表5

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，项目现金流预测见附表6

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告牌租赁收入。项目预期收入（含税）总额为70,974.71万元，扣除运营成本（含税）9,410.87万元及相关税费11,174.43万元后，预计用于资金平衡相关收益为50,389.42万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息（万元）	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目	50,389.42	39,367.05	28,500.00	1.28

（五）风险分析

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.10	1.19	1.28	1.37	1.46
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.30	1.29	1.28	1.27	1.26
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.42	1.35	1.28	1.22	1.16

基于上表，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数基本都能大于1.1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.28，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期										
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
冷链仓库出租收入											
面积（㎡）	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66
单价（元/㎡/月）	90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19
出租率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入（不含增值税）	120.18	520.81	560.87	630.98	673.05	715.11	795.04	795.04	795.04	834.79	834.79
销项税额	10.82	46.87	50.48	56.79	60.57	64.36	71.55	71.55	71.55	75.13	75.13
收入（含增值税）	131.00	567.68	611.35	687.77	733.62	779.47	866.59	866.59	866.59	909.92	909.92
仓库及配套用房出租收入											
面积（㎡）	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53
单价（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89
出租率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入（不含增值税）	29.72	515.15	554.77	624.12	665.73	707.34	786.39	786.39	786.39	825.71	825.71
销项税额	2.67	46.36	49.93	56.17	59.92	63.66	70.78	70.78	70.78	74.31	74.31
收入（含增值税）	32.39	561.51	604.70	680.29	725.65	771.00	857.17	857.17	857.17	900.03	900.03
停车位出租收入											

数量（个）	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00
单价（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
年运营时长（小时）	480.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
出租率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入（不含增值税）	7.19	187.03	201.42	215.80	230.19	244.58	258.96	258.96	258.96	258.96	258.96
销项税额	0.65	16.83	18.13	19.42	20.72	22.01	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31
收入（含增值税）	7.84	203.86	219.54	235.22	250.91	266.59	282.27	282.27	282.27	282.27	282.27
充电桩收入											
充电桩数量（个）	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00
充电桩功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
年可对外运营时间（h）	1,800.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
出租率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/kw）	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93
收入（不含增值税）	84.87	735.55	792.13	891.14	950.55	1,009.96	1,122.84	1,122.84	1,122.84	1,178.98	1,178.98
销项税额	11.03	95.62	102.98	115.85	123.57	131.30	145.97	145.97	145.97	153.27	153.27
收入（含增值税）	95.90	831.17	895.10	1,006.99	1,074.12	1,141.26	1,268.81	1,268.81	1,268.81	1,332.25	1,332.25
广告牌租赁收入											

广告位个数（个）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
单价（万元/年）	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32
出租率	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
收入（不含增值税）	76.42	331.13	356.60	401.18	427.92	427.92	449.32	449.32	449.32	471.79	471.79
销项税额	4.58	19.87	21.40	24.07	25.68	25.68	26.96	26.96	26.96	28.31	28.31
收入（含增值税）	81.00	351.00	378.00	425.25	453.60	453.60	476.28	476.28	476.28	500.09	500.09
收入合计（不含增值税）	**318.38**	**2,289.66**	**2,465.79**	**2,763.23**	**2,947.44**	**3,104.91**	**3,412.55**	**3,412.55**	**3,412.55**	**3,570.23**	**3,570.23**
销项税额合计	**29.76**	**225.56**	**242.91**	**272.30**	**290.45**	**307.00**	**338.56**	**338.56**	**338.56**	**354.33**	**354.33**
收入合计（含增值税）	**348.14**	**2,515.22**	**2,708.70**	**3,035.53**	**3,237.90**	**3,411.91**	**3,751.12**	**3,751.12**	**3,751.12**	**3,924.56**	**3,924.56**

续表

项目	运营期									合计
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
冷链仓库出租收入										
面积（㎡）	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	8,086.66	
单价（元/㎡/月）	104.19	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	114.87	120.61	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入（不含增值税）	834.79	876.53	876.53	876.53	920.36	920.36	920.36	920.36	724.78	**15,146.28**
销项税额	75.13	78.89	78.89	78.89	82.83	82.83	82.83	82.83	65.23	**1,363.17**

收入（含增值税）	909.92	955.42	955.42	955.42	1,003.19	1,003.19	1,003.19	1,003.19	790.01	**16,509.45**
仓库及配套用房出租收入										
面积（㎡）	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	59,990.53	
单价(元/㎡/月)	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	16.08	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入（不含增值税）	825.71	867.00	867.00	867.00	910.35	910.35	910.35	910.35	537.67	**14,713.22**
销项税额	74.31	78.03	78.03	78.03	81.93	81.93	81.93	81.93	48.39	**1,324.19**
收入（含增值税）	900.03	945.03	945.03	945.03	992.28	992.28	992.28	992.28	586.07	**16,037.40**
停车位出租收入										
数量（个）	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	
单价（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
年运营时长（小时）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入（不含增值税）	258.96	258.96	258.96	258.96	258.96	258.96	258.96	258.96	194.22	**4,646.93**
销项税额	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	23.31	17.48	**418.22**
收入（含增值税）	282.27	282.27	282.27	282.27	282.27	282.27	282.27	282.27	211.70	**5,065.16**
充电桩收入										
充电桩数量（个）	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	

充电桩功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
年可对外运营时间（h）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
单价（元/kw）	0.93	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.02	1.07	
收入（不含增值税）	1,178.98	1,237.93	1,237.93	1,237.93	1,299.83	1,299.83	1,299.83	1,299.83	1,023.61	21,306.40
销项税额	153.27	160.93	160.93	160.93	168.98	168.98	168.98	168.98	133.07	2,769.83
收入（含增值税）	1,332.25	1,398.86	1,398.86	1,398.86	1,468.81	1,468.81	1,468.81	1,468.81	1,156.68	24,076.23
广告牌租赁收入										
广告位个数（个）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	
单价（万元/年）	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.55	2.68	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
收入（不含增值税）	471.79	495.38	495.38	495.38	520.14	520.14	520.14	520.14	409.61	8,760.82
销项税额	28.31	29.72	29.72	29.72	31.21	31.21	31.21	31.21	24.58	525.65
收入（含增值税）	500.09	525.10	525.10	525.10	551.35	551.35	551.35	551.35	434.19	9,286.47
收入合计（不含增值税）	**3,570.23**	**3,735.80**	**3,735.80**	**3,735.80**	**3,909.64**	**3,909.64**	**3,909.64**	**3,909.64**	**2,889.91**	**64,573.65**
销项税额合计	**354.33**	**370.88**	**370.88**	**370.88**	**388.26**	**388.26**	**388.26**	**388.26**	**288.75**	**6,401.06**

收入合计（含增值税）	3,924.56	4,106.68	4,106.68	4,106.68	4,297.90	4,297.90	4,297.90	4,297.90	3,178.65	70,974.71

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资及福利费	15.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
人数（位）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
单价（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
外购燃料动力费	93.02	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08
年耗电量（万 kW·h）	150.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
单价（元/kW·h）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
年用水量（万吨）	0.38	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
单价（元/立方米）	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05
维修费用	4.55	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20
其他管理费用	11.26	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03
经营成本（不含增值税）	112.27	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06
经营成本进项税	11.56	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24
经营成本（含增值税）	123.83	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30
折旧和摊销	369.90	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59
财务费用	350.55	701.10	701.10	701.10	701.10	701.10	701.10	701.10	701.10	685.11
总成本费用	832.71	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,613.76

续表 1

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
工资及福利费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	45.00	**1,140.00**

人数（位）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
单价（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
外购燃料动力费	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	372.08	279.21	**7,069.58**
年耗电量（万kW·h）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	450.00	
单价（元/kW·h）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	
年用水量（万吨）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.13	
单价（元/立方米）	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	
维修费用	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	18.20	13.65	**345.76**
其他管理费用	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	45.03	33.79	**855.53**
经营成本（不含增值税）	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	449.06	336.81	**8,532.25**
经营成本进项税	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	34.83	**878.62**
经营成本（含增值税）	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	371.64	**9,410.87**
折旧和摊销	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,479.59	1,109.69	1,479.59	**28,112.13**
财务费用	634.07	563.96	493.85	423.74	353.63	283.52	213.41	143.30	73.19	19.07	**9,846.15**
总成本费用	2,562.72	2,492.61	2,422.50	2,352.39	2,282.28	2,212.17	2,142.06	2,071.95	1,631.94	1,835.46	**46,490.52**

附表 3：增值税及附加估算表

单位：万元

税费种类	建设期			运营期								
	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税				29.76	225.56	242.91	272.30	290.45	307.00	338.56	338.56	338.56
进项税	1,062.17	1,262.71	341.27	11.56	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	0.00	17.99	124.31	133.88	150.61	160.65	170.69	189.77	189.77	189.77
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	172.69	195.70	195.70
小计	1,062.17	1,262.71	341.27	59.30	396.11	423.02	469.15	497.34	523.93	747.26	770.27	770.27

续表 1

税费种类	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
销项税	354.33	354.33	354.33	370.88	370.88	370.88	388.26	388.26	388.26	388.26	288.75	**6,401.06**
进项税	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	46.24	34.83	**3,544.77**
应缴增值税	0.00	0.00	260.35	324.64	324.64	324.64	342.02	342.02	342.02	342.02	253.92	**2,856.29**
附加税	0.00	0.00	26.04	32.46	32.46	32.46	34.20	34.20	34.20	34.20	25.39	**285.63**
房产税	199.26	199.26	199.26	209.22	209.22	209.22	219.68	219.68	219.68	219.68	151.49	**3,583.14**
企业所得税	239.12	251.88	262.90	320.21	337.74	355.27	415.82	433.35	450.87	560.88	257.26	**4,449.38**
小计	838.94	851.70	1,149.11	1,303.65	1,321.18	1,338.71	1,446.22	1,463.75	1,481.27	1,591.28	1,011.64	

房产税税费测算表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
计税租金收入	149.90	1,035.96	1,115.65	1,255.10	1,338.78	1,422.45	1,581.43	1,581.43	1,581.43	1,660.50
适用税率	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
税额	17.99	124.31	133.88	150.61	160.65	170.69	189.77	189.77	189.77	199.26

续表 1

项目	运营期										合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
计税租金收入	1,660.50	1,660.50	1,743.53	1,743.53	1,743.53	1,830.71	1,830.71	1,830.71	1,830.71	1,262.45	**29,859.50**
适用税率	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	
税额	199.26	199.26	209.22	209.22	209.22	219.68	219.68	219.68	219.68	151.49	**3,583.14**

附表 4：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率%	当年支付利息	当年还本付息合计
2026 年		13,000.00		13,000.00	2.46%	159.90	159.90
2027 年	13,000.00	15,500.00		28,500.00	2.46%	510.45	510.45
2028 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2029 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2030 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2031 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2032 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2033 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2034 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2035 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10

2036 年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2037 年	28,500.00		1,300.00	27,200.00	2.46%	685.11	1,985.11
2038 年	27,200.00		2,850.00	24,350.00	2.46%	634.07	3,484.07
2039 年	24,350.00		2,850.00	21,500.00	2.46%	563.96	3,413.96
2040 年	21,500.00		2,850.00	18,650.00	2.46%	493.85	3,343.85
2041 年	18,650.00		2,850.00	15,800.00	2.46%	423.74	3,273.74
2042 年	15,800.00		2,850.00	12,950.00	2.46%	353.63	3,203.63
2043 年	12,950.00		2,850.00	10,100.00	2.46%	283.52	3,133.52
2044 年	10,100.00		2,850.00	7,250.00	2.46%	213.41	3,063.41
2045 年	7,250.00		2,850.00	4,400.00	2.46%	143.30	2,993.30
2046 年	4,400.00		2,850.00	1,550.00	2.46%	73.19	2,923.19
2047 年	1,550.00		1,550.00	0.00	2.46%	19.07	1,569.07
合计		28,500.00	28,500.00			10,867.05	39,367.05

附表 5：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	318.38	2,289.66	2,465.79	2,763.23	2,947.44	3,104.91	3,412.55	3,412.55	3,412.55	3,570.23
税金及附加										
总成本费用	832.71	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,629.75	2,613.76
补贴收入										
利润总额（1－2－3+4）	-514.33	-340.09	-163.96	133.48	317.69	475.16	782.80	782.80	782.80	956.47
弥补以前年度亏损				133.48	317.69	475.16	92.05			
应纳税所得额（5－6）							690.76	782.80	782.80	956.47
所得税							172.69	195.70	195.70	239.12
净利润（7－8）							518.07	587.10	587.10	717.35
息税前利润	-163.78	361.01	537.14	834.58	1,018.79	1,176.26	1,483.90	1,483.90	1,483.90	1,641.58
息税摊销前利润	206.12	1,840.60	2,016.73	2,314.16	2,498.38	2,655.85	2,963.49	2,963.49	2,963.49	3,121.17

续表 1

项目	运营期										合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
经营收入（不含税）	3,570.23	3,570.23	3,735.80	3,735.80	3,735.80	3,909.64	3,909.64	3,909.64	3,909.64	2,889.91	**64,573.65**
税金及附加	0.00	26.04	32.46	32.46	32.46	34.20	34.20	34.20	34.20	25.39	**285.63**
总成本费用	2,562.72	2,492.61	2,422.50	2,352.39	2,282.28	2,212.17	2,142.06	2,071.95	1,631.94	1,835.46	**46,490.52**
补贴收入											
利润总额（1－2－3+4）	1,007.52	1,051.59	1,280.84	1,350.95	1,421.06	1,663.27	1,733.38	1,803.49	2,243.50	1,029.05	**17,797.50**

弥补以前年度亏损											
应纳税所得额（5—6）	1,007.52	1,051.59	1,280.84	1,350.95	1,421.06	1,663.27	1,733.38	1,803.49	2,243.50	1,029.05	**17,797.50**
所得税	251.88	262.90	320.21	337.74	355.27	415.82	433.35	450.87	560.88	257.26	**4,449.38**
净利润（7—8）	755.64	788.69	960.63	1,013.21	1,065.80	1,247.46	1,300.04	1,352.62	1,682.63	771.79	**13,348.13**
息税前利润	1,641.58	1,615.55	1,774.69	1,774.69	1,774.69	1,946.79	1,946.79	1,946.79	2,316.69	1,048.11	**27,643.65**
息税摊销前利润	3,121.17	3,095.13	3,254.27	3,254.27	3,254.27	3,426.37	3,426.37	3,426.37	3,426.37	2,527.70	**55,755.78**

附表 6：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期			运营期				
	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金				348.14	2,515.22	2,708.70	3,035.53	3,237.90
运营成本费用支付的现金				123.83	495.30	495.30	495.30	495.30
经营活动支付税金				17.99	124.31	133.88	150.61	160.65
经营活动现金净流量				206.33	1,895.61	2,079.52	2,389.62	2,581.94
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	15,389.03	17,974.05	4,649.45					
投资活动现金净流量	-15,389.03	-17,974.05	-4,649.45					
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金	2,561.93	3,000.00	5,000.00					
发行债券收到的现金	13,000.00	15,500.00						
偿还债券本金支付的现金								
偿还债券利息支付的现金	159.90	510.45	350.55	350.55	701.10	701.10	701.10	701.10
支付发行费用	13.00	15.50						
筹资活动现金净流量	15,389.03	17,974.05	4,649.45	-350.55	-701.10	-701.10	-701.10	-701.10
四、本年现金净流量				-144.22	1,194.51	1,378.42	1,688.52	1,880.84
五、累计现金净流量				-144.22	1,050.28	2,428.70	4,117.22	5,998.06

续表 1

项目	运营期							
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年

一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	3,411.91	3,751.12	3,751.12	3,751.12	3,924.56	3,924.56	3,924.56	4,106.68
运营成本费用支付的现金	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30
经营活动支付税金	170.69	362.46	385.47	385.47	438.38	451.14	748.55	886.54
经营活动现金净流量	2,745.92	2,893.36	2,870.34	2,870.34	2,990.88	2,978.12	2,680.72	2,724.84
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金								
发行债券收到的现金								
偿还债券本金支付的现金								
偿还债券利息支付的现金	701.10	701.10	701.10	701.10	1,300.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00
支付发行费用					685.11	634.07	563.96	493.85
筹资活动现金净流量	-701.10	-701.10	-701.10	-701.10	-1,985.11	-3,484.07	-3,413.96	-3,343.85
四、本年现金净流量	2,044.82	2,192.26	2,169.24	2,169.24	1,005.77	-505.94	-733.24	-619.01
五、累计现金净流量	8,042.88	10,235.14	12,404.38	14,573.63	15,579.40	15,073.46	14,340.22	13,721.21

续表 2

项目	运营期							合计
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	4,106.68	4,106.68	4,297.90	4,297.90	4,297.90	4,297.90	3,178.65	**70,974.71**
运营成本费用支付的现金	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	495.30	371.64	**9,410.87**
经营活动支付税金	904.07	921.60	1,011.73	1,029.25	1,046.78	1,156.78	688.07	**11,174.43**
经营活动现金净流量	2,707.31	2,689.78	2,790.87	2,773.34	2,755.82	2,645.81	2,118.94	**50,389.42**

二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								38,012.53
投资活动现金净流量								-38,012.53
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金								10,561.93
发行债券收到的现金								28,500.00
偿还债券本金支付的现金	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	1,550.00	28,500.00
偿还债券利息支付的现金	423.74	353.63	283.52	213.41	143.30	73.19	19.07	10,867.05
支付发行费用								28.50
筹资活动现金净流量	-3,273.74	-3,203.63	-3,133.52	-3,063.41	-2,993.30	-2,923.19	-1,569.07	-333.62
四、本年现金净流量	-566.42	-513.84	-342.64	-290.06	-237.48	-277.37	549.88	12,043.27
五、累计现金净流量	13,154.78	12,640.94	12,298.30	12,008.24	11,770.76	11,493.39	12,043.27	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出 资 额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

武汉市光谷第四高级中学

收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第 010 号

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一、基本假设 1
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目实施单位基本情况 2
（二）项目概况 3
（三）投资估算与资金筹措 3
（四）资金的充足性 4
三、风险分析 18
四、评价结论 18

武汉市光谷第四高级中学
收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第010号

我们接受的委托，对武汉市光谷第四高级中学收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、基本假设

本财务评估报告基于以下重要假设：

（一） 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五） 土地出让价格在正常范围内变动；

（六） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目实施单位基本情况如下：

项目单位情况表

项目单位名称：	武汉东湖新技术开发区教育局
法定代表人/负责人：	向华
地址：	湖北省武汉市高新大道777号东湖高新区政务服务中心7号楼
统一社会信用代码：	11420119748338757A
单位性质：	武汉东湖新技术开发区管委会
行业主管部门：	武汉市人民政府
主要职责	•贯彻教育方针，拟订全区教育发展规划，推进教育综合改革。 •负责教育系统人才建设、人事管理与教师队伍建设。 •统筹管理基础教育、中职教育、成人教育，按权限监管民办教育与校外培训。 •管理学历教育、考试招生与继续教育工作。 •统筹教育资源，推进学校基建规划与资产经费监管。 •组织教育督导评估，落实“五育”并举与校园安全管理。 •推广普通话与规范汉字，负责教育系统外事工作
代建单位名称	武汉光谷建设投资有限公司

代建单位情况表

项目单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司
法定代表人/负责	陈柔焰
注册资本：	500,000.00万元
地址：	洪山区珞瑜路540号
统一社会信用代码：	914201007414399264
单位性质：	有限责任公司(非自然人投资或控股)

业务范围：	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询(不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务)；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方
行业主管部门：	武汉东湖新技术开发区管理委员会
建设单位名称	武汉东湖新技术开发区教育局
代建单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司

（二）项目概况

1.项目名称：武汉市光谷第四高级中学

2.项目地址：位于森林大道以南，孟新路以西,光谷三路以东，玉林巷以北。

3.建设内容及规模：位于森林大道以南，孟新路以西,光谷三路以东，玉林巷以北。项目新建教学楼、食堂、报告厅、游泳馆、风雨操场、学生宿舍、地下室及配套设施等，总建筑面积为93511.28平方米，其中地上建筑面积77529.70平方米。项目主要建设内容为建筑结构、装饰装修、给排水、电气、暖通、消防、绿化、道路等配套工程。

项目建设期预计为26个月,2025年4月开工,2027年6月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

根据初步设计批复，项目总投资52,678.86万元，其中工程费用45,707.94万元，工程建设其他费3,398.16万元，预备费2455.31

万元，专项费用1117.45万元。

2.项目资金筹措

本项目总投资52,678.86万元，建设资金来源为项目单位自筹资金44,678.86万元、专项债券资金8,000.00万元。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

项目预计2027年投入使用，根据谨慎性原则，本项目收益预测期间为2028年1月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为17,902.74万元。具体测算如下：

（1）学费收入

根据本项目可行性研究报告，预计建成后在学生人数为2400人，根据鄂价费规〔2015〕170号文件及《2022年秋季武汉市各级各类学校收费项目标准公告》，示范（重点）高中为900元/期,债券存续期内学费收入为432万元/年（2,400人*900元/人/期*2期）。

（2）停车位收入

武汉市全面鼓励各类学校积极对外开放校内停车场， 目前武汉洪山实验外国语中学地下停车场已在实行对外开放收费，汉阳区11所中小学停车场已对社会开放运营并释放停车位2400余个，在取得收益的同时广受社会好评。武汉学校停车场收费分公办中小学（政府定价）、高校（政府指导价）、民办学校（市场调节价）三类，截至2026年1月， 以《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117 号）为核心依据，结合区教育

局与国资运营规范执行。

公办中小学（对外开放为主，政府定价），以武汉市洪山区等对外开放校区为代表，多由区国资平台统一运营，执行公益低价，单日停放 3 元/小时，24 小时 30 元封顶。本项目车位收入租金年均价按 3600 元/年·个计算。根据可研报告，本项目建成后的停车位数量为 336 个，则每年停车位租金收入为 120.96 万元。

（3）食堂出租收入

我们对周边部分临街门面及社区底商店铺的租赁价格进行了调查，租金最低的为每月 90 元/㎡，租金最高的为每月 220 元/㎡，大部分租金在 90-130 元/㎡的范围。考虑本项目的公益性，食堂租赁单价按照 100 元/月/㎡计取（因食堂为整体出租，且已按照优惠价格取费，每年出租时间按照 12 个月计算），食堂面积 3000 ㎡，则运营期第一年食堂出租收入 360 万元/年=出租的面积*租金收费标准*每年出租时间=3,000 ㎡*100 元/㎡/月*12 月/年，以后每 3 年上涨 5%。

（4）恒温游泳馆经营收入

①容纳人数：根据项目可行性研究报告，本项目拟建室内恒温游泳馆一座，游泳池长 50 米，宽 21 米,泳池面积为 1050 ㎡。根据《游泳场所开放条件与技术要求》，人工游泳池的人均游泳面积应不小于 2.5 平方米，本项目游泳馆最多可同时容纳 400 人，实际人数按照最多容纳人数的 80%测算，通过对比东湖高新区鱼快游泳馆（50*25 米）夏季单日人数（超千人）

（https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzA3MzE3MTcxMQ==&mid=264

9724289&idx=1&sn=e0f23b131c9096b8ace4842bb39dae94&chksm=861dfcfcab935a46a89ca9efeb87e322919d34bc238a7c631e608dc843462265a3261afee30c&scene=27）；及武汉全民健身中心泳泳馆（50*25米）秋冬季半日人数（350人）（http://3g.cjn.cn/Detail/?id=5083479&typeid=0），本项目按照320人/场次测算是合理的。

②经营天数：游泳馆每年寒暑假对外开放，武汉市高中寒暑假时间合计约为84天，扣除春节假期，根据谨慎性原则，本项目每年按照70天计算经营时长。

③收费标准：根据公开信息，截至2026年5月，武汉市多数公共恒温馆单次票在35-65元之间，本项目按照40元/次作为测算收费标准，，以后每3年上涨5%，每天分两个场次。

则本项目运营期第一年年游泳馆经营收入=400*0.8*70*40*2=179.20万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	学费收入（万元）	144.00	288.00	432.00	432.00	432.00	432.00
1.1	在校生数量（人）	800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	停车费（万元）	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96
2.1	停车位数量	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
2.2	收费标准（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	食堂出租收入（万元）	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00
3.1	可租赁面积（㎡）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
3.2	租赁价格（元/㎡·月）	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00

3.3	每年可租赁月数（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	游泳馆经营收入	179.20	179.20	179.20	188.16	188.16	188.16
4.1	每场次人数	320	320	320	320	320	320
4.2	每年对外运营天数	70	70	70	70	70	70
4.3	价格（元/人）	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
4.4	每天场次	2	2	2	2	2	2
小计		804.16	948.16	1,092.16	1,119.12	1,119.12	1,119.12

（续表）

序号	收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	学费收入（万元）	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
1.1	在校生数量（人）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	停车费（万元）	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96
2.1	停车位数量	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
2.2	收费标准（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	食堂出租收入（万元）	396.90	396.90	396.90	416.75	416.75	416.75	437.58
3.1	可租赁面积（m^2）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
3.2	租赁价格（元/m^2·月）	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55
3.3	每年可租赁月数（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	游泳馆经营收入	197.57	197.57	197.57	207.47	207.47	207.47	217.86
4.1	每场次人数	320	320	320	320	320	320	320
4.2	每年对外运营天数	70	70	70	70	70	70	70
4.3	价格（元/人）	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.63
4.4	每天场次	2	2	2	2	2	2	2
小计		1,147.43	1,147.43	1,147.43	1,177.18	1,177.18	1,177.18	1,208.40

（续表）

序号	收入类别	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	学费收入（万元）	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	7,776.00
1.1	在校生数量（人）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
1.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
2	停车费（万元）	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96	120.96	2,298.24
2.1	停车位数量	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	
2.2	收费标准（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
2.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3	食堂出租收入（万元）	437.58	437.58	459.46	459.46	459.46	482.43	7,828.50
3.1	可租赁面积（m^2）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
3.2	租赁价格（元/m^2·月）	121.55	121.55	127.63	127.63	127.63	134.01	
3.3	每年可租赁月数（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	

4	游泳馆经营收入	217.86	217.86	228.75	228.75	228.75	240.17	3,897.20
4.1	每场次人数	320	320	320	320	320	320	
4.2	每年对外运营天数	70	70	70	70	70	70	
4.3	价格（元/人）	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61	
4.4	每天场次	2	2	2	2	2	2	
小计		1,208.40	1,208.40	1,241.17	1,241.17	1,241.17	1,275.56	21,799.94

2.项目预期成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计5,328.50万元，其中工资及福利费用为0万元，动力费用为0万元，维修费为868.49万元，管理费用为2,180.01万元，游泳馆人员工资薪酬2,280万元：

（1）工资及福利费

教师工资及福利费为财政拨付，其它后勤服务人员工资计入管理费用，则人员工资及福利费为0万元。

（2）动力费用

动力费用包括电费、水费，参考同区域公立高中，均为财政拨付，则动力费为0万元。

一般公共预算基本支出表

部门/单位：武汉市光谷第二高级中学　　单位：万元

部门预算支出经济分类科目		本年一般公共预算基本支出		
科目编码	科目名称	合计	人员经费	公用经费
	合计	9,748.10	8,566.38	1,181.72
301	工资福利支出	8,370.54	8,370.54	0.00
30101	基本工资	1,176.50	1,176.50	0.00
30102	津贴补贴	246.48	246.48	0.00
30103	奖金	3,813.98	3,813.98	0.00
30107	绩效工资	1,249.19	1,249.19	0.00
30108	机关事业单位基本养老保险缴费	541.38	541.38	0.00
30109	职业年金缴费	68.00	68.00	0.00
30110	职工基本医疗保险缴费	361.31	361.31	0.00
30111	公务员医疗补助缴费	203.74	203.74	0.00
30112	其他社会保障缴费	37.38	37.38	0.00
30113	住房公积金	668.45	668.45	0.00
30199	其他工资福利支出	4.13	4.13	0.00
302	商品和服务支出	1,181.72	0.00	1,181.72
30201	办公费	140.00	0.00	140.00
30202	印刷费	38.00	0.00	38.00

— 14 —

30205	水费	36.00	0.00	36.00
30206	电费	140.00	0.00	140.00

（3）维修费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）以及根据本项目的实际情况，维修费为建安工程费用的0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的0.1%。

（4）管理费用

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中管理费用均参

考项目应城市目前实际操作情况和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），根据本项目的实际情况，日常管理费支出比例按照收入的10%进行测算。

（5）游泳馆人员工资薪酬

根据《湖北省游泳场所管理办法》，关键为救生员按水面面积配比，人工池≤250 ㎡至少2人，超250 ㎡每增250 ㎡加1人，本项目人工池面积为1050 ㎡，救生员配备为6人，其他人员配备预计为4人，共10人参考武汉市统计局公告的2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117,095元。本项目按120,000元/人测算，则每年工资薪酬为120万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目/年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	修理费	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71
2	管理费用	80.42	94.82	109.22	111.91	111.91	111.91	114.74
3	游泳馆人员工资薪酬	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计		246.13	260.53	274.93	277.62	277.62	277.62	280.45

（续表）

序号	项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	修理费	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71
2	管理费用	114.74	114.74	117.72	117.72	117.72	120.84	120.84
3	游泳馆人员工资薪酬	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计		280.45	280.45	283.43	283.43	283.43	286.55	286.55

（续表）

序号	项目/年份	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
1	修理费	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71	868.49
2	管理费用	120.84	124.12	124.12	124.12	127.56	2,180.01
3	游泳馆人员工资薪酬	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	2,280.00
小计		286.55	289.83	289.83	289.83	293.27	5,328.50

3.项目税金及附加

（1）增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，本项目车位、食堂收入、游泳馆经营收入应纳增值税，税率为9%

构建固定资产进项税：建筑安装工程费增值税税率9%，工程建设其他费增值税税率6%，预备费增值税税率6%，专项费用增值税率6%，本项目建设期固定资产增值税进项留抵税额4,168.63万元。

成本进项税：修理房屋等建筑物及游泳馆经营成本增值税率9%。

（2）附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的 7% 、3% 、2%计算。

（3）企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补；下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

序号	项目/年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	销项税	54.51	54.51	54.51	56.73	56.73	56.73	59.07
2	期初留抵进项税	4,168.63	4,124.53	4,081.62	4,039.90	3,996.18	3,952.46	3,908.74
3	成本进项税	10.41	11.60	12.79	13.01	13.01	13.01	13.25
4	应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-
5	附加税	-	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
7	小计	-	-	-	-	-	-	-

（续表）

序号	项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	销项税	59.07	59.07	61.53	61.53	61.53	64.11	64.11

2	期初留抵进项税	3,862.92	3,817.10	3,771.28	3,723.24	3,675.20	3,627.16	3,576.80
3	成本进项税	13.25	13.25	13.49	13.49	13.49	13.75	13.75
4	应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-
5	附加税	-	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
7	小计	-	-	-	-	-	-	-

（续表）

序号	项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	销项税	64.11	66.81	66.81	66.81	69.65	1,157.93
2	期初留抵进项税	3,526.44	3,476.08	3,423.29	3,370.50	3,317.71	
3	成本进项税	13.75	14.02	14.02	14.02	14.31	251.67
4	应缴增值税	-	-	-	-	-	-
5	附加税	-	-	-	-	-	-
6	企业所得税	-	-	-	-	-	-
7	小计	-	-	-	-	-	-

4.项目财务费用预测

（1）专项债券

本项目计划发行专项债券8,000.00万元，发行期限20年。20年期债券发行利率根据2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年利率（2.36%）上浮0.2%，即2.56%作为本次发行债券测算利率，按每半年支付利息，第11年-第20年每年偿还本金10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年		8,000.00		8,000.00	102.4	102.4
2027 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2028 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2029 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2030 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2031 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2032 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2033 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8

2034 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2035 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2036 年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2037 年	8,000.00		800.00	7,200.00	194.56	994.56
2038 年	7,200.00		800.00	6,400.00	174.08	974.08
2039 年	6,400.00		800.00	5,600.00	153.6	953.6
2040 年	5,600.00		800.00	4,800.00	133.12	933.12
2041 年	4,800.00		800.00	4,000.00	112.64	912.64
2042 年	4,000.00		800.00	3,200.00	92.16	892.16
2043 年	3,200.00		800.00	2,400.00	71.68	871.68
2044 年	2,400.00		800.00	1,600.00	51.2	851.2
2045 年	1,600.00		800.00	800.00	30.72	830.72
2046 年	800.00		800.00	0.00	10.24	810.24
合计	-	8,000.00	8,000.00	-	3,174.40	11,174.40

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 20,642.01 万元，预测经营成本合计 48,857.39 万元（含折旧费，年折旧额 2,304.24 万元），利润总额合计-28,215.38 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入(不含税)	749.65	893.65	1,037.65	1,062.39	1,062.39	1,062.39	1,088.36	1,088.36	1,088.36	1,115.65
运营成本(包括折旧费)（不含税）	2,539.96	2,553.17	2,566.38	2,568.85	2,568.85	2,568.85	2,571.44	2,571.44	2,571.44	2,574.18
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-1,790.31	-1,659.52	-1,528.73	-1,506.46	-1,506.46	-1,506.46	-1,483.08	-1,483.08	-1,483.08	-1,458.53
所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
净利润	-1,790.31	-1,659.52	-1,528.73	-1,506.46	-1,506.46	-1,506.46	-1,483.08	-1,483.08	-1,483.08	-1,458.53

续表

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2045 年	合计
营业收入(不含税)	1,115.65	1,115.65	1,144.29	1,144.29	1,144.29	1,174.36	1,174.36	1,174.36	1,205.91	20,642.01
运营成本（包括折旧费)(不含税)	2,574.18	2,574.18	2,577.04	2,577.04	2,577.04	2,580.05	2,580.05	2,580.05	2,583.20	48,857.39

税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
利润总额	-1,458.53	-1,458.53	-1,432.75	-1,432.75	-1,432.75	-1,405.69	-1,405.69	-1,405.69	-1,377.29	-28,215.38
所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
净利润	-1,458.53	-1,458.53	-1,432.75	-1,432.75	-1,432.75	-1,405.69	-1,405.69	-1,405.69	-1,377.29	-28,215.38

6. 现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金				804.16	948.16	1,092.16	1,119.12	1,119.12	1,119.12	1,147.43	1,147.43
运营成本费用支付的现金				246.13	260.53	274.93	277.62	277.62	277.62	280.45	280.45
经营活动支付税费				0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动现金净流量	0	0	0	558.03	687.63	817.23	841.50	841.50	841.50	866.98	866.98
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	16,851.00	26,389.60	9,123.06								
投资活动现金净流量	-16,851.00	-26,389.60	-9,123.06								
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	16,851.00	18,500.00	9,327.86								
发行债券收到的现金		8,000.00									
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金											
偿还债券利息支付的现金		102.40	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80
支付债券发行费用		8.00									
筹资活动现金净流量	16,851.00	26,389.60	9,123.06	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80	-204.80
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	353.23	482.83	612.43	636.70	636.70	636.70	662.18	662.18
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	353.23	836.06	1,448.49	2,085.19	2,721.89	3,358.59	4,020.77	4,682.95

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	1,147.43	1,177.18	1,177.18	1,177.18	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,241.17	1,241.17	1,241.17	1,275.56	21,799.94
运营成本费用支付的现金	280.45	283.43	283.43	283.43	286.55	286.55	286.55	289.83	289.83	289.83	293.27	5,328.50
经营活动支付税费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
经营活动现金净流量	866.98	893.75	893.75	893.75	921.85	921.85	921.85	951.34	951.34	951.34	982.29	16,471.44
二、投资活动现金流量												0
投资支付的现金												52,363.66
投资活动现金净流量												-52,363.66
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金												44,678.86
发行债券收到的现金												8,000.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金		800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	8,000.00
偿还债券利息支付的现金	204.80	194.56	174.08	153.60	133.12	112.64	92.16	71.68	51.20	30.72	10.24	3,174.40
支付债券发行费用												0
筹资活动现金净流量	-204.80	-994.56	-974.08	-953.60	-933.12	-912.64	-892.16	-871.68	-851.20	-830.72	-810.24	-10,258.97
四、本年现金净流量	662.18	-100.81	-80.33	-59.85	-11.27	9.21	29.69	79.66	100.14	120.62	172.05	5,604.24
五、累计现金净流量	5,345.13	5,244.32	5,163.99	5,104.14	5,092.87	5,102.08	5,131.77	5,211.43	5,311.57	5,432.19	5,604.24	

7.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为21,799.94万元，扣除运营成本5,328.50万元后预计用于资金平衡相关收益为16,471.44万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍。

目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉市光谷第四高级中学	16,471.44	11,174.40	8,000.00	1.47

8.压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.40	1.47	1.55	1.62
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.50	1.47	1.45	1.43

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、风险分析

总体而言，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行武汉市光谷第四高级中学专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评价结论

经对实施方案的复核及上述测算：

武汉市光谷第四高级中学投资估算及资金筹措方案，运营方案，债券发行安排，项目风险控制，投资者保护措施，信息披露计划安排等方面均合适。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理。

项目资金充足、稳定，能满足还本付息要求，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

本次评价的武汉市光谷第四高级中学预期收益对债券本息的覆盖率为1.47，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

营业执照

（副 本） 1 — 1

统一社会信用代码

91420106MA4K3XQG5G

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张一帆

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产清算服务；财务咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出 资 额　伍拾万圆人民币

成立日期　2019年5月9日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12—13室

再使用印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 8 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张一帆

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12-13室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010385

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕9号

批准执业日期：2019年7月10日

证书序号：0017921

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

编制机构：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

HUBEI SHENXING ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、资金平衡测算说明 2
（一）收入来源 2
（二）债券年利率 2
（三）收入覆盖债券本息 2
二、项目资金平衡测算 3
（一）项目单位基本情况 3
（二）项目基本信息 3
（三）资金平衡测算 6
（四）项目预期收益与融资平衡情况 12
（五）风险分析 13
三、结论 14
附表 1：项目收入预测表 15
附表 2：项目经营成本估算表 17
附表 3：债券还本付息表 19
附表 4：项目模拟利润表 21
附表 5：项目现金流量表 23

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂审兴咨字【2026】46号

我们接受委托，对孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.27，符合财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目在运营期收入主要为学费收入、住宿费收入。

（二）债券年利率

本项目发行债券总额为3,900.00万元，计划于2026年发行3,900.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券发行利率参考相同期限最新一期国债发行利率上浮，从客观、谨慎角度出发，暂按2.61%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付本息5,477.75万元。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	孝昌县教育局
法定代表人：	刘子舟
地址：	湖北省孝昌县建设路2号
统一社会信用代码：	11420921011333345C
单位性质：	行政单位

（二）项目基本信息

1.项目建设地点与内容

建设地点：孝昌县开发区凤新社区

建设内容：该项目总建筑面积11820.57平方米，其中：新建教学楼1栋，建筑面积7868.54平方米；新建学生宿舍1栋，建筑面积3952.03平方米。新建运动场9000平方米，以及配套工程建设。

2.项目建设期

项目建设期从2026年10月—2027年12月。

3.项目属性

本项目属于教育公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

4.项目总投资

根据本项目初设批复，项目静态总投资为4,997.91万元。调整后的项目估算总投资5,153.72万元，其中：建设工程费用4,317.06万元，占比83.77%；建设工程其他费用488.62万元，占比9.48%；

预备费192.23万元，占比3.73%，建设期利息152.69万元，债券发行费用3.12万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程和费用名称	合计	资金来源	
			资本金	专项债券
一	**工程费用**	**4,317.06**	**417.06**	**3,900.00**
1	建筑与装饰工程	2,749.00	0.00	2,749.00
1.1	教学楼-土建工程	1,141.59	0.00	1,141.59
1.2	教学楼-内装饰工程	446.96	0.00	446.96
1.3	教学楼-外装饰工程	198.42	0.00	198.42
1.4	宿舍楼-土建工程	633.05	0.00	633.05
1.5	宿舍楼-内装饰工程	245.58	0.00	245.58
1.6	宿舍楼-外装饰工程	83.40	0.00	83.40
2	安装工程	748.03	0.00	748.03
2.1	教学楼-给排水	41.07	0.00	41.07
2.2	宿舍楼-给排水	107.92	0.00	107.92
2.3	教学楼-消防水	14.16	0.00	14.16
2.4	宿舍楼-消防水	15.24	0.00	15.24
2.5	教学楼-空调通风	56.69	0.00	56.69
2.6	宿舍楼-空调通风	35.79	0.00	35.79
2.7	教学楼-强电	152.05	0.00	152.05
2.8	宿舍楼-强电	86.94	0.00	86.94
2.9	教学楼-消防电	40.22	0.00	40.22
2.10	宿舍楼-消防电	28.06	0.00	28.06
2.11	教学楼-弱电	83.48	0.00	83.48
2.12	宿舍楼-弱电	43.47	0.00	43.47
2.13	教学楼-抗震支架	15.04	0.00	15.04
2.14	宿舍楼-抗震支架	7.90	0.00	7.90
2.15	电梯	20.00	0.00	20.00
3	室外工程	820.03	417.06	402.97
3.1	场地及道路	112.00	0.00	112.00
3.2	绿化工程	51.20	0.00	51.20
3.3	运动场地	228.70	0.00	228.70
3.4	室外电气工程	202.25	191.18	11.07
3.5	室外给排水	100.26	100.26	
3.6	室外消防水	89.62	89.62	
3.7	围墙	36.00	36.00	
二	**建设工程其他费用**	**488.62**	**488.62**	**0.00**
1	工程勘察费	12.95	12.95	

2	工程设计费	114.70	114.70	
3	项目建设管理费	63.98	63.98	
4	工程建设监理费	84.98	84.98	
5	项目前期咨询费	20.87	20.87	
6	工程保险费	12.95	12.95	
7	工程造价咨询服务费	57.62	57.62	
8	招标代理服务费	19.28	19.28	
9	检测检验费	21.59	21.59	
10	场地准备及临时设施费	8.67	8.67	
11	人防工程易地建设费	32.30	32.30	
12	水土保持方案及补偿费	17.85	17.85	
13	智慧工地费	10.50	10.50	
14	环境影响报告编制费	5.65	5.65	
15	垃圾服务费	4.73	4.73	
三	**预备费**	**192.23**	**192.23**	
四	静态总投资	4,997.91	1,097.91	3,900.00
五	建设期利息	152.69	152.69	
六	发行费用	3.12	3.12	
七	总投资	5,153.72	1,253.72	3,900.00

5.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计1,253.72万元，随项目进度相应到位，全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年
1	分年投资计划	5,153.72	4,875.00	278.72
1.1	建设投资	4,997.91	4,820.98	176.93
1.2	建设期利息	152.69	50.90	101.79
1.3	债券发行费用	3.12	3.12	0.00
1.4	铺底流动资金	0.00		
2	资金筹措	5,153.72	4,875.00	278.72
2.1	自有资金	1,253.72	975.00	278.72
2.2	专项债券资金	3,900.00	3,900.00	0.00

（三）资金平衡测算

1.项目收入预测

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目在运营期主要取得学费收入、住宿费收入，本项目收益预测期间为2028年1月至2046年12月。

（1）学费收入和住宿费收入

根据本项目可行性研究报告，本项目收费学生人数按3000人计算。

第三章 项目需求分析与产出方案

3.1 需求分析

随着经济发展，学校规模扩大，现有的教学楼和学生宿舍已不能适应学校发展的需要。孝昌县花园综合高级中学现有师生1916人，其中教职工68人，学生1848人，学校从高一到高三共有30个教学班，学校现有校园面积66000平方米。随着入学人数的逐年增加，项目完成后预计招生人数超过3000人，学校现有的教学设施已满足不了教学要求，同时，按照《湖北省高中教育学校办学基本标准（试行）》要求，学校教学楼不能满足教育教学需求；学校采取封闭式管理的模式，学生住宿条件缺乏，现有的基础建设设施，已经成为学校可持续发展的障碍。为解决学校教学用房、学生住宿问题，加快实施学校标准化建设，孝昌县花园综合高级中学需新建教学楼和学生宿舍。

根据查询孝昌县行政事业性收费标准清单，一般普通高中学费为1260元/学年，住宿费600元/学期，本项目学费参考此标准收取。由于学校实行准军事化封闭式管理，住宿率为100%。

附件1：

孝昌县行政事业性收费标准清单（截止时间2025年7月15日）

序号	部门	项目序号	项目名称	收费标准	政策依据	备注
	中央立项	3	普通高中学费、住宿费		《教育法》 教财〔1996〕101号 教财〔2003〕4号 鄂价费〔2015〕170号 财科教〔2019〕19号 鄂发改价调〔2024〕46号 鄂发改规〔2025〕1号	
			普通高中学费	省级示范（重点）高中和市级示范（重点）高中为900元/生·学期，一般普通高中630元/生·学期	同上	
			住宿费	县一中、县二中300元/生·学期	鄂发改规〔2025〕1号 孝昌价发〔2018〕6号 孝昌价发〔2018〕7号	

收入具体详见附表1

2.项目预期成本预测

根据可研报告，本项目运营期成本主要为教职工薪酬和商品服务支出、后勤人员支出、准军事化管理服务支出、修理费及其他管理费用。

（1）教职工薪酬和商品服务支出

因实施单位是公办学校，属于财政全额拨款事业单位，教职工工资和商品服务支出由财政统一拨款。商品服务支出是学校预算支出中的重要组成部分，用于维持学校日常运转和教学活动，它主要涵盖教学业务、行政管理、后勤保障等日常消耗性开支，包含水电费等支出在内。

参考孝昌县中等职业技术学校2025年预算公开进行测算，2025年收支总预算1074.86万元，本项目年教职工薪酬和商品服务支出取1074.86万元。

孝昌县中等职业技术学校2025年预算公开

发布日期:2025-01-20　浏览次数:48　字体:[大 中 小]

2.总支出1074.86万元，其中：基本支出928.26万元，占总支出89%；项目支出146.6万元，占总支出11%。

四、预算收支增减情况

（一）预算收支总体情况

1.2025年收支总预算1074.86万元，预算总收入1074.86万元，预算总收入较上年增加182.06万元，增长20%，原因是2024年人才引进8名教师，前期教师调动落实编制，人员经费收入增加134.8万元；添置计算机等教学实训设备共计219万元。

2.预算总支出1074.86万元，预算总支出较上年增加182.06万元，增长20%，预算总收入较上年增加182.06万元，增长20%，原因是2024年人才引进8名教师，前期教师调动落实编制，人员经费收入增加134.8万元；添置计算机等教学实训设备共计219万元。

（2）后勤人员支出

参考《关于孝昌县中等职业技术学校学生住宿费成本调查结论的公开》，学校聘请宿管员（保洁员）8人、秩序员（保安员）8人，后勤人员共计16人。参考孝感市最新公布信息中孝昌县工资标准，出于谨慎，本项目后勤人员工资薪酬及福利费取6.5万元/年/人。

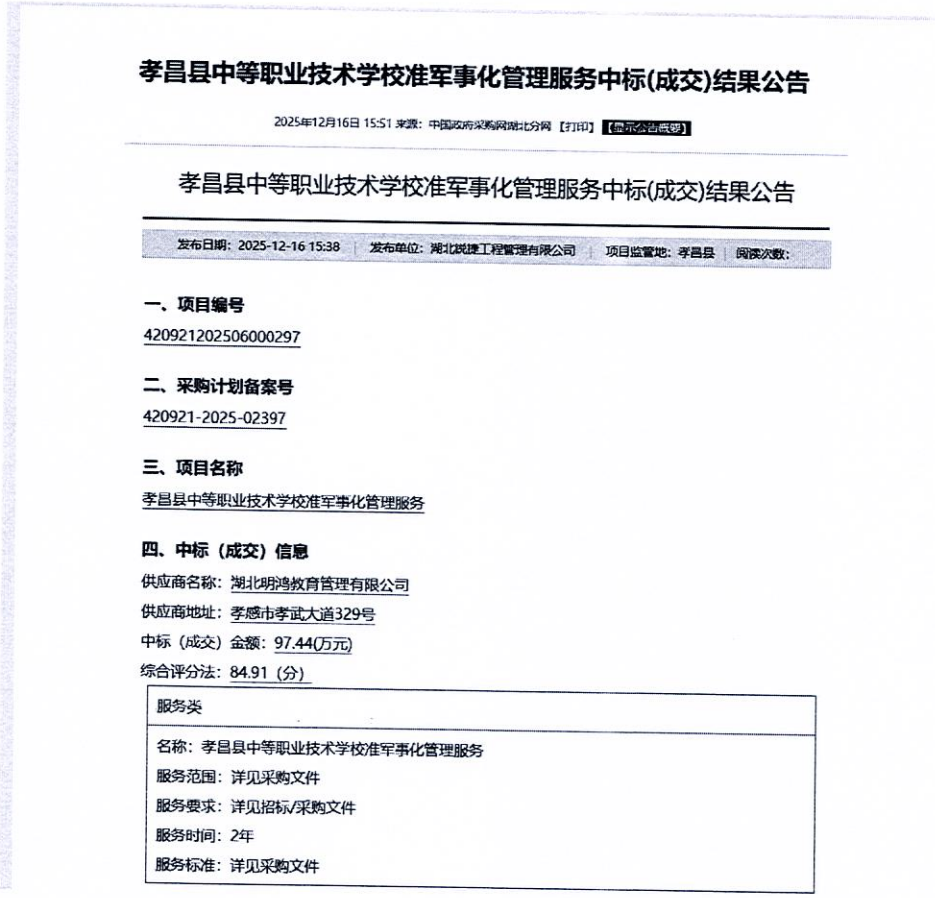
8-1 单位从业人员、在岗职工和工资情况

单位：人、万元、元

	单位年末从业人员	在岗职工年末人数	年平均从业人员数	年平均在岗职工数	从业人员工资总额	在岗职工工资总额	从业人员平均工资	在岗职工平均工资
孝昌县	41295	40247	41564	39859	242148	237354	58259	59548

（3）准军事化管理服务支出

参考《孝昌县中等职业技术学校准军事化管理服务中标(成交)结果公告》，本项支出取48.72万元/年。



孝昌县中等职业技术学校准军事化管理服务中标(成交)结果公告

2025年12月16日 15:51 来源：中国政府采购网湖北分网 【打印】 【显示公告概要】

孝昌县中等职业技术学校准军事化管理服务中标(成交)结果公告

发布日期：2025-12-16 15:38 | 发布单位：湖北锐捷工程管理有限公司 | 项目监管地：孝昌县 | 阅读次数：

一、项目编号

420921202506000297

二、采购计划备案号

420921-2025-02397

三、项目名称

孝昌县中等职业技术学校准军事化管理服务

四、中标（成交）信息

供应商名称：湖北明鸿教育管理有限公司

供应商地址：孝感市孝武大道329号

中标（成交）金额：97.44(万元)

综合评分法：84.91（分）

服务类
名称：孝昌县中等职业技术学校准军事化管理服务 服务范围：详见采购文件 服务要求：详见招标/采购文件 服务时间：2年 服务标准：详见采购文件

（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.50%估算。

（5）其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他管理费用

是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，本项目涉及的其他管理费用主要是保障日常运营所产生的维护费用。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。结合本项目特点，取前四项费用之和的10%进行计算。详见附表2

3.项目税费预测

本项目收入为免税收入，暂不测算税费

4.项目还本付息预测

本项目发行债券总额为3,900.00万元，计划于2026年发行3,900.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券发行利率参考相同期限最新一期国债发行利率上浮，从客观、谨慎角度出发，暂按2.61%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付本息5,477.75万元。还本付息情况详见附表3

5.模拟利润表

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按教职工薪酬和商品服务支出、后勤人员支出、准军事化管理服务支出、修理费及其他管理费用、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。模拟利润详见附表4

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，债券存续期期末累计净现金结余为1,650.48万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求，项目现金流预测见附表5

2.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为学费收入、住宿费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为10,602.00万元，扣除运营成本及相关税费3,626.46万元后预计用于资金平衡相关收益为6,975.54万元，应计本息和为5,477.75万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目	6,975.54	5,477.75	1.27

（五）风险分析

项目债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目财政安排资金比例，以确保专项债券按时还本付息。考虑运营净收益、债券利率因素变动，对专项债券融资本息覆盖倍数的影响，分析结果如下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40
债券利率变动					
债券本息资金倍数	1.31	1.29	1.27	1.26	1.24

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益、债券发行利率影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券

到期还本。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.我们综合项目的投资估算、资金筹措情况以及收益与融资的平衡状况，对本项目资金的充足性和稳定性进行了评估，并开展了压力测试。通过对项目收益预测的各项依据进行评估，以及对各项收益与成本进行测算，我们认为，本项目收入和成本的测算过程及依据、现金流预测、资金平衡和风险控制等均准确合理。在债券存续期内，本项目的累计预期结余能够覆盖本息，累计预期结余与融资可实现平衡，本息覆盖倍数可达1.27，符合财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

附表 1：项目收入预测表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、学费收入										
在校学生数量	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
学费单价（元/学年）	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
收入	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**
2、住宿费收入										
在校学生数量	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
单价（元/学年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
住宿率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
收入	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**
总收入合计	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、学费收入										
在校学生数量	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
学费单价（元/学年）	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	
收入	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**378.00**	**7,182.00**
2、住宿费收入										
在校学生数量	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
单价（元/学年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	

住宿率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
收入	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**3,420.00**
总收入合计	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**558.00**	**10,602.00**

附表 2：项目经营成本估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 教职工薪酬和商品服务支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教职工薪酬和商务支出	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86
财政补贴	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86
2. 后勤人员支出	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
工资及福利费单价	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
3. 准军事化管理服务支出	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72
4. 修理费	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99
5. 其他费用	17.77	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90
经营成本	195.48	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61
折旧和摊销	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40
财务费用	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	96.70
总成本费用	534.67	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	524.71

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1. 教职工薪酬和商品服务支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教职工薪酬和商务支出	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	1,074.86	
财政补贴	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	-1,074.86	
2. 后勤人员支出	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	**936.00**

人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
工资及福利费单价	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	
3. 准军事化管理服务支出	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	**925.68**
4. 修理费	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	24.99	**474.81**
5. 其他费用	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	12.90	**249.97**
经营成本	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	**3,626.46**
折旧和摊销	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	237.40	**4,510.60**
财务费用	86.52	76.34	66.16	55.98	45.81	35.63	25.45	15.27	5.09	**1,425.06**
总成本费用	514.53	504.35	494.17	483.99	473.82	463.64	453.46	443.28	433.10	**9,562.12**

附表 3：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2026 年		3,900.00	-	3,900.00	50.90	50.90
2027 年	3,900.00	-	-	3,900.00	101.79	101.79
2028 年	3,900.00	-	-	3,900.00	101.79	101.79
2029 年	3,900.00	-	-	3,900.00	101.79	101.79
2030 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2031 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2032 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2033 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2034 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2035 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2036 年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2037 年	3,900.00		390.00	3,510.00	96.70	486.70
2038 年	3,510.00		390.00	3,120.00	86.52	476.52
2039 年	3,120.00		390.00	2,730.00	76.34	466.34
2040 年	2,730.00		390.00	2,340.00	66.16	456.16
2041 年	2,340.00		390.00	1,950.00	55.98	445.98
2042 年	1,950.00		390.00	1,560.00	45.81	435.81
2043 年	1,560.00		390.00	1,170.00	35.63	425.63
2044 年	1,170.00		390.00	780.00	25.45	415.45
2045 年	780.00		390.00	390.00	15.27	405.27

2046 年	390.00		390.00	-	5.09	395.09
合计		**3,900.00**	**3,900.00**		**1,577.75**	**5,477.75**

附表 4：项目模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总成本费用	534.67	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	529.80	524.71
补贴收入										
利润总额（1－2－3+4）	23.33	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	33.29
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额（5－6）										
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润（5－8）	23.33	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	33.29
息税前利润（利润总额＋利息支出）	125.12	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	362.52	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39

项目	运营期									运营期
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入（不含税）	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	**10,602.00**
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总成本费用	514.53	504.35	494.17	483.99	473.82	463.64	453.46	443.28	433.10	**9,562.12**
补贴收入										-

利润总额（1－2－3＋4）	43.47	53.65	63.83	74.01	84.18	94.36	104.54	114.72	124.90	**1,039.88**
弥补以前年度亏损										-
应纳税所得额（5－6）										-
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润（5－8）	43.47	53.65	63.83	74.01	84.18	94.36	104.54	114.72	124.90	**1,039.88**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	129.99	**2,464.94**
息税摊销前利润(息税前利润＋折旧+摊销）	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	**6,975.54**

附表 5：项目现金流量表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	-		558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
运营成本费用支付的现金	-		195.48	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61
经营活动支付税金	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-		362.52	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	4,820.98	176.93									
投资活动现金净流量	-4,820.98	-176.93									
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	975.00	278.72									
发行债券收到的现金	3,900.00	-									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	50.90	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79
支付发行费用	3.12	-									
筹资活动现金净流量	4,820.98	176.93	-101.79	-101.79	-101.79	-101.79	-101.79	-101.79	-101.79	-101.79	-101.79
四、本年现金净流量	0.00	0.00	260.73	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60	265.60
五、累计现金净流量	0.00	0.00	260.73	526.33	791.93	1,057.53	1,323.13	1,588.73	1,854.33	2,119.93	2,385.53

项目	运营期										
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计

一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	10,602.00
运营成本费用支付的现金	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	190.61	3,626.46
经营活动支付税金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	367.39	6,975.54
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											4,997.91
投资活动现金净流量											-4,997.91
三、筹资活动现金流量											-
单位自筹资金											1,253.72
发行债券收到的现金											3,900.00
偿还债券本金支付的现金	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	3,900.00
偿还债券利息支付的现金	96.70	86.52	76.34	66.16	55.98	45.81	35.63	25.45	15.27	5.09	1,577.75
支付发行费用											3.12
筹资活动现金净流量	-486.70	-476.52	-466.34	-456.16	-445.98	-435.81	-425.63	-415.45	-405.27	-395.09	-327.15
四、本年现金净流量	-119.31	-109.13	-98.95	-88.77	-78.59	-68.42	-58.24	-48.06	-37.88	-27.70	1,650.48
五、累计现金净流量	2,266.22	2,157.09	2,058.14	1,969.37	1,890.78	1,822.36	1,764.12	1,716.06	1,678.18	1,650.48	

统一社会信用代码

91420102MA4F0Q5785

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　廖银红

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2021年6月29日

主要经营场所　湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2026 年 4 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北审兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：廖银红

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010417

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕14号

批准执业日期：2021年7月27日

证书序号：0018062

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年　六月　九日

中华人民共和国财政部制

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目

地方政府专项债券
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

湖北中能会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

目录

一、项目概述 1
1.参与主体 1
2.项目概况 1
二、评估要素 1
1.资金充足性 2
2.资金稳定性 28
三、风险分析 29
四、评估结论 29
附表 1：项目还本付息情况表 31
附表 2：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表 32
附表 3：总成本费用估算表 35
附表 4：财务计划现金流量表 37
附表 5：压力测试表 38

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目
地方政府专项债券
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）参与主体

项目业主：枝江市中医医院；

建设地点：枝江市马店镇团结路18号；

建设内容：建设一栋总建筑面积21400㎡（地上17400㎡、地下4000㎡）的医养结合中心大楼，设置400张床位的医养结合中心大楼，配置医养相关保障功能及设备设施。其中：第一至四层为医养相关保障服务功能用房，第五至十二层为标准养护单元，地下一层为停车区及设备用房。

建设期限：项目建设期为30个月，目前正在有序推进场地平整、通水、通电、通路等基础工程，计划竣工验收时间为2027年12月。

（二）项目概况

建设一栋总建筑面积21400㎡（地上17400㎡、地下4000㎡）的医养结合中心大楼，设置400张床位的医养结合中心大楼，配置医养相关保障功能及设备设施。其中：第一至四层为医养相关保障服务功能用房，第五至十二层为标准养护单元，地下一层为停车区及设备用房。

二、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数可达到 2.24。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资为 15,719.09 万元，资金来源为资本金 9,276.09 万元，占总投资的 59.01%；申请地方政府专项债券资金 6,443.00 万元，占总投资的 40.99%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**2,143.82**	**4,845.50**	**2,286.77**	**9,276.09**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,143.82	4,845.50	2,286.77	9,276.09
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**1,000.00**	**3,800.00**	**1,643.00**	**6,443.00**
2.1	专项债券资金	1,000.00	3,800.00	1,643.00	6,443.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**3,143.82**	**8,645.50**	**3,929.77**	**15,719.09**

2.资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资为15,719.09万元，资金来源为资本金9,276.09万元，占总投资的59.01%；申请地方政府专项债券资金6,443.00万元，占总投资的40.99%。

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计9,276.09万元，为建设单位自有资金。截至目前，建设单位银行账户存款合计1,171.91万元，后续将陆续筹集到位资本金，根据工程进度节点按时支付工程进度款。银行入账单据如下：





同时，枝江市政府已出具了项目配套资金承诺书，承诺积极筹措项目建设配套资金，确保配套资金及时、足额到位，确保不造成地方政府隐形债务，确保工程项目按期限完工，有效发挥政府投资作用。

枝 江 市 人 民 政 府

项目配套资金承诺书

湖北省发展和改革委员会:

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目概算总投资为15480万元。项目资金来源为申请2025年中央预算内项目投资和自筹资金解决。

我市承诺积极筹措项目建设配套资金，确保配套资金及时、足额到位，确保不造成地方政府隐形债务，确保工程项目按期限完工，有效发挥政府投资作用。

枝江市人民政府

2025年3月13日

（3）项目融资计划

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	1,000.00	1,000.00	20	2.58%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%
2026	3,800.00	2,000.00	20	2.58%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%
2027	1,643.00	-	20	2.58%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%

②已发行专项债券的使用情况

本项目2025年已发行专项债券1,000.00万元，2026年已发行专项债券2,000.00万元。

③项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3.债券发行情况

债券发行测算利率按照2025年1月14日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券(八至九期)发行20年期票面利率（2.08%）上浮50bp即2.58%测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

4.其他融资费用

按1.00‰费率计算债券发行费用，本项目债券发行费合计9万元。

5.收入测算

项目建设期为30个月，计划竣工验收时间为2027年12月。本项目收益预测期间为2028年1月-2047年6月，收益主要来源于医疗收入、养老收入及其他收入三部分。债券存续期内项目总收入为208,273.70万元，其中医疗收入199,347.14万元,养老收入8,316.00万元,其他收入610.56万元。

（1）医疗收入

本项目医疗收入包含门诊医疗收入及住院医疗收入，为保障测算的严谨性与准确性，收入预测主要依据枝江市中医医院的历史运营数据。根据建设单位提供的2019-2024年财务报表（其中2019-2021年财务报表已审计，2022-2024年财务报表尚未审计），医院在340张固定床位规模下，历年医疗活动收入稳健增长，2019-2024年医疗活动收入分别为78,706,806.48元、78,718,505.66元、82,635,684.85元、89,570,396.24元、95,536,986.45元、96,201,228.27元，平均值为86,894,934.66元；单床位医疗活动收入分别为231,490.61元、231,525.02元、243,046.13元、263,442.34元、280,991.14元、282,944.79元，平均值为255,573.34元。

单床位医疗活动收入明细表

年份	床位数（张）	医疗活动收入（元）	单床位医疗活动收入指标（元/张/年）
2019 年	340	78,706,806.48	231,490.61
2020 年	340	78,718,505.66	231,525.02
2021 年	340	82,635,684.85	243,046.13
2022 年	340	89,570,396.24	263,442.34
2023 年	340	95,536,986.45	280,991.14
2024 年	340	96,201,228.27	282,944.79
平均值	**340**	**86,894,934.66**	**255,573.34**

医疗活动收入费用明细表

单位：枝江市中医医院　　期间：2019年度　　单位：元

项目	本年累计数	项目	本年累计数
医疗活动收入合计	84,826,989.59	医疗活动费用合计	92,569,122.15
财政基本拨款收入	582,967.00	业务活动费用	73,438,535.32
医疗收入	78,706,806.48	人员经费	24,669,696.43
门急诊收入	30,842,348.46	其中：工资福利费用	24,669,696.43
挂号收入	77,764.20	对个人和家庭的补助费用	
诊察收入	444,048.30	商品和服务费用	43,546,720.34
检查收入	6,844,008.25	固定资产折旧费	5,186,325.55
化验收入	1,567,348.07	无形资产摊销费	
治疗收入	2,853,985.37	计提专用基金	35,793.00
手术收入	240,816.00	单位管理费用	18,142,698.08
卫生材料收入	1,445,810.31	人员经费	13,349,092.94
药品收入	17,343,655.30	其中：工资福利费用	12,988,052.94
西药	8,307,222.38	对个人和家庭的补助费用	361,040.00
中成药	2,076,175.33	商品和服务费用	4,776,225.14
中药饮片	6,960,257.59	固定资产折旧费	
其他门急诊收入	20,380.66	无形资产摊销费	17,380.00
住院收入	47,865,118.80	经营费用	
床位收入	2,809,180.00	资产处置费用	
诊察收入	1,085,405.40	上缴上级费用	
检查收入	3,868,682.10	对附属单位补助费用	
化验收入	5,174,591.40	所得税费用	
治疗收入	9,695,752.66	其他费用	987,888.75
手术收入	3,200,272.00		
护理收入	995,362.30		
卫生材料收入	6,828,090.50		
药品收入	14,205,316.64		
西药	11,062,533.26		
中成药	1,625,787.66		
中药饮片	1,516,995.72		
其他住院收入	2,465.80		
结算差额	-660.78		
非同级财政拨款收入			
捐赠收入	3,881,770.00		
利息收入	147,491.32		
其他收入	1,507,954.79		

医疗活动收入费用明细表

单位：枝江市中医医院　　期间：2020年度　　单位：元

项目	本年累计数	项目	本年累计数
医疗活动收入合计	93,037,017.07	医疗活动费用合计	96,469,361.39
财政基本拨款收入	7,392,778.92	业务活动费用	80,929,792.03
医疗收入	78,718,505.66	人员经费	30,194,525.19
门急诊收入	39,850,404.94	其中：工资福利费用	30,194,525.19
挂号收入	164,307.90	对个人和家庭的补助费用	
诊察收入	582,288.80	商品和服务费用	41,682,925.65
检查收入	8,189,072.38	固定资产折旧费	8,957,122.81
化验收入	2,219,703.50	无形资产摊销费	
治疗收入	4,901,510.86	计提专用基金	95,218.38
手术收入	364,075.35	单位管理费用	13,522,473.10
卫生材料收入	2,313,260.40	人员经费	7,970,424.94
药品收入	20,859,888.57	其中：工资福利费用	7,557,624.94
西药	11,021,504.97	对个人和家庭的补助费用	412,800.00
中成药	1,762,504.68	商品和服务费用	5,534,668.16
中药饮片	8,075,878.92	固定资产折旧费	
其他门急诊收入	249,979.18	无形资产摊销费	17,380.00
住院收入	38,868,100.72	经营费用	
床位收入	2,241,636.00	资产处置费用	
诊察收入	1,075,328.70	上缴上级费用	
检查收入	3,571,013.60	对附属单位补助费用	
化验收入	4,352,091.93	所得税费用	
治疗收入	9,730,545.00	其他费用	2,017,096.26
手术收入	2,843,969.90		
护理收入	1,255,130.80		
卫生材料收入	4,273,349.65		
药品收入	9,439,652.14		
西药	7,333,892.27		
中成药	813,222.92		
中药饮片	1,292,536.95		
其他住院收入	85,383.00		
结算差额			
非同级财政拨款收入	777,280.00		
捐赠收入	3,165,608.62		
利息收入	57,139.22		
其他收入	2,925,704.65		

医疗活动收入费用明细表

单位：枝江市中医医院　　期间：2021年度　　单位：元

项目	本年累计数	项目	本年累计数
医疗活动收入合计	87,129,755.12	医疗活动费用合计	94,286,518.70
财政基本拨款收入	613,152.00	业务活动费用	77,766,202.22
医疗收入	82,635,684.85	人员经费	27,388,222.59
门急诊收入	44,434,739.39	其中：工资福利费用	27,388,222.59
挂号收入	119,823.10	对个人和家庭的补助费用	
诊察收入	554,748.33	商品和服务费用	41,678,965.87
检查收入	4,806,187.06	固定资产折旧费	8,685,916.23
化验收入	2,449,927.19	无形资产摊销费	
治疗收入	6,145,223.79	计提专用基金	13,097.53
手术收入	511,117.40	单位管理费用	16,749,649.78
卫生材料收入	2,402,307.58	人员经费	9,869,158.00
药品收入	22,229,626.94	其中：工资福利费用	9,433,466.00
西药	10,069,178.01	对个人和家庭的补助费用	435,692.00
中成药	2,589,485.20	商品和服务费用	6,857,131.78
中药饮片	9,570,963.73	固定资产折旧费	
其他门急诊收入	5,213,033.00	无形资产摊销费	23,360.00
住院收入	38,200,945.46	经营费用	
床位收入	2,127,178.00	资产处置费用	
诊察收入	1,004,469.50	上缴上级费用	
检查收入	4,201,473.76	对附属单位补助费用	
化验收入	4,862,252.50	所得税费用	
治疗收入	8,944,908.67	其他费用	-229,333.30
手术收入	2,491,664.40		
护理收入	837,825.00		
卫生材料收入	3,874,962.57		
药品收入	9,767,262.84		
西药	5,744,432.15		
中成药	861,221.15		
中药饮片	3,161,609.54		
其他住院收入	88,948.22		
结算差额			
非同级财政拨款收入	1,762,000.00		
捐赠收入	177,100.00		
利息收入	74,456.94		
其他收入	1,867,361.33		

编制单位：枝江市中医医院　　2022年12月　　会政财02表

项目	本月数	本年累计数	项目	本月数	本年累计数
医疗活动收入合计	10,858,722.61	96,960,842.32	**医疗活动费用合计**	18,279,123.37	106,306,867.40
财政基本拨款收入	679,869.68	6,805,662.10	业务活动费用	14,279,882.96	88,072,742.08
医疗收入	10,147,703.54	89,570,396.24	人员经费	8,450,839.82	30,526,852.88
门急诊收入	7,251,561.83	46,063,720.44	其中：工资福利费用	8,450,839.82	30,526,852.88
挂号收入	8,610.00	135,190.90	对个人和家庭的补助费用		
诊察收入	41,340.60	528,504.40	商品和服务费用	4,754,380.36	46,906,869.57
检查收入	381,873.98	4,676,394.66	固定资产折旧费	891,503.91	10,455,860.76
化验收入	433,492.90	2,330,196.40	无形资产摊销费		
治疗收入	1,029,353.17	7,111,583.94	计提专用基金	183,158.87	183,158.87
手术收入	25,108.00	558,169.90	单位管理费用	2,917,218.68	16,265,823.22
卫生材料收入	187,441.99	2,406,994.58	人员经费	2,566,280.50	11,803,894.21
药品收入	**3,357,114.33**	**24,399,196.28**	**其中：工资福利费用**	**2,468,313.95**	**11,230,507.66**
西药收入	**633,813.91**	**9,405,836.26**	**对个人和家庭的补助费用**	**97,966.55**	**573,386.55**
中成药收入	**245,244.06**	**3,044,536.08**	**商品和服务费用**	**284,120.18**	**4,395,109.01**
中药饮片收入	**2,478,056.36**	**11,948,823.94**	**固定资产折旧费**		
其他门急诊收入	1,787,226.86	3,918,389.38	无形资产摊销费	66,815.00	66,815.00
住院收入	2,698,141.71	43,506,675.80	经营费用		
床位收入	130,210.00	2,105,041.00	资产处置费用		
诊察收入	60,091.70	993,111.40	上缴上级费用		
检查收入	273,292.09	4,711,154.87	对附属单位补助费用		
化验收入	433,457.00	5,060,058.50	所得税费用		
治疗收入	605,970.13	10,604,947.70	其他费用	1,082,021.73	1,868,304.10
手术收入	196,272.41	2,427,530.52			
护理收入	56,103.60	848,727.50			
卫生材料收入	369,883.31	3,902,423.11			
药品收入	**641,266.47**	**10,224,094.20**			
西药收入	**329,848.72**	**4,689,094.47**			
中成药收入	**38,974.31**	**640,814.53**			
中药饮片收入	**272,443.44**	**4,894,185.20**			
其他住院收入	169,615.00	2,627,587.00			
结算差额					
上级补助收入					
附属单位上缴收入					
经营收入					
非同级财政拨款收入					
服务收益					
捐赠收入		32,000.00			
利息收入	10,996.39	28,621.52			
租金收入		96,100.00			
其他收入	18,153.00	430,062.46			

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　打印时间：2023年01月09日 10:52:40

医疗活动收入费用明细表

会政财02表附表01

编制单位：枝江市中医医院　　期间：2023年1月 - 2023年12月　　单位：元

项目	本月数	本年累计数	项目	本月数	本年累计数
医疗活动收入合计	108,713,411.05	108,713,411.05	**医疗活动费用合计**	117,922,753.02	117,922,753.02
财政基本拨款收入	7,084,882.00	7,084,882.00	业务活动费用	101,121,503.34	101,121,503.34
医疗收入	95,536,986.45	95,536,986.45	人员经费	35,328,605.91	35,328,605.91
门急诊收入	46,984,439.48	46,984,439.48	其中：工资福利费用	35,328,605.91	35,328,605.91
挂号收入	132,918.80	132,918.80	对个人和家庭的补助费用		
诊察收入	656,836.63	656,836.63	商品和服务费用	53,005,828.19	53,005,828.19
检查收入	5,846,342.64	5,846,342.64	固定资产折旧费	11,863,753.67	11,863,753.67
化验收入	2,712,596.50	2,712,596.50	无形资产摊销费	40,855.00	40,855.00
治疗收入	6,136,914.42	6,136,914.42	计提专用基金	82,360.57	82,360.57
手术收入	675,811.40	675,811.40	单位管理费用	14,021,325.34	14,021,325.34
卫生材料收入	2,420,440.73	2,420,440.73	人员经费	11,093,706.46	11,093,706.46
药品收入	24,274,619.14	24,274,619.14	其中：工资福利费用	10,488,210.01	10,488,210.01
西药收入	9,048,954.79	9,048,954.79	对个人和家庭的补助费用	1,405,576.45	1,405,576.45
中成药收入	2,942,874.45	2,942,874.45	商品和服务费用	2,038,458.88	2,038,458.88
中药饮片收入	12,282,789.90	12,282,789.90	固定资产折旧费		
其他门急诊收入	4,127,951.22	4,127,951.22	无形资产摊销费	89,000.00	89,000.00
住院收入	48,167,168.30	48,167,168.30	经营费用		
床位收入	2,432,349.50	2,432,349.50	资产处置费用		
诊察收入	1,130,231.40	1,130,231.40	上缴上级费用		
检查收入	5,408,906.96	5,408,9[illegible]	对附属单位补助费用		
化验收入	6,168,006.50	6,168,006.50	所得税费用		
治疗收入	11,602,888.06	11,602,888.06	其他费用	2,779,924.34	2,779,924.34
手术收入	3,485,751.62	3,485,751.62			
护理收入	1,010,008.80	1,010,008.80			
卫生材料收入	4,124,437.31	4,124,437.31			
药品收入	9,402,866.95	9,402,866.95			
西药收入	5,172,068.87	5,172,068.87			
中成药收入	836,874.51	836,874.51			
中药饮片收入	3,393,923.57	3,393,923.57			
其他住院收入	3,400,921.20	3,400,921.20			
结算差额	385,370.67	385,370.67			
上级补助收入					
附属单位上缴收入					
经营收入					
非同级财政拨款收入	1,060,000.00	1,060,000.00			
投资收益					
捐赠收入	116,006.10	116,006.10			
利息收入	42,689.99	42,689.99			
租金收入					
其他收入	4,872,846.51	4,872,846.51			

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：刘兴元　　打印时间：2023年10月17日 15:26:11

医疗活动收入费用明细表

金融财政表附表(1)

编制单位：阳过市中医医院　　期间：2024年12月　　单位：元

项目	本月数	本年累计数	项目	本月数	本年累计数
医疗活动收入合计	10,822,444.97	104,342,011.26	**医疗活动费用合计**	14,032,556.79	113,261,893.37
财政基本拨款收入	466,867.00	7,872,772.25	业务活动费用	12,251,738.88	101,748,905.62
医疗收入	10,282,378.89	96,281,228.27	人员经费	8,541,667.91	42,825,119.77
门急诊收入	8,471,882.38	48,383,859.29	其中：工资福利费用	8,541,667.91	42,825,119.77
住号收入	10,782.20	138,250.88	对个人和家庭的补助费用		
诊察收入	79,188.50	850,495.15	商品和服务费用	4,421,558.84	47,882,773.28
检查收入	361,188.97	4,688,904.50	固定资产修缮费	956,948.89	11,489,461.42
化验收入	191,985.30	2,833,132.45	无形资产摊销费	139,924.99	139,924.99
治疗收入	628,898.10	6,494,030.53	计提专用基金	191,748.18	191,746.18
手术收入	44,841.05	688,583.06	单位管理费用	1,243,888.86	10,848,638.38
卫生材料收入	221,848.45	2,358,394.84	人员经费	1,049,192.80	7,574,626.56
药品收入	2,433,333.54	24,687,025.00	其中：工资福利费用	955,965.80	6,168,124.31
西药收入	763,985.27	6,783,530.66	对个人和家庭的补助费用	93,223.80	1,411,502.25
中成药收入	290,283.65	2,480,062.14	商品和服务费用	106,078.40	1,565,139.59
中药饮片收入	1,359,864.72	13,347,232.17	固定资产修缮费	68,245.93	868,579.98
其他门急诊收入	2,501,817.52	5,882,259.58	无形资产摊销费	20,288.33	28,288.73
住院收入	3,810,814.61	45,732,799.68	经营费用		
床位收入	205,228.00	2,438,386.00	资产处置费用		
诊察收入	90,838.00	1,875,421.58	上缴上级费用		
检查收入	410,173.77	8,187,311.86	对附属单位补助费用		
化验收入	425,578.00	5,882,999.15	物理投费用		
治疗收入	1,037,238.46	11,584,833.95	其他费用	537,011.95	1,488,154.38
手术收入	281,238.60	3,549,701.65			
护理收入	85,442.30	1,884,711.22			
卫生材料收入	303,834.92	3,385,805.88			
药品收入	634,277.56	7,678,016.65			
西药收入	314,153.30	4,893,798.47			
中成药收入	94,963.79	1,883,337.72			
中药饮片收入	225,153.41	2,503,892.76			
其他住院收入	337,674.20	4,151,711.64			
结算差额		2,184,569.35			
上级补助收入					
附属单位上缴收入					
经营收入					
非同级财政拨款收入	50,000.00	50,000.00			
投资收益					
捐赠收入					
利息收入		33,924.71			
租金收入					
其他收入	23,455.98	884,086.03			

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：黎玲　　打印时间：2025年01月09日 19:41:07

本项目医养结合大楼规划床位400张，谨慎考虑，采用上述历史平均值（即255,573.34元/张/年）作为单床位年医疗收入的取值标准。

综上所述，项目计算期内医疗收入合计为199,347.14万元，年均收入9,967.36万元。

（2）养老收入

本项目门诊及住院临床治疗服务收入已全额计入医疗收入范畴，养老护理收入则严格限定于基本养老护理服务及基本医疗护理服务所产生的费用。服务提供严格遵循《老年人能力评估规范》（GB/T 42195-2022）国家标准，在科学评估老年人能力等级的基础上，按需提供分级分类的规范化护理服务。

据此，本项目养老收入由以下三部分构成：全护理型床位收入、半护理型床位收入及日常照料型床位收入，全面覆盖老年人不同照护需求层级。运营期内养老收入为8,316.00万元，其中全护理型床位收入5,544.00万元，半护理型床位收入1,663.20万元，日常照料型床位收入1,108.80万元。

①床位数

本项目规划床位400张，拟将其中200张设置为全护理床位，100张设置为半护理床位，100张设置为日间照料床位。

②床位使用率

谨慎考虑，本项目运营期床位使用率按首年50%、第二年55%、第三年及以后60%计取。

③收费标准

本项目养老收入主要为护理费收入，目前枝江市暂无同类型医养结合项目护理费收费标准，拟参考湖北省范围内其他地区医疗机构养老服务护理收费标准均价后谨慎计取，参考收费标准及本项目定价如下：

参考收费标准明细表

床位种类	护理费（元/床/月）				
	赤壁市	荆州市	黄冈市	平均值	本项目定价
全护理	2300	2450	2190	2313.33	2000
半护理	1500	1700	1520	1573.33	1200
日常照料	750	1350	1120	1073.33	800



关于赤壁市人民医院养老服务收费标准(试行)的批复

发布时间：2024-05-10 【打印文章】

赤发改价管〔2024〕26号

关于赤壁市人民医院养老服务收费标准（试行）的批复

赤壁市人民医院：

你院《关于医养结合养老服务收费价格的请示》收悉。根据《湖北省价格条例》、《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《关于规范养老机构服务收费管理促进养老服务业健康发展的指导意见》（鄂价费〔2015〕43号）等相关规定，经成本调查测算，并参考周边县市收费标准，现就你院养老服务收费标准批复如下：

1、床位费：单人间1300元/人.月；双人间800元/人.月；多人间400元/人.月。（具体房间设施见附件1）

2、护理费：生活基本自理人员750元/人.月；半失能1500元/人.月；全失能2300元/人.月。（具体服务内容见附件2）

3、伙食费：按照非营利原则据实收取。



首页 / 沙市要闻

荆州市公立医疗机构开展养老服务收费标准（试行）公布!

发布时间：2024-10-22　　字体 [大 中 小]　　分享到：

近日，市发改委 市民政局 市卫健委联合印发《<荆州市公立医疗机构开展养老服务收费标准（试行）>的通知》

其中明确了公立医疗机构开展养老服务床位费和护理费，以及相关事项。具体如下：

一、收费项目及标准

（一）床位费

空调费、防褥气垫床、精神疾病床位费按荆州市公立医疗机构对应标准执行。套房等特需床位费按实际情况由供需双方协商确定。

床位费标准明细表

医疗机构等级	计费方式	床位费（元/人）			
		单人间	二人间	三人间	四人及以上间
三级	按天	57	44	36	27
	按月	1700	1320	1070	810
二级	按天	51	38	29	24
	按月	1530	1130	860	720
一级	按天	27	20	14	11
	按月	810	590	430	320

（二）护理费

护理费包括基本养老护理服务和相关的基本医疗护理服务，不包含特需护理服务、门诊及住院临床治疗服务。根据医院级别、老年人能力等级以及具体的服务内容的不同，分别执行不同的标准。

护理费标准明细表

医疗机构等级	计费方式	护理费（元/人）				
		能力完好	能力轻度受损（轻度失能）	能力中度受损（中度失能）	能力重度受损（重度失能）	能力完全丧失（完全失能）
三级	按天	34	48	61	75	88
	按月	1070	1450	1830	2240	2650
二级	按天	31	45	57	69	82
	按月	940	1350	1700	2070	2450
一级	按天	27	39	49	60	71
	按月	810	1160	1480	1800	2130



关于黄冈市公立医疗机构医养结合服务收费试行标准的通知

各县（市、区）发改局、卫健局、民政局，全市各公立医疗机构：

根据湖北省《关于进一步推进医养结合发展的实施意见》（鄂卫发〔2023〕1号）等规定，为规范公立医疗机构医养结合服务收费行为，经研究决定，现就黄冈市公立医疗机构开展医养结合服务收费试行标准有关事项通知如下：

黄冈市公立医疗机构医养结合服务项目
收费试行标准

元/人·月

医疗机构	床位费			医养结合服务费				
	单人间	双人间	三人间	能力完好	轻度失能	中度失能	重度失能	完全失能
三级医疗机构	1440	840	660	600	1140	1560	2300	2400
二级医疗机构	1200	690	570	600	1120	1520	2100	2190
一级医疗机构	780	480	390	600	1090	1490	1900	1980

备注：实行备案制床位费管理的医疗机构按备案价格执行；空调费、加得气监床按《黄冈市公立医疗机构医疗服务项目及收费标准（2024版）》各级医疗机构对应标准执行；伙食费据实收取。

（3）其他收入

其他收入主要为停车位收入，运营期内其他收入为610.56万元，年均30.53万元。

①停车位数量

根据项目建设方案，本项目共建设停车位96个。

②停车位收费标准

参照《市发改局关于枝江市城区城市道路临时停车泊位

收费标准的批复》（枝发改文〔2023〕71号），枝江市中心城区核心区域道路临时停车泊位收费标准为：停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；小型车停车首小时收费标准为每泊位3.5元，首小时以后每30分钟加收1元，不足30分钟的，按30分钟计算；连续停放最高限额20元/辆/天。

基于谨慎性原则，本项目临时停车收费标准定价为：停车0.5小时内免费，停车0.5-1小时以内收费标准为3元/辆，此后每增加1小时加收1元/辆，停车3小时以上收费标准为5元/辆，夜间停车为10元/次；停车0.5-2小时以内周转次数按3次考虑，停车2-3小时以内周转次数按2次考虑，停车3小时以上周转次数按1次考虑，夜间停车按1次考虑。昼间车位利用率按70%考虑，夜间车位利用率按30%考虑。单车位日收入18.40元，具体如下：

单车位收入分析

序号	项目名称	周转次数	收费标准（元/次）	车位利用率	收入（元）
1	昼间停车（7:00-20:00）				15.40
	0.5～2小时	3	3	70%	6.30
	2～3小时	2	4	70%	5.60
	3小时及以上	1	5	70%	3.50
2	夜间停车（20:00-7:00）	1	10	30%	3.00
合计					18.40

③停车位使用率

项目运营初期停车位使用率按40%预估，次年按45%，第三年及以后按50%考虑。

6.成本测算

本项目债券存续期内成本共计199,652.00万元。其中医疗部分经营成本178,305.86万元，养老部分经营成本7,437.81万元，其他经营成本183.17万元，折旧费11,381.35万元，摊销费0.00万元，财务费用2,343.81万元。具体测算如下：

（1）医疗部分经营成本

本项目医疗收入预测严格参照枝江市中医医院的历史运营数据进行科学测算，成本预测亦基于该院的实际支出结构开展审慎推定。根据建设单位提供的2019-2024年财务报表，医疗活动费用支出包含业务活动费用、单位管理费用及其他费用三部分。基于本项目现阶段定位与测算精度要求，同时考虑到医养结合模式下管理架构的相对简化特性，本期成本测算暂以直接反映医疗服务核心成本的业务活动费用作为医疗经营成本依据，该费用项涵盖医务人员薪酬、卫生材料费、药品费、等与医疗服务直接相关的核心成本要素，能够确保成本预测既符合行业规律又契合项目实际特点。

根据建设单位提供的2019-2024年财务报表，医院在340张固定床位规模下，2019-2024年业务活动费用分别为73,438,535.32元、80,929,792.03元、77,766,202.22元、88,072,742.08元、101,121,503.34元、101,748,905.63元，平均值为87,179,613.44元；考虑到本项目折旧摊销费单独列项计算，在计算单床位医疗活动费用时应进行相应核减。经核减调整后，2019-2024年单床位医疗活动费用分别为200,741.79元、211,684.32元、203,177.31元、

228,284.95 元、262,402.34 元、265,293.06 元，平均值为 228,597.30 元。

单床位业务活动费用明细表

年份	床位数（张）	业务活动费用（元）	折旧及摊销费用（元）	扣减后（元）	单床位业务活动费用指标（元/张/年）
2019 年	340	73,438,535.32	5186325.55	68252209.77	200,741.79
2020 年	340	80,929,792.03	8957122.81	71972669.22	211,684.32
2021 年	340	77,766,202.22	8685916.23	69080285.99	203,177.31
2022 年	340	88,072,742.08	10455860.76	77616881.32	228,284.95
2023 年	340	101,121,503.34	11904708.67	89216794.67	262,402.34
2024 年	340	101,748,905.63	11549266.41	90199639.22	265,293.06
平均值	**340**	**87,179,613.44**	**9,456,533.41**	**77,723,080.03**	**228,597.30**

医疗活动收入费用明细表

单位：枝江市中医医院　　期间：2019年度　　单位：元

项目	本年累计数	项目	本年累计数
医疗活动收入合计	84,826,989.59	医疗活动费用合计	92,569,122.15
财政基本拨款收入	582,967.00	业务活动费用	73,438,535.32
医疗收入	78,706,806.48	人员经费	24,669,696.43
门急诊收入	30,842,348.46	其中：工资福利费用	24,669,696.43
挂号收入	77,764.20	对个人和家庭的补助费用	
诊察收入	444,048.30	商品和服务费用	43,546,720.34
检查收入	6,844,008.25	固定资产折旧费	5,186,325.55
化验收入	1,567,348.07	无形资产摊销费	
治疗收入	2,853,985.37	计提专用基金	35,793.00
手术收入	240,816.00	单位管理费用	18,142,698.08
卫生材料收入	1,445,810.31	人员经费	13,349,092.94
药品收入	17,343,655.30	其中：工资福利费用	12,988,052.94
西药	8,307,222.38	对个人和家庭的补助费用	361,040.00
中成药	2,076,175.33	商品和服务费用	4,776,225.14
中药饮片	6,960,257.59	固定资产折旧费	
其他门急诊收入	20,380.66	无形资产摊销费	17,380.00
住院收入	47,865,118.80	经营费用	
床位收入	2,809,180.00	资产处置费用	
诊察收入	1,085,405.40	上缴上级费用	
检查收入	3,868,682.10	对附属单位补助费用	
化验收入	5,174,591.40	所得税费用	
治疗收入	9,695,752.66	其他费用	987,888.75
手术收入	3,200,272.00		
护理收入	995,362.30		
卫生材料收入	6,828,090.50		
药品收入	14,205,316.64		
西药	11,062,533.26		
中成药	1,625,787.66		
中药饮片	1,516,995.72		
其他住院收入	2,465.80		
结算差额	-660.78		
非同级财政拨款收入			
捐赠收入	3,881,770.00		
利息收入	147,491.32		
其他收入	1,507,954.79		

医疗活动收入费用明细表

单位：枝江市中医医院　　期间：2020年度　　单位：元

项目	本年累计数	项目	本年累计数
医疗活动收入合计	93,037,017.07	医疗活动费用合计	96,469,361.39
财政基本拨款收入	7,392,778.92	业务活动费用	80,929,792.03
医疗收入	78,718,505.66	人员经费	30,194,525.19
门急诊收入	39,850,404.94	其中：工资福利费用	30,194,525.19
挂号收入	164,307.90	对个人和家庭的补助费用	
诊察收入	582,288.80	商品和服务费用	41,682,925.65
检查收入	8,189,072.38	固定资产折旧费	8,957,122.81
化验收入	2,219,703.50	无形资产摊销费	
治疗收入	4,901,510.86	计提专用基金	95,218.38
手术收入	364,075.35	单位管理费用	13,522,473.10
卫生材料收入	2,313,260.40	人员经费	7,970,424.94
药品收入	20,859,888.57	其中：工资福利费用	7,557,624.94
西药	11,021,504.97	对个人和家庭的补助费用	412,800.00
中成药	1,762,504.68	商品和服务费用	5,534,668.16
中药饮片	8,075,878.92	固定资产折旧费	
其他门急诊收入	249,979.18	无形资产摊销费	17,380.00
住院收入	38,868,100.72	经营费用	
床位收入	2,241,636.00	资产处置费用	
诊察收入	1,075,328.70	上缴上级费用	
检查收入	3,571,013.60	对附属单位补助费用	
化验收入	4,352,091.93	所得税费用	
治疗收入	9,730,545.00	其他费用	2,017,096.26
手术收入	2,843,969.90		
护理收入	1,255,130.80		
卫生材料收入	4,273,349.65		
药品收入	9,439,652.14		
西药	7,333,892.27		
中成药	813,222.92		
中药饮片	1,292,536.95		
其他住院收入	85,383.00		
结算差额			
非同级财政拨款收入	777,280.00		
捐赠收入	3,165,608.62		
利息收入	57,139.22		
其他收入	2,925,704.65		

医疗活动收入费用明细表

单位：枝江市中医医院　　期间：2021年度　　单位：元

项目	本年累计数	项目	本年累计数
医疗活动收入合计	87,129,755.12	医疗活动费用合计	94,286,518.70
财政基本拨款收入	613,152.00	业务活动费用	77,766,202.22
医疗收入	82,635,684.85	人员经费	27,388,222.59
门急诊收入	44,434,739.39	其中：工资福利费用	27,388,222.59
挂号收入	119,823.10	对个人和家庭的补助费用	
诊察收入	554,748.33	商品和服务费用	41,678,965.87
检查收入	4,806,187.06	固定资产折旧费	8,685,916.23
化验收入	2,449,927.19	无形资产摊销费	
治疗收入	6,145,223.79	计提专用基金	13,097.53
手术收入	511,117.40	单位管理费用	16,749,649.78
卫生材料收入	2,402,307.58	人员经费	9,869,158.00
药品收入	22,229,626.94	其中：工资福利费用	9,433,466.00
西药	10,069,178.01	对个人和家庭的补助费用	435,692.00
中成药	2,589,485.20	商品和服务费用	6,857,131.78
中药饮片	9,570,963.73	固定资产折旧费	
其他门急诊收入	5,213,033.00	无形资产摊销费	23,360.00
住院收入	38,200,945.46	经营费用	
床位收入	2,127,178.00	资产处置费用	
诊察收入	1,004,469.50	上缴上级费用	
检查收入	4,201,473.76	对附属单位补助费用	
化验收入	4,862,252.50	所得税费用	
治疗收入	8,944,908.67	其他费用	-229,333.30
手术收入	2,491,664.40		
护理收入	837,825.00		
卫生材料收入	3,874,962.57		
药品收入	9,767,262.84		
西药	5,744,432.15		
中成药	861,221.15		
中药饮片	3,161,609.54		
其他住院收入	88,948.22		
结算差额			
非同级财政拨款收入	1,762,000.00		
捐赠收入	177,100.00		
利息收入	74,456.94		
其他收入	1,867,361.33		

医疗活动收入费用明细表

编制单位：枝江市中医医院　　2022年12月　　会政财02表

项目	本月数	本年累计数	项目	本月数	本年累计数
医疗活动收入合计	10,856,722.87	96,580,842.32	医疗活动费用合计	18,279,133.37	106,396,867.40
财政基本拨款收入	679,869.68	6,405,862.10	业务活动费用	14,279,882.96	88,072,742.06
医疗收入	10,147,703.54	89,570,396.24	人员经费	8,450,839.82	30,526,852.88
门急诊收入	7,253,561.85	46,063,720.44	其中：工资福利费用	8,450,839.82	30,526,852.88
挂号收入	8,610.00	135,180.00	对个人和家庭的补助费用		
诊察收入	41,340.60	528,504.40	商品和服务费用	4,754,380.36	46,906,869.57
检查收入	381,875.98	4,676,394.66	固定资产折旧费	891,503.91	10,455,860.76
化验收入	433,492.90	2,230,196.40	无形资产摊销费		
治疗收入	1,029,353.17	7,111,383.94	计提专用基金	183,158.87	183,158.87
手术收入	25,108.00	558,169.90	单位管理费用	2,917,218.68	16,265,821.22
卫生材料收入	187,441.99	2,406,094.58	人员经费	2,566,280.50	11,803,894.23
药品收入	**3,357,114.33**	**24,399,196.28**	**其中：工资福利费用**	**2,468,313.95**	**11,230,507.66**
西药收入	**633,813.91**	**9,405,836.25**	**对个人和家庭的补助费用**	**97,966.55**	**573,386.54**
中成药收入	**245,244.06**	**3,044,536.08**	**商品和服务费用**	**284,120.18**	**4,395,109.01**
中药饮片收入	**2,478,056.36**	**11,948,823.94**	**固定资产折旧费**		
其他门急诊收入	1,787,226.86	3,918,389.38	无形资产摊销费	66,818.00	66,818.00
住院收入	2,896,141.71	43,506,675.80	经营费用		
床位收入	130,210.00	2,105,041.00	资产处置费用		
诊察收入	60,091.20	995,111.40	上缴上级费用		
检查收入	273,292.09	4,711,154.87	对附属单位补助费用		
化验收入	433,437.80	5,060,668.50	所得税费用		
治疗收入	605,970.13	10,604,947.70	其他费用	1,082,021.73	1,966,304.10
手术收入	136,272.41	2,427,530.52			
护理收入	56,105.60	848,727.50			
卫生材料收入	369,883.31	3,902,423.11			
药品收入	**641,266.47**	**10,224,094.20**			
西药收入	**329,848.72**	**4,689,094.47**			
中成药收入	**38,974.31**	**640,814.53**			
中药饮片收入	**272,443.44**	**4,894,185.20**			
其他住院收入	169,615.00	2,627,587.00			
结算差额					
上级补助收入					
附属单位上缴收入					
经营收入					
非同级财政拨款收入					
投资收益					
捐赠收入		32,000.00			
利息收入	10,996.39	26,621.52			
租金收入		36,100.00			
其他收入	18,153.00	420,662.46			

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　打印时间：2023年01月09日

医疗活动收入费用明细表

会政财02表附表01

编制单位：枝江市中医医院　　期间：2023年1月 - 2023年12月　　单位：元

项目	本月数	本年累计数	项目	本月数	本年累计数
医疗活动收入合计	108,713,411.05	108,713,411.05	医疗活动费用合计	117,902,753.02	117,902,753.02
财政基本拨款收入	7,084,882.00	7,084,882.00	业务活动费用	101,121,503.34	101,121,503.34
医疗收入	95,538,986.45	95,538,986.45	人员经费	35,328,605.91	35,328,605.91
门急诊收入	46,984,429.48	46,984,429.48	其中：工资福利费用	35,328,605.91	35,328,605.91
挂号收入	132,918.80	132,918.80	对个人和家庭的补助费用		
诊察收入	956,836.63	956,836.63	商品和服务费用	53,865,828.19	53,865,828.19
检查收入	5,846,242.64	5,846,242.64	固定资产折旧费	11,863,753.67	11,863,753.67
化验收入	2,712,596.50	2,712,596.50	无形资产摊销费	40,955.08	40,955.08
治疗收入	6,136,914.42	6,136,914.42	计提专用基金	82,360.57	82,360.57
手术收入	675,811.40	675,811.40	单位管理费用	14,921,325.34	14,921,325.34
卫生材料收入	2,420,448.73	2,420,448.73	人员经费	11,893,785.46	11,893,785.46
药品收入	24,274,819.14	24,274,819.14	其中：工资福利费用	10,488,210.01	10,488,210.01
西药收入	9,048,954.79	9,048,954.79	对个人和家庭的补助费用	1,405,576.45	1,405,576.45
中成药收入	2,942,874.45	2,942,874.45	商品和服务费用	2,935,458.88	2,935,458.88
中药饮片收入	12,282,789.90	12,282,789.90	固定资产折旧费		
其他门急诊收入	4,127,951.22	4,127,951.22	无形资产摊销费	89,080.00	89,080.00
住院收入	48,167,168.30	48,167,168.30	经营费用		
床位收入	2,432,249.50	2,432,249.50	资产处置费用		
诊察收入	1,139,231.40	1,139,231.40	上缴上级费用		
检查收入	5,403,906.96	5,403,906.96	对附属单位补助费用		
化验收入	6,168,806.50	6,168,806.50	所得税费用		
治疗收入	11,602,888.06	11,602,888.06	其他费用	2,776,924.34	2,776,924.34
手术收入	3,489,751.62	3,489,751.62			
护理收入	1,010,908.80	1,010,908.80			
卫生材料收入	4,124,457.31	4,124,457.31			
药品收入	9,402,866.95	9,402,866.95			
西药收入	5,172,068.87	5,172,068.87			
中成药收入	836,874.51	836,874.51			
中药饮片收入	3,393,923.57	3,393,923.57			
其他住院收入	3,403,921.20	3,403,921.20			
结算差额	385,378.67	385,378.67			
上级补助收入					
附属单位上缴收入					
经营收入					
非同级财政拨款收入	1,099,800.00	1,099,800.00			
投资收益					
捐赠收入	116,006.10	116,006.10			
利息收入	42,689.99	42,689.99			
租金收入					
其他收入	4,872,846.51	4,872,846.51			

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：　　打印时间：2025年10月17日 15:26:11

医疗活动收入费用明细表

项目	本月数	本年累计数	项目	本月数	本年累计数
医疗活动收入合计	18,822,495.07	184,342,011.24	医疗活动费用合计	14,832,956.19	163,265,080.37
财政基本拨款收入	465,667.00	7,075,775.25	业务活动费用	15,251,730.96	181,749,966.83
医疗收入	16,282,370.09	99,201,220.27	人员经费	8,541,807.01	42,025,119.77
门急诊收入	6,471,802.20	48,303,859.23	其中：工资福利费用	6,541,807.01	42,025,119.77
挂号收入	10,752.38	128,258.92	对个人和家庭的补助费用		
诊断收入	79,100.18	850,496.14	商品和服务费用	4,421,650.84	47,982,773.24
检查收入	881,168.57	4,600,904.93	固定资产折旧费	850,985.09	11,409,443.43
化验收入	191,995.20	2,023,122.45	无形资产摊销费	139,824.96	139,824.96
治疗收入	829,906.18	6,494,036.93	计提专用基金	191,746.18	191,746.18
手术收入	44,041.00	605,555.38	单位管理费用	1,343,905.89	10,045,635.38
卫生材料收入	231,000.45	2,359,194.84	人员经费	1,348,192.08	7,579,626.58
药品收入	2,432,135.64	24,607,025.38	其中：工资福利费用	895,985.08	5,165,154.31
西药收入	783,995.27	8,780,530.69	对个人和家庭的补助费用	93,227.00	1,413,582.28
中成药收入	280,265.05	2,880,050.14	商品和服务费用	176,070.62	1,965,136.89
中药饮片收入	1,158,904.72	13,347,232.17	固定资产折旧费	88,245.93	880,579.88
其他门急诊收入	2,591,917.82	8,892,259.84	无形资产摊销费	28,288.33	28,288.33
住院收入	3,810,514.61	45,732,199.63	经营费用		
床位收入	285,250.00	3,420,500.00	资产处置费用		
诊断收入	93,030.05	1,075,421.59	上缴上级费用		
检查收入	410,175.77	5,187,511.69	对附属单位补助费用		
化验收入	425,570.00	5,092,899.18	所得税费用		
治疗收入	1,837,236.48	11,504,923.95	其他费用	537,011.95	1,469,154.39
手术收入	281,236.66	3,549,701.89			
护理收入	85,442.30	1,034,771.22			
卫生材料收入	393,034.92	5,395,666.89			
药品收入	434,277.56	7,479,014.55			
西药收入	314,155.16	4,093,788.47			
中成药收入	84,965.19	1,038,353.92			
中药饮片收入	235,156.41	2,590,965.36			
其他住院收入	327,674.25	4,153,714.84			
结算调整		2,104,589.35			
上级补助收入					
附属单位上缴收入					
经营收入					
非同级财政拨款收入	93,000.00	93,000.00			
投资收益					
捐赠收入					
利息收入		38,924.71			
租金收入					
其他收入	33,465.98	934,086.83			

单位负责人：　　财务负责人：　　制表人：管理　　打印时间：2025年11月06日 15:41:07

本项目医养结合大楼规划床位400张，谨慎考虑，采用上述历史平均值（即228,597.30元/张/年）作为单床位年医疗成本的取值标准。

综上所述，项目计算期内医疗成本合计为178,305.86万元，年均成本8,915.29万元。

（2）养老部分经营成本

本项目养老部分经营成本主要涵盖护理人员薪酬、日常照护物资消耗、设施维护及管理费用等。考虑到医院管理的整体性，经审慎评估，本项目养老经营成本参照医疗经营成本占比计取，本项目医疗经营成本占医疗收入的比例为89.44%，因此本项目养老部分经营成本按养老收入的89.44%进行测算，项目计算期内养老部分经营成本合计为7,437.81万元，年均成本371.89万元。

（3）其他经营成本

其他经营成本主要为停车位的管理及维护成本，按停车位收入的30%计取，项目计算期内其他经营成本合计为183.17万元，年均成本9.16万元。

（4）折旧费

房屋、建筑物固定资产原值为13,967.40万元，按直线折旧法，不考虑残值率，折旧年限25年，年均折旧值558.70万元；机器设备固定资产原值为486.73万元，按直线折旧法，不考虑残值率，折旧年限10年，年均折旧值48.67万元。预计债券存续期20年内产生的折旧费用合计11,381.35万元。

（5）摊销费

本项目不涉及新增用地，无摊销费。

（6）财务费用

财务费用为经营期应偿还的债券利息，利率为2.58%。债券存续期内产生的财务费用合计2,343.81万元。

7.项目税费预测

债券存续期内税费合计2,146.79万元,其中增值税0.00万元，附加税0.00万元，所得税2,146.79万元。

（1）增值税

1）销项税

根据财政部、税务总局发布的《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》财税〔2019〕20号，《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号印发）第一

条第（二）项中的养老机构，包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构免征增值。因此，本项目仅对停车位收入考虑增值税，停车位收入增值税税率为 9%。

2）进项税

本项目进项税由建设投资中进项税、经营成本中进项税两部分组成。建设投资中进项税为 1,264.96 万元；经营成本按比例计取，暂不考虑进项税。

项目进项税计算表

序号	建设投资	金额（万元）	增值税率	增值税
1	建设投资	15,479.90		1,264.96
1.1	建设工程费用	12,927.51	9.00%	1,067.41
1.2	工程建设其他费用	1,196.20	6.00%	67.71
1.3	预备费	706.19	9.00%	58.31
1.4	专项费用	100.00	9.00%	8.26
1.5	医疗设备及信息化	550.00	13.00%	63.27
2	建设期利息	232.75		-
3	债券发行费用	6.44		-
合计		**15,719.09**		**1,264.96**

3）增值税

计算期内项目增值税为 0.00 万元。

（2）税金及附加

项目征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，税率为增值税的 5%、3%和 2%。

（3）企业所得税

企业所得税税率为 25%。

8.资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本

息资金覆盖倍数可达到2.24。项目还本付息情况表详见附表1，营业收入、营业税金及附加和增值税估算表详见附表2，总成本费用估算表详见附表3，财务计划现金流量表详见附表4，压力测试表详见附表5。

9.小结

综上，在专项债券存续期内，我们认为本项目资金不会出现不能满足还本付息要求的情况，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

（二）资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以医疗收入、养老收入和其他收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为11,386.67万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图所示：

单位：人民币万元



债券存续期内资金留存情况

综上，针对项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们认为不存在重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，项目资金达到平衡，风险分析科学合理、涵盖全面，风险控制措施可以有效降低风险，相关收益对债券本息的本息覆盖倍数为2.24，达到财政部的相关规定。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内不会出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目的资金需求，符合申报地方政府专项债券的申报条件。

附表 1：项目还本付息情况表

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2025 年	-	1,000.00	-	1,000.00	12.90	12.90
2026 年	1,000.00	3,800.00	-	4,800.00	74.82	74.82
2027 年	4,800.00	1,643.00	-	6,443.00	145.03	145.03
2028 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2029 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2030 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2031 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2032 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2033 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2034 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2035 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2036 年	6,443.00	-	100.00	6,343.00	164.94	264.94
2037 年	6,343.00	-	480.00	5,863.00	157.46	637.46
2038 年	5,863.00	-	644.30	5,218.70	142.95	787.25
2039 年	5,218.70	-	644.30	4,574.40	126.33	770.63
2040 年	4,574.40	-	644.30	3,930.10	109.71	754.01
2041 年	3,930.10	-	644.30	3,285.80	93.09	737.39
2042 年	3,285.80	-	644.30	2,641.50	76.46	720.76
2043 年	2,641.50	-	644.30	1,997.20	59.84	704.14
2044 年	1,997.20	-	644.30	1,352.90	43.22	687.52
2045 年	1,352.90	-	644.30	708.60	26.59	670.89
2046 年	708.60	-	544.30	164.30	11.26	555.56
2047 年	164.30	-	164.30	-	2.12	166.42
合计		**6,443.00**	**6,443.00**		**2,576.56**	**9,019.56**

附表 2：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：人民币万元

序号	收入类别	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年1-6月	合计
一	营业收入（含税）	10,608.37	10,647.55	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	5,343.37	208,273.70
1	医疗收入	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	10,222.93	5,111.47	199,347.14
	床位数（张）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	/
	单床位年医疗收入（元/张/年）	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	255,573.34	127,786.67	/
2	租赁收入	360.00	396.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	216.00	8,316.00
2.1	专护理型床位收入	240.00	264.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	5,544.00
	床位数（张）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	/
	使用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	/
	收费标准（元/张/月）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	/
2.2	半护理型床位收入	72.00	79.20	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40	43.20	1,663.20
①	床位数（张）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	/
	使用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	/
	收费标准（元/张/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00	/
2.3	日常照料型床位收入	48.00	52.80	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	28.80	1,108.80
①	床位数（张）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	/
	使用率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	/
	收费标准（元/张/	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	/

序号	收入类型	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年1-6月	合计
	月）																					
3	**营销收入**	**25.44**	**28.62**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**15.90**	**610.56**
3.1	**带车位收入**	**25.44**	**28.62**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**31.80**	**15.90**	**610.56**
	车位数（个）	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	/
	单车饱和日收入（元/个/日）	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	/
	车位使用率（%）	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	/
	年使用天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00	/
	销项税额（6%）	1.44	1.62	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	0.90	34.56
二	**税金及附加**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	销项税额	1.44	1.62	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	0.90	34.56
3.2	进项税额	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.21	1,264.96
	其中　建设投资中进项税	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.25	63.21	1,264.96
	经营成本中进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附表 3：总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	成本类别	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年 1-6月	合计
1	医疗服务经营成本	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	9,143.89	4,571.95	178,305.86
	床位数（张）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	8,000.00
	单床位医疗成本（元/张/年）	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	228,597.30	114,298.65	4,457,647.35
2	非医疗服务经营成本	321.96	354.18	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	386.38	193.19	7,437.81
3	其他经营成本	7.63	8.59	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	9.54	4.77	183.17
4	经营成本(1+2+3)	9,473.50	9,506.66	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	4,769.91	185,926.84
	其中：进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	折旧费	607.37	607.37	607.37	607.37	607.37	607.37	607.37	607.37	607.37	607.37	558.70	558.70	558.70	558.70	558.70	558.70	558.70	558.70	558.70	279.35	11,381.35
6	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	财务费用	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	164.94	157.46	142.95	126.33	109.71	93.09	76.46	59.84	43.22	26.59	11.26	2.12	2,343.81
8	总成本费用合计（4+5+6+7）	10,247.10	10,280.26	10,313.41	10,313.41	10,313.41	10,313.41	10,313.41	10,313.41	10,312.12	10,304.64	10,241.46	10,224.84	10,208.22	10,191.60	10,174.97	10,158.35	10,141.73	10,125.10	10,109.77	5,051.38	199,652.00
	其中　可变成本	9,473.50	9,506.66	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	4,769.91	185,926.84
	固定成本	773.60	773.60	773.60	773.60	773.60	773.60	773.60	773.60	772.31	764.83	701.65	685.03	668.41	651.79	635.16	618.54	601.92	585.29	569.96	281.47	13,725.16

附表 4：财务计划现金流量表

单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年 1-6月	合计
一、经营活动现金流量																								
经营收入收到的现金				10,608.37	10,647.55	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	10,686.73	5,343.37	208,273.70
经营成本费用支付的现金				9,473.50	9,306.66	9,339.81	9,339.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	9,539.81	4,769.91	185,926.84
经营活动支付税费				89.96	91.42	92.88	92.88	92.88	92.88	92.88	92.88	93.20	95.07	110.87	115.02	119.18	123.33	127.49	131.65	135.80	139.96	143.79	72.77	2,146.79
经营活动现金净流量				1,044.91	1,049.47	1,054.04	1,054.04	1,054.04	1,054.04	1,054.04	1,054.04	1,053.72	1,051.85	1,036.05	1,031.90	1,027.74	1,023.59	1,019.43	1,015.27	1,011.12	1,006.96	1,003.13	500.69	20,200.07
二、投资活动现金流量																								
投资支付的现金	3,129.92	8,566.88	3,783.10																					15,479.90
投资活动现金净流量	-3,129.92	-8,566.88	-3,783.10																					-15,479.90
三、筹资活动现金流量																								
收入的资本金	2,143.82	4,845.50	2,286.77																					9,276.09
发行债券收到的现金	1,000.00	3,800.00	1,643.00																					6,443.00
市场化融资收到的现金																								
偿还债券本金支付的现金												100.00	480.00	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	708.60	26.59	6,469.59
偿还债券利息支付的现金	12.90	74.82	145.03	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	166.23	164.94	157.46	142.95	126.33	109.71	93.09	76.46	59.84	43.22	26.59	11.26	2.12	2,576.56
偿还市场化融资支付的现金																								
偿还市场化融资利息支付的现金																								
发行债券发行费用	1.00	3.80	1.64																					6.44
筹资活动现金净流量	3,129.92	8,566.88	3,783.10	-166.23	-166.23	-166.23	-166.23	-166.23	-166.23	-166.23	-166.23	-264.94	-637.46	-787.25	-770.63	-754.01	-737.39	-720.76	-704.14	-687.52	-670.89	-719.86	-28.71	6,666.50
四、本年现金净流量				878.68	883.24	887.81	887.81	887.81	887.81	887.81	887.81	788.78	414.39	248.80	261.27	273.73	286.20	298.67	311.13	323.60	336.07	283.27	471.98	11,386.67
五、累计现金净流量				878.68	1,761.92	2,649.73	3,537.54	4,425.35	5,313.16	6,200.97	7,088.78	7,877.56	8,291.95	8,540.75	8,802.02	9,075.75	9,361.95	9,660.62	9,971.75	10,295.35	10,631.42	10,914.69	11,386.67	

附表 5：压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.02	2.13	2.24	2.35	2.46
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.31	2.27	2.24	2.21	2.18

统一社会信用代码

91420502MA49AWE46E

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北中能会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　吴言欢

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；档案整理服务；软件开发；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆人民币

成立日期　2019年9月11日

主要经营场所　湖北省武汉市东湖新技术开发区东信路SBI创业街8栋12层1201室F116

登记机关　武汉市市场监督管理局

2023 年 6 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0017789

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中能会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：吴言欢

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市东湖新技术开发区东信路SBI创业街8栋12层1201室F116

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050319

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕19号

批准执业日期：2019年10月15日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二三年十月十六日

中华人民共和国财政部制

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 26 日

目录

一、项目概况.....1

（一）区域概况.....1

（二）项目背景.....1

（三）建设规模及内容.....3

二、项目收益及现金流入预测.....3

（一）资金充足性.....4

（二）收益预测.....8

三、项目收益和融资自求平衡测算.....26

（一）平衡方案现金流量表.....28

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....30

四、风险分析.....30

五、结论.....31

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

黄石市财政局：

我们接受委托，对黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目的实施单位对项目收益预测及其依据负责。这些依据已在具体预测说明中披露。

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其依据下，本次评价的黄石市城市公共停车设施补短板建设项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.25，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

黄石市，湖北省辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，总面积4583平方公里。截至2023年7月，黄石市辖4个区、1个县，代管1个县级市。市人民政府驻下陆区杭州东路1号。2023年年末，黄石市常住人口243.95万人，方言主要分两大类：赣方言、江淮官话。

黄石市为典型的亚热带季风气候，地形总的趋势是西南高，东北低，长江自北向东流过市境。西周时，称鄂；春秋战国，属楚、秦。宋乾德五年（967年），南唐始建大冶县。自宋至民国，隶属兴国路、兴国州、武昌府、大冶县。1949年，设立中国第一个工矿特区——“湖北省大冶工矿特区”。1950年，成立省辖黄石市。

黄石市是中华青铜文化的发祥地之一，在矿冶文化发展史中形成了以矿冶业为主体的工业文明。截至2023年9月，黄石市有全国重点文物保护单位8处，人类非遗1项，国家级非物质文化遗产4项。

（二）项目背景

随着我国城市化进程持续推进，机动车保有量快速增长与停车资源供给不足的结构性矛盾日益凸显。在国家层面，近年来先后出台多项指导意见，明确提出构建以配建停车为主体、路外公共停车为辅助的立体化停车体系，鼓励通过市场化运作引入社会资本参与停车设施建设，支持智慧停车平台开发与停车资源开放共享。这一系列政策导向为城市停车设施建设指明了方向，要求各地既要注重

增量扩容，又要通过技术创新盘活存量资源，推动停车行业向集约化、智能化方向发展。

湖北省积极响应国家战略部署，将解决城市“停车难”问题列为重点民生工程，要求各地市结合区域特征创新管理模式。通过建立多部门协同机制，在规划编制、土地供应、设施改造等方面形成政策合力，特别强调对老旧城区、产业集聚区等矛盾突出区域实施精准施策。在省级政策框架下，各地市积极探索差异化实施路径，着力构建与城市发展相匹配的停车服务体系，为新型城镇化建设提供基础设施保障。

黄石市作为长江中游城市群重要节点城市，受山水地形制约与产城融合发展双重影响，停车资源配置面临特殊挑战。市政府立足“全市一个停车场”建设目标，率先实施“停车惠民”系统工程，通过建立市级领导小组统筹推进停车设施规划建设。针对老旧城区、商业核心区、产业园区等不同功能板块，创新采用“六个一批”工作法，系统推进空间挖潜、功能改造与智慧管理。在重点区域推行“整圈治理”模式，通过停车资源统筹调配与交通组织优化，有效缓解了结构性停车矛盾。

随着产城融合深度推进与新兴产业项目加速落地，区域停车需求呈现多元化、动态化特征。该片区既有传统工业企业停车设施老化问题，又面临新建产业园区、商业综合体带来的车位配置压力，同时还存在景区周边季节性停车资源紧张等特殊挑战。然而受历史遗留问题与地形条件限制，部分区域仍存在不均衡、汐式供需矛盾

突出、设施智能化水平有待提升等问题，亟待通过专项补短板工程实现突破性改善。

基于上述背景，黄石市环能投资发展集团有限公司提出本项目建设。

（三）建设规模及内容

拟在黄石市中心城区、开铁区、新港园区建设路边停车位、停车场及智慧停车管理系统等，新建及改造路边停车位共800个，设置地磁、地锁、低位视频桩车位标线、交通标识牌及地面引导标识等；新建及改造封闭停车场面积53000平方米，封闭停车位共1500个，包括停车场路基、路面及停车位建设，配套建设辅助服务用房、供电、供水及排水等基础设施建设；设置快充充电桩470个，慢充充电桩310个；配套建设充换电站及光储充等基础设施，建设黄石市智能停车管理系统，包括诱导系统30套、智能感知、收费管理及停车调度等功能。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.25倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资12000.00万元。重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为12038.52万元。其中：建设工程费用10078.00万元，占比83.71%；建设工程其他费用808.22万元，占比6.71%；预备费870.90万元，占比7.23%，静态总投资11757.12万元。建设期利息及债券发行费用281.40万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	10078.00	3378.00		6700.00		
1	路边停车位工程	1517.00			1517.00		
	车位标线及引导标识	180.00			180.00		
	交通标识牌(含立杆)	32.00			32.00		
	地磁设备	360.00			360.00		
	智能地锁	320.00			320.00		
	低位视频桩	520.00			520.00		
	管线改造（强弱电及通信）	105.00			105.00		
2	封闭停车场工程	3387.00	64.00		3323.00		
	路基及路面工程(含翻新)	2014.00			2014.00		
	停车场车位标线	234.00			234.00		
	辅助服务用房(含装修)	270.00			270.00		
	供电系统	180.00			180.00		
	供水及排水工程	689.00	64.00		625.00		
3	充电及新能源设施	4714.00	3314.00		1400.00		
	快充充电桩	2726.00	1826.00		900.00		
	慢充充电桩	558.00	58.00		500.00		
	充换电站	1100.00	1100.00				
	光储充一体化系统	330.00	330.00				
4	智能停车管理系统	460.00			460.00		
	诱导系统	60.00			60.00		
	智能感知设备	250.00			250.00		
	收费管理及调度系统	150.00			150.00		
二	工程建设其他费用	808.22	808.22				
1	项目建设管理费	158.42	158.42				
2	工程监理费	141.35	141.35				
3	前期工作咨询费	17.04	17.04				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
3.1	项目建议书、可行性研究报告编制费	17.04	17.04				
4	工程勘察费	74.33	74.33				
5	工程设计费	208.70	208.70				
6	工程保险费	60.47	60.47				
7	工程造价咨询服务费	107.55	107.55				
7.1	工程量清单编制	10.96	10.96				
7.2	工程量清单审核	8.46	8.46				
7.3	工程总承包控制价编制或审核	7.63	7.63				
7.4	工程总承包全过程造价控制	46.84	46.84				
7.5	结算审核	33.66	33.66				
8	招标代理服务费	24.61	24.61				
9	施工图审查费	15.75	15.75				
三	预备费	870.90	870.90				
1	基本预备费	870.90	870.90				
2	价差预备费	0.00	0.00				
四	建设投资	11757.12	11757.12				
五	建设期融资费用	281.40	281.40				
六	流动资金		0.00				
七	项目总投资	12038.52	5338.52		6700.00		

2.资金筹措

本项目总投资 12000.00 万元，重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 12038.52 万元。建设资金来源为财政安排资金 0 万元、项目单位自筹资金 5338.52 万元、专项债券资金 6700.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。目前已到位资金 0 万元，

其中财政安排资金0万元、项目单位自筹资金0万元、专项债券资金0万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

本项目未申请增发国债和超长期国债。

表3-2项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2026	2027	2028
	分年投资计划	100.00%	59%	21%	20%
1	项目总投资	12038.52	7143.38	2516.24	2378.89
1.1	建设投资	11757.12	7054.27	2351.42	2351.42
1.2	建设期融资费用	281.40	89.11	164.82	27.47
1.3	流动资金	0.00			
2	资金筹措	12038.52	7143.38	2516.24	2378.89
2.1	项目资本金	5338.52	443.38	2516.24	2378.89
2.1.1	用于建设投资	5057.12	354.27	2351.42	2351.42
2.1.2	建设期融资费用	281.40	89.11	164.82	27.47
2.1.3	用于流动资金	0.00			
2.2	债务资金	6700.00	6700.00	0.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	6700.00	6700.00	0.00	0.00
2.2.2	建设期融资费用	0.00			
2.2.3	用于流动资金	0.00			

本项目资本金共计5338.52万元，已到位资本金0万元，主要用于建设0万元，目前已使用资本金0万元。

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元，使用进度占比0%。形成实物工作量0万元。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.项目收入估算

根据项目可研报告、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑本项目收益预测期间为 2028 年至 2046 年。债券存续期内项目总收入为 28046.65 万元，其中：停车位收入 13641.88 万元，快充充电桩服务费收入 11383.06 万元，慢充充电桩服务费收入 2059.33 万元，充换电站收入 962.38 万元。具体测算如下：一、地理位置与布局规划：

1、中心城区（黄石港、西塞山、下陆）

现状：老旧小区密集、商圈集中、政务办公聚集，停车缺口最大、刚性最强。黄石港区普查泊位 65,777 个仍供不应求，2025 年新增泊位 4,194 个。





疏通“潮汐堵” 纾解“接娃难”

来源：东楚晚报 时间：2026-01-17

分享：

校园周边上下学时段“潮汐式”拥堵，困扰这么多市民。2025年，黄石市在破解停车难题方面取得阶段性突破，智慧停车升级、公共停车场优化等举措成效初显，但校园周边的拥堵治理仍需持续发力。今年黄石两会期间，这一话题再度成为代表委员关注的焦点，引发关于城市静态交通治理的深度探讨。

建议 破解深层矛盾 构建长效机制

“当前停车治理仍存在区域供需失衡、资源利用不充分、体制机制不健全等深层次问题，需持续系统攻坚。”市政协委员张陶然表示，老城区、医院、学校周边仍是停车难的核心区域，供需矛盾极为突出。

针对这些痛点，张陶然提出多方面建议。在重点区域攻坚上，应优先在老城区、医院、学校周边布局立体停车库、地下停车场，老旧小区借助城市更新项目“见缝插针”增设小微车场，持续补齐“停车欠账”；针对樱花节等节庆期间景区周边停车压力骤增的问题，可通过增设临时停车场、开通接驳摆渡车等方式，推广“预约停车＋潮汐车位”模式，依托智慧平台实现动态调度。

对于校园周边“接娃时段”的拥堵难题，张陶然建议从四方面综合施策：一是推行“潮汐车位＋限时临停”组合模式，在学校周边设置“即停即走”通道，划定30分钟内免费的限时停车区，匹配接送时段需求；二是深化智慧调度，利用智慧停车平台实时监测泊位使用情况，动态发布空位信息，推广“预约接送”模式，通过APP预约临时车位减少排队等待，借鉴厦门、嘉善等地智慧接送系统经验，实现家长与学生精准对接，提升接送效率；三是强化联合执法，建立“城管＋交警＋社区”联动机制，在高峰时段加强疏导与违停查处，同时优化交通组织，取消不合理泊位，增设绿波路段；四是推动校园周边共享停车，鼓励学校与周边单位、小区签订错时共享协议，开放日间闲置车位供接送车辆临时使用，避免资源浪费。

2、开铁区（开发区·铁山区）

现状：国家级经开区，产业+居住双轮驱动，企业、科创园、新建小区集中，通勤与配套停车需求旺盛。

3、新港园区（黄石新港物流园）

现状：以港口物流、临港工业、货运周转为主，货车、集卡、通勤车停车与补能需求稳定、竞争小。

4、布局结构

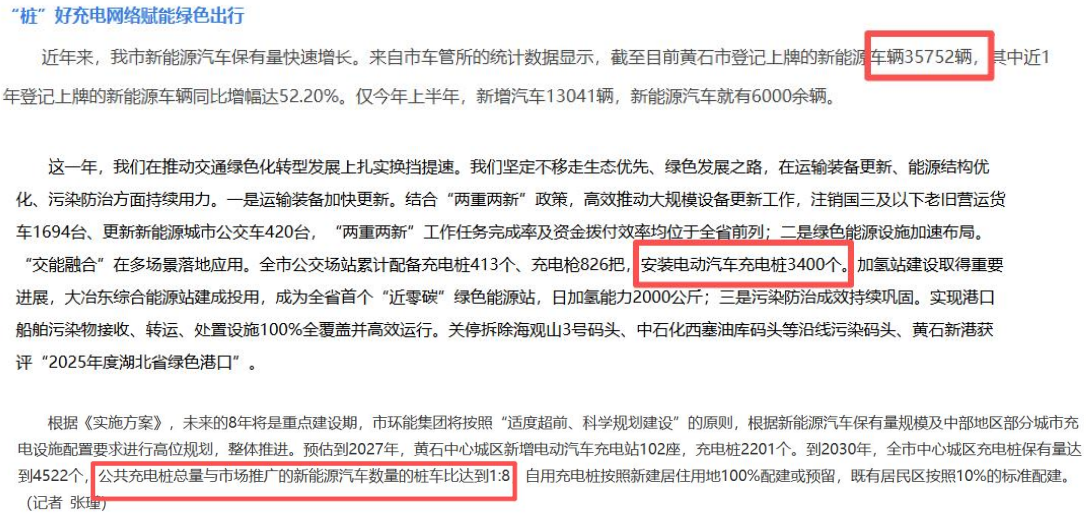
路边车位 800 个：分散布局于住宅、商圈、办公区周边，满足短时、高频、高周转停车（如购物、就医、办事），现金流稳定、周转率高。

封闭停车场 1500 个：集中布局于居住区、产业园区、交通枢纽，满足长时、包月、固定充电需求，收益稳定、管理成本低。

二、硬件规划：停充一体、规模效应

1、总规模：2300 个车位（路边 800+封闭 1500），一次性补齐区域短板，形成规模效应，避免小散乱点位的低效运营。

2、充电设施：780 个桩（快充 470+慢充 310），截至 2025 年底，黄石市新能源汽车保有量 35,752 辆，充电桩约 3,400 个，车桩比约 10.5:1。中心城区公共充电桩与新能源汽车比例规划目标为 1:8（2030 年），当前 10.5:1 仍远低于规划目标，缺口持续存在。



“桩”好充电网络赋能绿色出行

近年来，我市新能源汽车保有量快速增长。来自市车管所的统计数据显示，截至目前黄石市登记上牌的新能源车辆35752辆，其中近1年登记上牌的新能源车辆同比增幅达52.20%。仅今年上半年，新增汽车13041辆，新能源汽车就有6000余辆。

这一年，我们在推动交通绿色化转型发展上扎实换挡提速。我们坚定不移走生态优先、绿色发展之路，在运输装备更新、能源结构优化、污染防治方面持续用力。一是运输装备加快更新。结合“两重两新”政策，高效推动大规模设备更新工作，注销国三及以下老旧营运货车1694台、更新新能源城市公交车420台，“两重两新”工作任务完成率及资金拨付效率均位于全省前列；二是绿色能源设施加速布局。“交能融合”在多场景落地应用。全市公交场站累计配备充电桩413个、充电枪826把，安装电动汽车充电桩3400个。加氢站建设取得重要进展，大冶东综合能源站建成投用，成为全省首个“近零碳”绿色能源站，日加氢能力2000公斤；三是污染防治成效持续巩固。实现港口船舶污染物接收、转运、处置设施100%全覆盖并高效运行。关停拆除海观山3号码头、中石化西塞油库码头等沿线污染码头、黄石新港获评“2025年度湖北省绿色港口”。

根据《实施方案》，未来的8年将是重点建设期，市环能集团将按照“适度超前、科学规划建设”的原则，根据新能源汽车保有量规模及中部地区部分城市充电设施配置要求进行高位规划，整体推进。预估到2027年，黄石中心城区新增电动汽车充电站102座，充电桩2201个。到2030年，全市中心城区充电桩保有量达到4522个，公共充电桩总量与市场推广的新能源汽车数量的桩车比达到1:8，自用充电桩按照新建居住用地100%配建或预留，既有居民区按照10%的标准配建。（记者 张瑾）

三、住宅、商业、办公需求

1、住宅需求

老旧小区无固定车位、新建小区车位配比不足、新能源车主家庭充电不便。居住需求刚性、长期稳定，是项目基础现金流。

2、商业需求

商圈消费、餐饮娱乐、购物休闲、医院就医、文旅出行。商业活动持续、消费需求稳定增长，是项目重要收益来源。

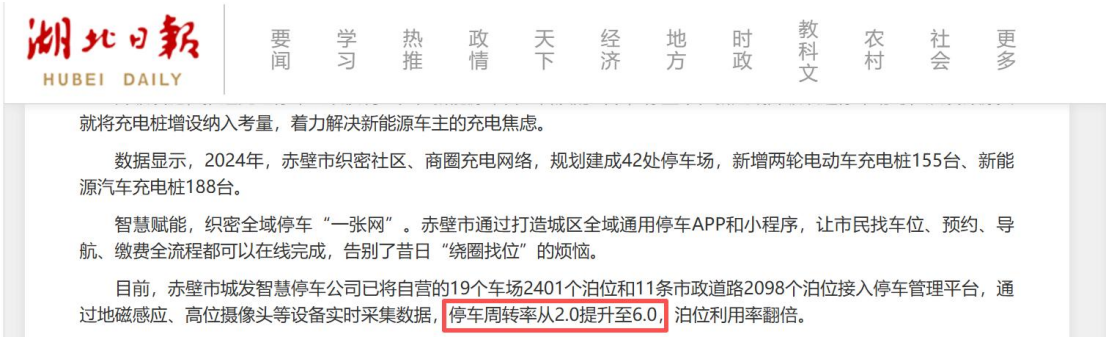
3、办公需求

政务、商务、产业园区员工通勤，公务车辆停放。

（1）使用率预测依据

1）车位使用率依据：

湖北赤壁"全市一个停车场"报道——智慧停车平台接入后，"停车周转率从 2.0 提升至 6.0，泊位利用率翻倍"；


湖北日报 HUBEI DAILY

要闻 学习 热推 政情 天下 经济 地方 时政 教科文 农村 社会 更多

就将充电桩增设纳入考量，着力解决新能源车主的充电焦虑。

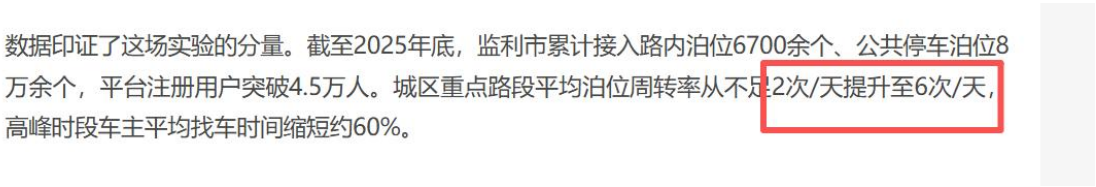
数据显示，2024年，赤壁市织密社区、商圈充电网络，规划建成42处停车场，新增两轮电动车充电桩155台、新能源汽车充电桩188台。

智慧赋能，织密全域停车“一张网”。赤壁市通过打造城区全域通用停车APP和小程序，让市民找车位、预约、导航、缴费全流程都可以在线完成，告别了昔日“绕圈找位”的烦恼。

目前，赤壁市城发智慧停车公司已将自营的19个车场2401个泊位和11条市政道路2098个泊位接入停车管理平台，通过地磁感应、高位摄像头等设备实时采集数据，停车周转率从2.0提升至6.0，泊位利用率翻倍。

监利市"城区重点路段平均泊位周转率从不足 2 次/天提升至 6 次"。

（ https://caifuhao.eastmoney.com/news/20260303135937715312560）


数据印证了这场实验的分量。截至2025年底，监利市累计接入路内泊位6700余个、公共停车泊位8万余个，平台注册用户突破4.5万人。城区重点路段平均泊位周转率从不足2次/天提升至6次/天，高峰时段车主平均找车时间缩短约60%。

采用行业通行口径：仅在日间 14 小时内核算周转率。

$$\text{占用率} = \frac{\text{周转次数} \times \text{单次停车时长}}{24}$$

路内收费时段实际收费占用率通常在 30%～50%。路内泊位单独看收费占用率约 30%～50%，封闭社会停车场日占用率可达 50%～65%，二者加权后全市综合有效收费占用率首年约 35%～45%属常见水平。本项目取首年 40%加权综合使用率，与赤壁、监利等湖北同级城市实证区间吻合。

（2）停车位收入

本项目停车位个数为 2300 个。

案例一：华新旧址停车场（黄石市中心城区），核心商圈配套停车场，配备智能道闸、监控全覆盖，收费标准为 3 元/个/小时，首小时 3 元、后每半小时 1.5 元，24 小时封顶 15 元，与本项目中心城区点位配套水平、区位属性高度契合，定价完全一致，具有极强参考性。



关于华新旧址停车场和老年大学地下停车场停车服务收费标准的批复

来源：价格管理科　效力状态:有效　时间：2025-12-15 17:15

黄发改价管〔2025〕212号

黄石市城市智慧停车管理有限公司：

你公司《关于黄石大道华新旧址停车场停车服务收费标准的请示》和《关于广州路老年大学地下停车场停车服务收费标准的请示》收悉，根据《湖北省定价目录》（2025年版）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）有关规定，参考《关于黄石市城区部分单位停车场停放服务定价成本监审的报告》（黄发改成本〔2023〕2号）。经研究,现将华新旧址停车场和老年大学地下停车场停车服务收费标准批复如下：

一、收费范围

华新旧址停车场和老年大学地下停车场。

二、收费标准

（一）华新旧址停车场：中小型车辆停放，第一小时收费3元，后每半小时收费1.5元，不足半小时按半小时收费，连续停放24小时每辆车每次最高收费15元，超过24小时重新计费；大型车辆停放按实际占用车位数量计费。

案例二：磁湖北岸楠竹林停车场，配备基础监控及专人管理，收费标准为 3 元/个/小时，24 小时封顶 15 元。

数量计费。 二、磁湖北岸楠竹林停车场、磁湖北岸桂花湾停车场、情人路楼上楼停车场、团城山武商停车场、朝阳路停车场、黄石夜市停车场、红旗桥停车场、老实验高中停车场、陈家湾立交桥停车场停车、磁湖东路立体停车库停车位：1.平面停车库停车收费标准：中小型车辆停放，第一小时收费3元，后每半小时收费1.5元，不足半小时按照半小时计费，连续停放24小时每泊位每次最高收费15元，超过24小时重新计费；大型车辆停放按实际占用泊位数计时收费；2.立体停车库停车收费标准：中小型车辆停放第一小时收费4元，后每小时收费3元，不足一小时按照1小时计费，连续停放24小时每泊位每次最高收费25元，超过24小时重新计费。	鄂价工服〔2016〕151号、 黄价工服发〔2017〕47号、 黄发改价管[2021]122号、 黄发改价管〔2021〕206号、 黄发改价[2021]234号、 黄发改价管〔2022〕127号、	市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否

案例三：朝阳路停车场，配备基础监控及专人管理，收费标准为 3 元/个/小时，24 小时封顶 15 元。

数量计费。 二、磁湖北岸楠竹林停车场、磁湖北岸桂花湾停车场、情人路楼上楼停车场、团城山武商停车场、朝阳路停车场、黄石夜市停车场、红旗桥停车场、老实验高中停车场、陈家湾立交桥停车场停车、磁湖东路立体停车库停车位：1.平面停车库停车收费标准：中小型车辆停放，第一小时收费3元，后每半小时收费1.5元，不足半小时按照半小时计费，连续停放24小时每泊位每次最高收费15元，超过24小时重新计费；大型车辆停放按实际占用泊位数计时收费；2.立体停车库停车收费标准：中小型车辆停放第一小时收费4元，后每小时收费3元，不足一小时按照1小时计费，连续停放24小时每泊位每次最高收费25元，超过24小时重新计费。	鄂价工服〔2016〕151号、黄价工服发〔2017〕47号、黄发改价管[2021]122号、黄发改价管〔2021〕206号、黄发改价[2021]234号、黄发改价管〔2022〕127号、	市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	

依据黄石市发改委、黄石市住更局2022年印发的《黄石市物业服务收费管理办法》（黄发改价管〔2022〕），黄石城区（含开发区•铁山区）住宅前期物业服务实行星级定价，停车收费与物业星级挂钩，具体规定如下：

一星级物业配套车位：临时停车2元/小时，24小时封顶10元；二星级物业配套车位：临时停车2-3元/小时，24小时封顶10-15元；三星级、四星级物业配套车位：临时停车3元/小时，24小时封顶15元；

结合黄石区域周边同类项目价格、项目自身配套水平，基于审慎科学原则考虑，故本项目运营期内停车收费标准取3元/个/小时，每天平均使用时长按5小时。

运营期内收入共计13641.88万元。

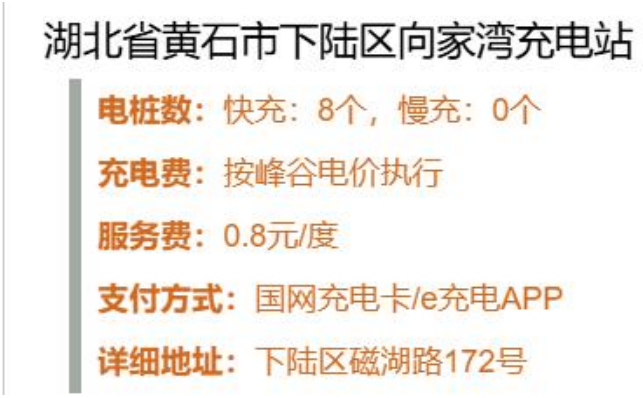
（3）快充充电桩服务费收入

本项目快充充电桩个数为470个。

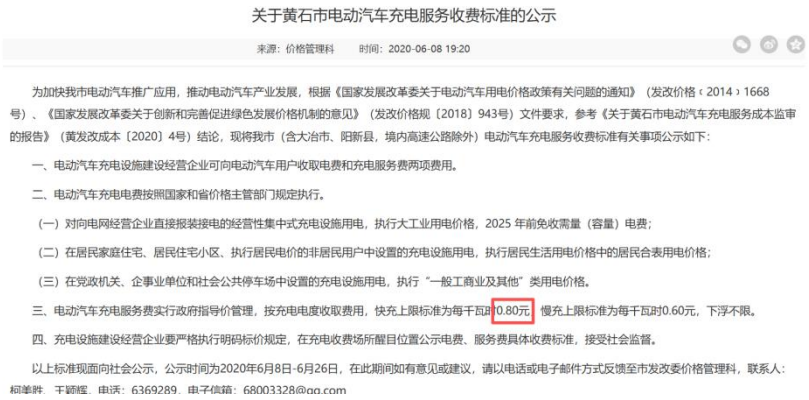
案例一：国家电网•黄石团城山广州路充电站（中心城区）



案例二：湖北省黄石市下陆区向家湾充电站



案例三：黄石新港园区·综合能源站（新港园区），园区统一执行黄石市快充服务费标准，价费分离。



关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

以上标准现面向社会公示，公示时间为2020年6月8日-6月26日，在此期间如有意见或建议，请以电话或电子邮件方式反馈至市发改委价格管理科，联系人：柯单胜、干颖辉，电话：6369289，电子信箱：68003328@qq.com

结合黄石区域周边同类项目价格、项目自身配套水平，基于审慎科学原则考虑，故本项目运营期内快充充电桩服务费取 0.7 元/kwh，每日有效充电时长按 3.5 小时计算。

运营期内收入共计 11383.06 万元。

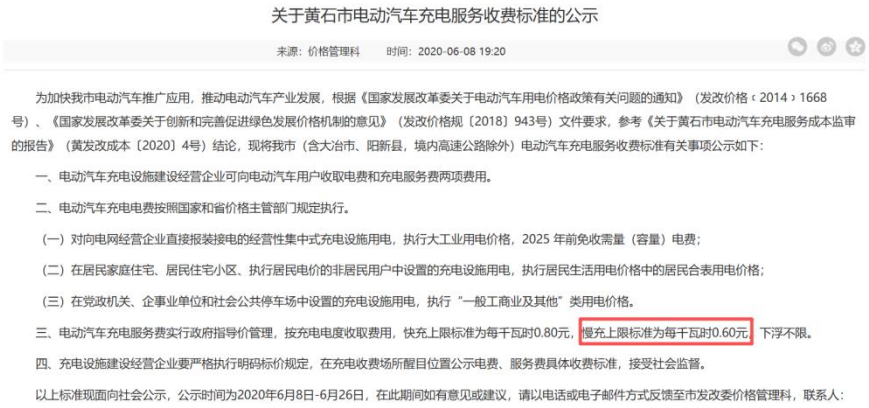
（4）慢充充电桩服务费收入

本项目慢充充电桩个数为 310 个。

依据一：黄石摩尔城充电站



依据二：行业相关收费标准的说明



关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

以上标准现面向社会公示，公示时间为2020年6月8日-6月26日，在此期间如有意见或建议，请以电话或电子邮件方式反馈至市发改委价格管理科，联系人：

结合黄石区域周边同类项目价格、项目自身配套水平，基于审慎科学原则考虑，故本项目运营期内快充充电桩服务费取 0.4 元/kwh，每日有效充电时长按 7 小时计算。

运营期内收入共计 2059.33 万元。

（5）充换电站收入

依据一：蔚来换电站▪黄石中石化迎宾南站（中心城区）

二、典型场景费用（以75度电池为例）

✅ 城区平峰时段（工作日10:00-17:00）：电费按平峰价计算，加上城区服务费，单次换电费用约66-75元。

✅ 高速高峰时段（节假日10:00-18:00）：高速服务费较高且电费处于高峰区间，单次换电最高费用约172.5元。

✅ 夜间错峰时段（22:00-次日8:00）：电费执行谷段低价，服务费不变，单次换电费用为54-66元。

依据二：行业测算依据如下按黄石工商业电价+服务费测算：（电费约 0.8 元/kWh+服务费约 0.8 元/kWh）×75kWh=120 元/次。

结合黄石区域周边同类项目价格、项目自身配套水平，基于审慎科学原则考虑，故本项目运营期内单次换电收费取 70 元/次，日均服务车辆按 20 辆计算。

运营期内收入共计 962.38 万元。

综上所述，运营期内，项目预计总收入为 28046.65 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																	
			2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目经营收入																			
1.1	停车位收入																			
	停车位数量（个）		2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00
	停车收费标准（元/个/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位平均使用时长（小时）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	使用率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	12515.48	385.09	519.87	577.64	635.40	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17
	销项税额	1126.39	34.66	46.79	51.99	57.19	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38
	收入（含增值税销项税额）	13641.88	419.75	566.66	629.63	692.59	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55
1.2	快充充电桩服务费收入																			
	单价（元/kWh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	充电桩数量（个）		470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
	每日有效充电时长（小时）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	使用率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	10073.50	309.95	418.44	464.93	511.42	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92
	销项税额	1309.56	40.29	54.40	60.44	66.49	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53
	收入（含增值税销项税额）	11383.06	350.25	472.83	525.37	577.91	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45
1.3	慢充充电桩服务费收入																			
	单价（元/kWh）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	充电桩数量（个）		310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00
	每日有效充电时长（小时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	使用率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	1822.42	56.07	75.70	84.11	92.52	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93
	销项税额	236.91	7.29	9.84	10.93	12.03	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12
	收入（含增值税销项税额）	2059.33	63.36	85.54	95.05	104.55	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06
1.4	充换电站收入																			
	单次换电收费（元/次）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	日均服务车辆（辆）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收入（不含增值税销项税额）	851.67	37.68	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22
	销项税额	110.72	4.90	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88
	收入（含增值税销项税额）	962.38	42.58	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	25263.07	788.80	1059.23	1171.90	1284.57	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24
3	经营收入销项税	2783.58	87.14	116.91	129.24	141.58	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91
4	经营收入(含增值税销项税额)	28046.65	875.95	1176.14	1301.14	1426.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15

2.项目成本估算

本项目债券存续期内运营成本共计 15280.51 万元，其中人员工资及福利费用为 3056.55 万元，外购燃料及动力费用为 1459.11 万元，修理费用为 1406.73 万元，管理及其他费用 305.65 万元，设备更新支出 8718.58 万元。具体测算如下：

（1）经营成本

本项目经营成本包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理及其他费用。

①人员工资及福利费



关于发布2024年黄石市城镇单位在岗职工年平均工资的通知

来源：黄石市统计局　　时间：2025-06-18

分享：

各有关单位：

据统计，2024年全市城镇单位在岗职工年平均工资78818元。

黄石市统计局

2025年6月18日

居民收入保持稳步增长，就业形势平稳向好。2025年，全市全体居民人均可支配收入42534元，比上年增长5.3%。其中，城镇常住居民人均可支配收入51385元，增长4.9%；农村常住居民人均可支配收入24399元，增长5.9%。城乡居民人均可支配收入比为2.11。全市城镇新增就业5.72万人，援助就业困难人员就业0.94万人，新增返乡创业市场主体8500个，服务企业招工6.4万人，就业基本盘持续稳固。

项目预计员工总人数 28 人，其中管理人员 3 人，按照平均年工资 6.24 万元，技术人员 25 人，按照平均年工资 5.40 万元。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，黄石市全年 CPI 同比涨幅分别为-0.4%、0.0%、-0.1%，则每 3 年滚动增长率为-0.50%），依据谨慎性原则，增长率按每 3 年 2.0%计。

运营期内，人员工资及福利费共计为 3056.55 万元。

②外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为水费和电费。根据可研报告，用电消耗如下表：

序号	项目内容	建设规模（套）	单位负荷（W/套）	计算负荷（kW）	需要系数	用电时间（h/d）	年用电天数（d）	年用电量（万 kWh）
1	地磁传感器	2300	0.5	1.15	0.5	24	365	0.50
2	低位视频桩	800	15	12.00	0.5	24	365	5.26
3	地锁	800	5	4.00	0.5	2	365	0.15
4	诱导系统（含 LED 屏）	30	100	3.00	0.5	24	365	1.31
5	交通标识牌照明（LED）	40	10	0.40	0.5	12	365	0.09
6	封闭停车场照明	53000	10	530.00	0.5	12	365	116.07
7	辅助服务用房（含装修）	600	10	6.00	0.5	24	365	2.63
8	服务器及机房设备	1	5000	5.00	0.5	24	365	2.19
9	收费终端及调度设备	——	——	4.00	0.5	24	365	1.25
10	合计	——	——	565.55	——	——	——	129.95

用水消耗如下：

序号	项目内容	用水标准	单位	用水人数或面积	日用水量（m3/d）	年用水天数（d）	年用水量（m3）
1	封闭停车场	0.5	L/㎡·d	53000	26.50	365	9672.50
2	辅助服务用房	5	L/吨·站	3	15.00	365	5475.00
3	小计	——	——	——	——	——	15147.50
4	不可预见水量	10%	——	——	——	——	1514.75

5	合计	——	——	——	——	——	16662.25

月份	湖北（黄石）工商业代理购电平段均价（元 /kWh）	数据来源
2026 年 1 月	0.65–0.68	国网湖北电力代理购电价格公示
2026 年 2 月	0.66–0.69	国网湖北电力代理购电价格公示
2026 年 3 月	0.66–0.68	国网湖北电力代理购电价格公示

项目	单价（元 /m^3）	依据
基础水价	1.90	黄石市发改委定价
污水处理费	1.10	黄价环资函〔2016〕2 号 湖北政务服务
水资源费 / 附加	0.10	湖北省统一标准
综合到户价	**3.10**	合计

本项目年用电量约 129.95 万 kW·h，本项目取 0.67 元/kWh，为 2026 年 1–3 月平段均价的中间值，落在 0.65–0.69 元/kWh 区间内，审慎、中性、符合区域平均水平。本项目年用水量约 1.67 万 m3，用水单价 3.1 元/m3。运营期内，项目外购燃料及动力费共计 1459.11 万元。

③修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固

定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。选取 3 个建设内容相近、已成功发行专项债券的智慧停车+充电一体化同类项目作为参照：

宁乡市城区智慧停车配套设施建设专项债券项目：修理费按固定资产原值 0.5%测算；

水城区智慧停车充电一体化升级改造专项债券项目：修理费按固定资产原值 0.7%测算；

威海市文登区智慧停车新型基础设施建设专项债券项目：修理费按固定资产原值 1.0%测算。

同类智慧停车（含路侧泊位、封闭停车场、智能化设备、充电桩）项目修理费取值区间为 0.5%～1.0%。结合本项目建设内容（路侧车位、封闭式停车场、地磁/视频桩、充电桩、智慧停车管理平台）、设施运维特点，遵循审慎测算原则，本项目年修理费按固定资产原值 0.5%测算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.7%估算。

④其他费用

是指运营期间除上述费用开支外的其他支出，依据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》生产要素法测算要求，智慧停车类专项债项目普遍采用以工资与薪酬总额作为基数测算其他费用。选取 3 个已公开发行专项债券的同类智慧停车项目作为参照：

汉中市汉台区分布停车位提升改造专项债券项目：其他费用按工资与薪酬总额 8%测算；

绵阳市安州区智慧停车场及配套建设专项债券项目：其他费用按工资与薪酬总额10%测算；

揭阳市智能交通新型基础设施及智慧停车专项债券项目：其他费用按工资与薪酬总额12%测算。

同类项目取值区间为8%～12%，结合本项目运营规模、人员配置、智慧化停车运营管理模式，本着审慎测算原则，本项目其他费用按工资与薪酬总额10%测算。

⑤设备更新支出

本项目更新设备为充电桩，充电桩为近年新兴产业；与充电桩设施设备有关的经济利益的预期消耗方式与其他固定资产存在明显不同，根据充电桩、新能源电池行业特性，一般每5年更换一次，折旧年限为5年。

（2）折旧摊销费

固定资产折旧费采用平均年限法计算，建筑物按40年计算，残值率5%；其他资产按10年计算。经估算，债券存续期内项目折旧摊销费总计为10310.87万元。

（3）财务费用

债券存续期内，合计债券利息为2554.71万元，其中：建设期内债券利息274.70万元，运营期债券利息共计为2280.01万元。

综上所述，运营期内，项目预计总成本费用为27129.44万元。

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期																	
			2028年3-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	工资与薪酬	3056.55	128.10	153.72	153.72	156.79	156.79	156.79	159.93	159.93	159.93	163.13	163.13	163.13	166.39	166.39	166.39	169.72	169.72	169.72	173.11
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	1459.11	64.56	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47
4	修理费	1406.73	62.24	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69
5	其他费用	305.65	12.81	15.37	15.37	15.68	15.68	15.68	15.99	15.99	15.99	16.31	16.31	16.31	16.64	16.64	16.64	16.97	16.97	16.97	17.31
6	设备更新支出	8718.58						2906.19					2906.19					2906.19			
7	不含增值税进项税额经营成本（1+2+3+4+5）	14946.62	267.72	321.26	321.26	324.64	324.64	3230.84	328.09	328.09	328.09	331.61	3237.80	331.61	335.20	335.20	335.20	3245.05	338.86	338.86	342.59
8	折旧摊销费	9902.81	438.18	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81
9	利息支出	2280.01	137.35	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	156.58	140.10	123.62	107.13	90.65	74.17	57.69	41.21	24.72	8.24
10	总成本费用	27129.44	843.24	1011.89	1011.89	1015.28	1015.28	3921.47	1018.72	1018.72	1018.72	1014.00	3903.71	981.04	968.14	951.66	935.18	3828.55	905.88	889.40	876.65

3.项目税费估算

债券存续期内税费合计预计1181.84万元，其中增值税及附加税980.80万元，企业所得税201.04万元。

1.增值税：停车位收入销项税率按9%计算、快充充电桩服务费收入销项税率按13%计算、慢充充电桩服务费收入销项税率按13%计算、充换电站收入销项税率按13%计算，进项税率按13%计算。

2.附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的7%、3%、2%。

3.房产税：本项目不涉及。

4.企业所得税：税率为25%。

项目预期税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期																		
			2026 年	2027 年	2028 年 1-2 月	2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	销项税	2783.58				87.14	116.91	129.24	141.58	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91
1.1	经营收入销项税	2783.58				87.14	116.91	129.24	141.58	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91
1.2	其他经营收入销项税	0.00																						
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	2122.59	644.79	227.12	214.73	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	392.56	14.76	14.76	14.76	14.76	392.56	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76
2.1	工程费用进项税	1724.59	574.97	202.53	191.48						377.81					377.81								
2.2	工程建设其他费进项税	45.75	27.15	9.56	9.04																			
2.3	预备费进项税	71.91	42.67	15.03	14.21																			
2.4	外购原材料费进项税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	外购燃料及动力费进项税	280.35				14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76
3	当年抵扣进项税	1907.87				87.14	116.91	129.24	141.58	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	152.83	153.91	153.91	114.24	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76
3.1	留抵固定资产进项税	871.91				72.39	102.15	114.49	126.82	139.16	(238.65)	139.16	139.16	139.16	138.07	(238.65)	139.16	99.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	留抵进项税		644.79	871.91	1086.64	799.52	697.37	582.89	456.06	316.91	555.55	416.39	277.23	138.07	(0.00)	238.65	99.49	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
5	当年应缴纳增值税额	875.71				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.08	0.00	0.00	39.67	139.16	139.16	139.16	139.16	139.16	139.16
6	当年应缴纳增值税附加	105.09				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00	4.76	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70
7	增值税及附加（5+6）	980.80				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.21	0.00	0.00	44.43	155.86	155.86	155.86	155.86	155.86	155.86

4.项目财务费用估算

项目拟申请专项债券6700.00万元，其中，2026年拟申请6700.00万元，发行期限为20年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，本次20年期债券发行利率按2026年湖北省政府专项债券(二十八期)20年期利率2.31%上浮15BP取值，即2.46%计算。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息2554.71万元，本息合计9254.71万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期																	
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初借款余额		0.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6030.00	5360.00	4690.00	4020.00	3350.00	2680.00	2010.00	1340.00	670.00
当期还本付息	9254.71	82.41	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	826.58	810.10	793.62	777.13	760.65	744.17	727.69	711.21	694.72	678.24
其中：还本	6700.00												670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00
付息	2554.71	82.41	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	156.58	140.10	123.62	107.13	90.65	74.17	57.69	41.21	24.72	8.24
期末借款余额		6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6030.00	5360.00	4690.00	4020.00	3350.00	2680.00	2010.00	1340.00	670.00	0.00

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期																	
			2026 年	2027 年	2028 年 1-2 月	2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动现金流量																						
	运营收入收到的现金	28046.65				875.95	1176.14	1301.14	1426.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15
	运营成本费用支付的现金	15280.51				336.02	336.02	336.02	339.40	339.40	3245.59	342.85	342.85	342.85	346.37	3252.56	346.37	349.95	349.95	349.95	3259.81	353.61	353.61	357.35
	经营活动支付税费	1181.84				0.00	0.00	38.23	67.32	95.49	0.00	0.00	0.00	0.00	1.21	0.00	0.00	44.43	155.86	155.86	155.86	155.86	155.86	155.86
	经营活动现金净流量	11584.30				539.93	840.12	926.90	1019.43	1116.26	-1694.44	1208.30	1208.30	1208.30	1203.57	-1701.41	1204.79	1156.76	1045.34	1045.34	-1864.52	1041.68	1041.68	1037.94
2	投资活动现金流量	0.00																					
	投资支付的现金	18325.12	7054.27	2351.42	2351.42						3284.00					3284.00							
	投资活动现金净流量	-11757.12	-7054.27	-2351.42	-2351.42																		
3	筹资活动现金流量	0.00																					
	投入的资本金	5338.52	443.38	2516.24	2378.89																		
	发行债券收到的现金	6700.00	6700.00	0.00	0.00																		
	市场化融资收到的现金	0.00																					
	偿还债券本金支付的现金	6700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00
	偿还债券利息支付的现金	2554.71	82.41	164.82	27.47	137.35	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	156.58	140.10	123.62	107.13	90.65	74.17	57.69	41.21	24.72	8.24
	偿还市场化融资支付的现金	0.00																					
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00																					
	支付债券发行费用	6.70	6.70	0.00	0.00																		
	筹资活动现金净流量	2777.11	7054.27	2351.42	2351.42	-137.35	-164.82	-164.82	-164.82	-164.82	-164.82	-164.82	-164.82	-164.82	-826.58	-810.10	-793.62	-777.13	-760.65	-744.17	-727.69	-711.21	-694.72	-678.24
4	本年现金净流量	2604.29	0.00	0.00	0.00	402.58	675.30	762.08	854.61	951.44	-1859.26	1043.48	1043.48	1043.48	376.99	-2511.51	411.17	379.63	284.69	301.17	-2592.20	330.47	346.96	359.70
5	累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	402.58	1077.88	1839.96	2694.57	3646.01	1786.75	2830.24	3873.72	4917.21	5294.20	2782.69	3193.87	3573.50	3858.19	4159.36	1567.15	1897.63	2244.58	2604.29

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
黄石市城市公共停车设施补短板建设项目	2604.29	9254.71	6700.00	1.25	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
11584.30	9254.71	/	1.25	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.23	1.22

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情

况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车位收入、快充充电桩服务费收入、慢充充电桩服务费收入、充换电站收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 11584.30 万元，累计需要偿还本金 6700.00 万元，债券利息 2554.71 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

经上述测算，本次评价的黄石市城市公共停车设施补短板建设项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25，综上所述黄石市城市公共停车设施补短板建设项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附表 1：项目投资估算明细表

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	10078.00	3378.00		6700.00		
1	路边停车位工程	1517.00			1517.00		
	车位标线及引导标识	180.00			180.00		
	交通标识牌(含立杆)	32.00			32.00		
	地磁设备	360.00			360.00		
	智能地锁	320.00			320.00		
	低位视频桩	520.00			520.00		
	管线改造（强弱电及通信）	105.00			105.00		
2	封闭停车场工程	3387.00	64.00		3323.00		
	路基及路面工程(含翻新)	2014.00			2014.00		
	停车场车位标线	234.00			234.00		
	辅助服务用房(含装修)	270.00			270.00		
	供电系统	180.00			180.00		
	供水及排水工程	689.00	64.00		625.00		
3	充电及新能源设施	4714.00	3314.00		1400.00		
	快充充电桩	2726.00	1826.00		900.00		
	慢充充电桩	558.00	58.00		500.00		
	充换电站	1100.00	1100.00				
	光储充一体化系统	330.00	330.00				
4	智能停车管理系统	460.00			460.00		
	诱导系统	60.00			60.00		
	智能感知设备	250.00			250.00		
	收费管理及调度系统	150.00			150.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
二	工程建设其他费用	808.22	808.22				
1	项目建设管理费	158.42	158.42				
2	工程监理费	141.35	141.35				
3	前期工作咨询费	17.04	17.04				
3.1	项目建议书、可行性研究报告编制费	17.04	17.04				
4	工程勘察费	74.33	74.33				
5	工程设计费	208.70	208.70				
6	工程保险费	60.47	60.47				
7	工程造价咨询服务费	107.55	107.55				
7.1	工程量清单编制	10.96	10.96				
7.2	工程量清单审核	8.46	8.46				
7.3	工程总承包控制价编制或审核	7.63	7.63				
7.4	工程总承包全过程造价控制	46.84	46.84				
7.5	结算审核	33.66	33.66				
8	招标代理服务费	24.61	24.61				
9	施工图审查费	15.75	15.75				
三	预备费	870.90	870.90				
1	基本预备费	870.90	870.90				
2	价差预备费	0.00	0.00				
四	建设投资	11757.12	11757.12				
五	建设期融资费用	281.40	281.40				
六	流动资金		0.00				
七	项目总投资	12038.52	5338.52		6700.00		

附表 2：专项债券还本付息情况表

专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期																	
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初借款余额		0.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6030.00	5360.00	4690.00	4020.00	3350.00	2680.00	2010.00	1340.00	670.00
当期还本付息	9254.71	82.41	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	826.58	810.10	793.62	777.13	760.65	744.17	727.69	711.21	694.72	678.24
其中：还本	6700.00												670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00
付息	2554.71	82.41	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	156.58	140.10	123.62	107.13	90.65	74.17	57.69	41.21	24.72	8.24
期末借款余额		6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6030.00	5360.00	4690.00	4020.00	3350.00	2680.00	2010.00	1340.00	670.00	0.00

附表 3：项目预期收入测算表

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期																	
			2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目经营收入																			
1.1	停车位收入																			
	停车位数量（个）		2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00
	停车收费标准（元/个/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位平均使用时长（小时）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	使用率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	12515.48	385.09	519.87	577.64	635.40	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17	693.17
	销项税额	1126.39	34.66	46.79	51.99	57.19	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38	62.38
	收入（含增值税销项税额）	13641.88	419.75	566.66	629.63	692.59	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55	755.55
1.2	快充充电桩服务费收入																			
	单价（元/kWh）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	充电桩数量（个）		470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
	每日有效充电时长（小时）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	使用率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	10073.50	309.95	418.44	464.93	511.42	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92	557.92
	销项税额	1309.56	40.29	54.40	60.44	66.49	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53	72.53
	收入（含增值税销项税额）	11383.06	350.25	472.83	525.37	577.91	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45	630.45
1.3	慢充充电桩服务费收入																			
	单价（元/kWh）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	充电桩数量（个）		310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00	310.00
	每日有效充电时长（小时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	使用率（%）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入（不含增值税销项税额）	1822.42	56.07	75.70	84.11	92.52	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93	100.93
	销项税额	236.91	7.29	9.84	10.93	12.03	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12	13.12
	收入（含增值税销项税额）	2059.33	63.36	85.54	95.05	104.55	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06	114.06
1.4	充换电站收入																			
	单次换电收费（元/次）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	日均服务车辆（辆）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收入（不含增值税销项税额）	851.67	37.68	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22
	销项税额	110.72	4.90	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88
	收入（含增值税销项税额）	962.38	42.58	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10

序号	项目	合计	运营期																	
			2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	经营收入小计（不含增值税销项税额）	25263.07	788.80	1059.23	1171.90	1284.57	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24
3	经营收入销项税	2783.58	87.14	116.91	129.24	141.58	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91	153.91
4	经营收入(含增值税销项税额)	28046.65	875.95	1176.14	1301.14	1426.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15	1551.15

附表 4：项目预期成本测算表

项目预期成本测算表

序号	项目	合计	运营期																	
			2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资与薪酬	3056.55	128.10	153.72	153.72	156.79	156.79	156.79	159.93	159.93	159.93	163.13	163.13	163.13	166.39	166.39	166.39	169.72	169.72	169.72	173.11
2	不含增值税进项税额外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含增值税进项税额外购燃料及动力费	1459.11	64.56	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47	77.47
4	修理费	1406.73	62.24	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69	74.69
5	其他费用	305.65	12.81	15.37	15.37	15.68	15.68	15.68	15.99	15.99	15.99	16.31	16.31	16.31	16.64	16.64	16.64	16.97	16.97	16.97	17.31
6	设备更新支出	8718.58						2906.19					2906.19					2906.19			
7	不含增值税进项税额经营成本（1+2+3+4+5）	14946.62	267.72	321.26	321.26	324.64	324.64	3230.84	328.09	328.09	328.09	331.61	3237.80	331.61	335.20	335.20	335.20	3245.05	338.86	338.86	342.59
8	折旧摊销费	9902.81	438.18	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81	525.81
9	利息支出	2280.01	137.35	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	156.58	140.10	123.62	107.13	90.65	74.17	57.69	41.21	24.72	8.24
10	总成本费用	27129.44	843.24	1011.89	1011.89	1015.28	1015.28	3921.47	1018.72	1018.72	1018.72	1014.00	3903.71	981.04	968.14	951.66	935.18	3828.55	905.88	889.40	876.65

单位：人民币万元

附表 5：项目模拟利润表

项目模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期																	
			2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	25263.07	788.80	1059.23	1171.90	1284.57	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24
1.1	经营收入(不含税)	25263.07	788.80	1059.23	1171.90	1284.57	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24
1.2	其他经营收入（不含税）	0.00																		
2	增值税附加	105.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00	4.76	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70
3	总成本费用（不含税）	27129.44	843.24	1011.89	1011.89	1015.28	1015.28	3921.47	1018.72	1018.72	1018.72	1014.00	3903.71	981.04	968.14	951.66	935.18	3828.55	905.88	889.40	876.65
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00																			
5	利润总额（1－2－3＋4）	-1971.46	-54.44	47.34	160.01	269.29	381.96	-2524.23	378.51	378.51	378.51	383.11	-2506.48	416.20	424.33	428.88	445.36	-2448.02	474.66	491.14	503.89
6	弥补以前年度亏损	4757.54		47.34	7.10				378.51	378.51	378.51	383.11		416.20	424.33	428.88	445.36		474.66	491.14	503.89
7	应纳税所得额（5－6）	-6729.00	-54.44	0.00	152.91	269.29	381.96	-2524.23	0.00	0.00	0.00	0.00	-2506.48	0.00	0.00	0.00	0.00	-2448.02	0.00	0.00	0.00
8	所得税	201.04	0.00	0.00	38.23	67.32	95.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润（5－8）	5360.66	0.00	47.34	121.78	201.97	286.47	0.00	378.51	378.51	378.51	383.11	0.00	416.20	424.33	428.88	445.36	0.00	474.66	491.14	503.89
10	期初未分配利润	32902.15	0.00	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10
11	可供分配的利润（9＋10）	38262.82	0.00	47.34	164.39	354.18	620.45	591.81	970.32	1310.98	1651.64	1996.90	1958.59	2374.78	2757.50	3143.94	3546.41	3501.87	3976.53	4420.21	4874.99
12	提取法定盈余公积金	536.07	0.00	4.73	12.18	20.20	28.65	0.00	37.85	37.85	37.85	38.31	0.00	41.62	42.43	42.89	44.54	0.00	47.47	49.11	50.39
13	可供投资者分配的利润（11－12）	37726.75	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10	4824.60
14	应付普通股股利（13－14－15）	37726.75	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10	4824.60
15	投资各方利润分配	0.00																			
16	未分配利润	37726.75	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10	4824.60
17	息税前利润（利润总额＋利息支出）	336.02	110.38	212.16	324.83	434.11	546.78	-2359.41	543.33	543.33	543.33	539.68	-2366.38	539.81	531.46	519.53	519.53	-2390.33	515.87	515.87	512.13
18	息税摊销前利润（息税前利润＋折旧＋摊销）	10238.83	548.56	737.97	850.64	959.93	1072.60	-1833.60	1069.15	1069.15	1069.15	1065.50	-1840.57	1065.63	1057.28	1045.34	1045.34	-1864.52	1041.68	1041.68	1037.94

附表 6：项目现金流预测表

项目现金流预测表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期																	
			2028 年 3-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	25263.07	788.80	1059.23	1171.90	1284.57	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24
1.1	经营收入(不含税)	25263.07	788.80	1059.23	1171.90	1284.57	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24	1397.24
1.2	其他经营收入（不含税）	0.00																		
2	增值税附加	105.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00	4.76	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70
3	总成本费用（不含税）	27129.44	843.24	1011.89	1011.89	1015.28	1015.28	3921.47	1018.72	1018.72	1018.72	1014.00	3903.71	981.04	968.14	951.66	935.18	3828.55	905.88	889.40	876.65
4	补贴收入（含增值税退税）	0.00																			
5	利润总额（1－2－3＋4）	-1971.46	-54.44	47.34	160.01	269.29	381.96	-2524.23	378.51	378.51	378.51	383.11	-2506.48	416.20	424.33	428.88	445.36	-2448.02	474.66	491.14	503.89
6	弥补以前年度亏损	4757.54		47.34	7.10				378.51	378.51	378.51	383.11		416.20	424.33	428.88	445.36		474.66	491.14	503.89
7	应纳税所得额（5－6）	-6729.00	-54.44	0.00	152.91	269.29	381.96	-2524.23	0.00	0.00	0.00	0.00	-2506.48	0.00	0.00	0.00	0.00	-2448.02	0.00	0.00	0.00
8	所得税	201.04	0.00	0.00	38.23	67.32	95.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润（5－8）	5360.66	0.00	47.34	121.78	201.97	286.47	0.00	378.51	378.51	378.51	383.11	0.00	416.20	424.33	428.88	445.36	0.00	474.66	491.14	503.89
10	期初未分配利润	32902.15	0.00	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10
11	可供分配的利润（9＋10）	38262.82	0.00	47.34	164.39	354.18	620.45	591.81	970.32	1310.98	1651.64	1996.90	1958.59	2374.78	2757.50	3143.94	3546.41	3501.87	3976.53	4420.21	4874.99
12	提取法定盈余公积金	536.07	0.00	4.73	12.18	20.20	28.65	0.00	37.85	37.85	37.85	38.31	0.00	41.62	42.43	42.89	44.54	0.00	47.47	49.11	50.39
13	可供投资者分配的利润（11－12）	37726.75	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10	4824.60
14	应付普通股股利（13－14－15）	37726.75	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10	4824.60
15	投资各方利润分配	0.00																			
16	未分配利润	37726.75	0.00	42.61	152.21	333.98	591.81	591.81	932.47	1273.13	1613.79	1958.59	1958.59	2333.16	2715.06	3101.05	3501.87	3501.87	3929.07	4371.10	4824.60
17	息税前利润（利润总额＋利息支出）	336.02	110.38	212.16	324.83	434.11	546.78	-2359.41	543.33	543.33	543.33	539.68	-2366.38	539.81	531.46	519.53	519.53	-2390.33	515.87	515.87	512.13
18	息税摊销前利润（息税前利润＋折旧＋摊销）	10238.83	548.56	737.97	850.64	959.93	1072.60	-1833.60	1069.15	1069.15	1069.15	1065.50	-1840.57	1065.63	1057.28	1045.34	1045.34	-1864.52	1041.68	1041.68	1037.94

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.23	1.22

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　2026年 8 月27日

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副　本）(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

1101060948341

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0011986

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 仇凌
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1973-04-12
Date of birth

工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit

身份证号码 321002730412303
Idenity card No.



扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
1101060948341

证书编号：321000340042
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

1

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年检专用章

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
/y /m /d

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

7

2025 年年检二维码


仇凌 321000340042
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
仇凌
会员编号 321000340042
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-26
通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李焕霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1971-05-18

工作单位 Working unit 山西罚弘会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 140202197105183023



北京政德会计师事务所（普通合伙）

1101060948941

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 140200810064

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期：Date of Issuance 2010 年/y 11 月/m 01 日/d

山西省注册会计师年检专用章

2017 年/y 11 月/m 17 日/d

4

5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日
/y /m /d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 5 日
/y /m /d

13





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 年 4 月 11 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019 年 4 月 25 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码



cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-11	通过
2014年 2014-03-21	通过



东湖高新区中医医院

收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第009号

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一、项目基本情况 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 1
二、投资估算与资金筹措 3
（一）项目投资估算 3
（二）资金使用计划 4
（三）资金筹措方案 5
三、项目运营收益与融资平衡情况分析 6
（一）项目收入预测 6
（二）项目运营成本费用预测 13
（三）财务费用 22
（四）相关税费 22
（五）模拟利润测算 24
（六）项目现金流量模拟测算 25
（七）资金平衡情况 27
（八）压力测试 27
四、项目风险控制 28
（一）工期拖延风险 28
（二）工程事故风险 28
（三）利率波动风险 28
（四）投资测算不准确风险 29
五、评价结论 29

东湖高新区中医医院
收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第008号

我们接受委托，对东湖高新区中医医院收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉东湖新技术开发区卫生健康局
法定代表人/负责人人：	万凌
地址：	湖北省武汉市高新大道777号政务服务中心7号楼
统一社会信用代码：	11420119MB1F26206G
单位性质：	机关单位

（二）项目概况

项目位于东湖高新区内，高新二路以南、黄龙山北路以西。

新建一栋医疗综合楼、一栋附属医疗楼、配套用房和地下室，同时配套建设供配电、给排水、暖通、消防、弱电、绿化、信息化等工程。项目总用地面积13937.82平方米，总建筑面积36000平方米，其中计容建筑面积25545平方米，不计容建筑面积10455平方米。

3.项目建设期

本项目建设期为29个月，开工日期为2025年8月，拟竣工日期为2027年12月。

4.项目属性

本项目属于社会事业中的卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目是否使用过增发国债和超长期国债资金

本项目未使用增发国债和超长期国债资金。

7.项目批复情况

项目批复情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2022/10	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	用地预审与选址意见书	武自规（东开）用[2022]072号
可研批复	2025/5/16	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于调整佛祖岭街黄龙山社区卫生服务中心项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2025]87号
可研批复	2023/6/26	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于佛祖岭街黄龙社区卫生服务中心项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2023]112号
环评批复	2024/6/3	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖	《关于佛祖岭街黄龙社区卫生服务中心项目环境影响报告表的批复》	武新环告[2024]53号

		泊局		
初设批复	2024/9/24	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于佛祖岭街黄龙山社区卫生服务中心项目初步设计的批复》	武新管政务[2024]47号
建设工程规划许可证	2025/3/3	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武资建（东开）工[2025]036号
划拨决定书	2025/7/10	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	国有建设用地划拨决定书	鄂WH-DHK-2025-00010
建设用地规划许可证	2025/8/1	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设用地规划许可证	武资建（东开）地[2025]064号
施工许可证	2025/8/22	武汉东湖新技术开发区管理委员会	建筑工程施工许可证	420119202508220101

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初设批复，东湖高新区中医医院静态投资27,702.35万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资28,021.55万元，其中工程费用28,021.55万元，占比80.87%；工程建设其他费用2,012.54万元，占比7.11%；预备费1,176.99万元，占比4.16%；专项费用1,624.96万元，占比5.74%，建设期利息307.20万元，债券发行费用为12.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	22,887.86	10,887.86		12,000.00		
1	主体工程	20,224.43	9,620.85		10,603.58		

2	室外工程	828.58	394.16		434.42		
3	医疗专项	1,446.00	687.87		758.13		
4	信息化工程(软硬件产品购置费+软件开发+系统集成)	388.85	184.98		203.87		
二	工程建设其他费用	2,012.54	2,012.54				
1	建设单位管理费	196.18	196.18				
2	可研编制费	24.14	24.14				
3	工程建设监理费	346.19	346.19				
4	超前钻	81.00	81.00				
5	工程勘察费	152.48	152.48				
6	工程设计费	615.86	615.86				
7	环境影响报告表编制费	2.56	2.56				
8	场地准备及临时设施费	90.00	90.00				
9	工程保险费	67.50	67.50				
10	防雷技术服务费	6.12	6.12				
11	招标代理费(工程)	29.44	29.44				
12	招标代理费(服务)	5.90	5.90				
13	工程量清单及控制价编制	40.08	40.08				
14	施工阶段全过程跟踪及结算审核费	100.00	100.00				
15	竣工决算编制	65.43	65.43				
16	认证费	73.84	73.84				
17	防辐射评价	22.48	22.48				
18	第三方检测费	67.50	67.50				
19	水土保持补偿费	4.50	4.50				
20	水土保持方案编制费	2.56	2.56				
21	第三方软件测试费	0.78	0.78				
22	等级保护测评费	8.00	8.00				
23	密码测评费	10.00	10.00				
三	预备费	1,176.99	1,176.99				
四	专项费用	1,624.96	1,624.96				
五	静态总投资	27,702.35	15,702.35		12,000.00		
六	建设期利息	307.20	307.20				
七	发行费用	12.00	12.00				
八	投资估算	28,021.55	16,021.55		12,000.00		

（二）资金使用计划

2025 年计划投资 500.00 万元，2026 年计划投资 15,000.00 万元，分

年度投资计划及资金筹措如下：

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**500.00**	**3,000.00**	**12,521.55**	**16,021.55**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	500.00	3,000.00	12,521.55	**16,021.55**
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**		**12,000.00**		**12,000.00**
2.1	专项债券资金		12,000.00		**12,000.00**
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**500.00**	**15,000.00**	**12,521.55**	**28,021.55**

（三）资金筹措方案

东湖高新区中医医院资金筹措方式为：项目单位自筹资金16,021.55万元；发行专项债券融资12,000.00万元。

（1）项目资本金

东湖高新区中医医院项目资本金16,021.55万元，占项目总投资额的46.62%。

（2）专项债券

本项目拟发行专项债券总额为12,000.00万元，2026年拟发行12,000.00万元，发行期限为20年，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额10%。专项债券资金计划用于工程建设及设备采购。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2026	12,000.00		20年	2.56%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
合计	12,000.00					

（3）市场化融资情况

本项目无后续融资计划，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1、项目收入可行性及合理性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

收入的合理性：收入预测基于武汉市卫生健康委员会公开的《武汉市卫生健康事业发展简报》及《武汉年鉴》公布的公立医院医药费用统计数据，数据来源权威、透明且可验证；测算采用“单位床位产出法”，以200张设计床位乘以武汉市公立医院近五年每床位门急诊人次（496.18人次/床）和每床位出院人次（26.43人次/床）的多年平均值并下浮测算，考虑负荷率再结合同期次均门诊费用（388.73元）和次均住院费用（16,981.37元）的平均值下浮进行测算，各参数均取多年均值以平滑年度波动，且低于2025年实际水平，费用未考虑未来价格自然增长，预测结果整体偏于保守；同时，东湖高新区作为国家级自主创新示范区，人口持续快速增长，区域内中医药服务供给不足，本项目作为区属二级公立中医医院，建成后将有效填补服务空白，运营初期即可获得充分的需求支撑。综上，测算方法符合《建设项目经济评价方法与参数》等行业

规范要求，收入预测合理、审慎，能够客观反映项目未来实际的收入水平。

2、项目收入来源

本项目收益预测期间为2028年至2046年。债券存续期内项目总收入为184,502.09万元，其中：门诊收入55,455.47万元、住院收入129,046.62万元。

3、收入测算

因本项目为新建医院无历史数据，参考2021年-2025年武汉市卫生健康委员会公开的武汉市卫生健康事业发展简报(https://wjw.wuhan.gov.cn/zwgk_28/fdzdgknr/tjsj/202605/t20260525_2768845.shtml)，武汉年鉴公开的医药费用相关内容（武汉年鉴），统计出如下信息。

统计指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
公立医院数量	111	101	101	101	80	
床位总数（万张）	9.77	9.86	10.57	10.64	10.56	
出院人次（万次）	227.81	226.23	288.17	303.72	317.73	
平均每个床位出院人次	23.32	22.94	27.26	28.55	30.09	26.43
门急诊人次（万次）	4631.13	4177.64	5443.74	5496	5825.01	
平均每个床位门急诊人次	474.02	423.70	515.02	516.54	551.61	496.18
次均住院费用（元）	18248.1	17318.4	15377.6	-	-	16981.37
次均门诊费用（元）	380.7	396.9	388.6	-	-	388.73

2022年8月19日，武汉市举行2022年中国医师节大会暨2022年度武汉市"最美医生"、第六届"最心目中的好医生"宣传展示活动，图为活动现场
（市卫健委　供图）

为0.7床日。

【医药费用】　2022年，武汉市公立医院门诊病人次均诊疗费用为397.3元，其

表146　2019—2022年武汉市医疗卫生机构床位数（张）及分设情况统计表

单位：个

年份	全市合计	医院	基层医疗卫生机构	专业公共卫生机构
2019	96357	82836	11047	2474
2020	93834	81228	10301	2305
2021	97682	84948	10238	2496
2022	98626	85210	10585	2831

表147　2020—2022年武汉市卫生工作人员变化情况　一览表

单位：万人

年份	卫生人员总数	卫生技术人员数						其他技术、管理、工勤等人员
		小计	执业（助理）医师	注册护士	药师（士）	技师（士）	其他	
2020	14.25	11.52	4.19	5.73	0.47	0.56	0.58	2.47
2021	15.52	12.74	4.7	6.27	0.5	0.61	0.47	2.96
2022	15.79	12.96	4.77	6.34	0.5	0.67	0.44	2.83

（资料来源：市卫健委）

中，次均挂号费1.2元，诊察费7.5元，检查费68.6元，化验费54.4元，治疗费54.2元，手术费13.4元，卫生材料费16.0元，药费172.2元。

全年全市公立医院住院病人人均住院费用为16836.7元，其中，人均床位费379.1元，诊察费176.2元，检查费1896.3元，化验费1823.0元，治疗费2665.6元，手术费1795.5元，护理费302.2元，卫生材料费3420.9元，药费4230.0元。出院者平均每日住院医疗费为1976.8元，平均每日住院药费为496.6元。

新冠肺炎疫情防控

【概况】　2022年，武汉市委书记王忠林、市长程用兵等市领导多次深入社区、医院、学校、企业、建筑工地、交通场站等地，检查指导疫情防控工作。全市各级各部门坚决贯彻落实习近平总书记关于疫情防控的重要指示精神，按照中央和省委统一部署，全面落实"外防输入、内防反弹"总策略和"动态清零"总方针，坚持"人民至上、生命至上"，统筹发展和安全，科学精准实施疫情防控措施，全市疫情总体得到有效控制。

科学调整优化防控策略　落实《新型冠状病毒肺炎诊疗方案》第九版（试

行）、第十版（试行）和第十一版（试行），及时调整优化疫情防控措施，全市累计报告新冠病毒感染者（无症状感染者）1.4万例，其中，本土无症状感染者1.3万例，境外输入无症状感染者1000例。

精准实施核酸检测　2022年1月，武汉市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。3月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。4月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。5月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。6月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。7月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。8月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。9月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。10月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。11月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。12月，全市发现多例本土新冠病毒感染者，为快速发现传染源，阻断传播链，全市开展了两轮全员核酸检测，共检测1400余万人次。

持续优化外防输入措施　在常态化防控阶段，对每确入境航班实行"一机一方案"，开辟专门停靠区域和入关专用通道，安排专人专车直通式全流程封闭转运；持续强化3个口岸防控，对直接接触入境人员、物品、环境的高风险岗位人员，落实高频次核酸检测、健康监测等措施；落实进口冷链食品和进口高风险货物预防性消毒，测温码管理，强化全流程监管；扎实开展重点地区及国内中高风险地区来（返）汉人员健康管控，全面落实"三站一场"、高速公路卡口"落地检"，严格查验行程卡、健康码及核酸检测阴性证明；全市宾馆酒店和居民小区严格实施"入住检"和"完成检"。"新十条"调整实施后，及时优化调整防控措施，加强对外交流，推进入境航班恢复，截至12月底，已恢复客运航线9条；全面做好交通保畅各项服务，积极推进客货运输恢复。

加快推进疫苗接种　常态化防控阶段，采取多种措施统筹推进疫苗接种特别是60岁以上老年人等人群疫苗接种工作。"新十条"调整实施后，制定《进一步推进60岁及以上老年人群新冠病毒疫苗接种工作实施方案》，加强统筹调度，摸清人群本底台账，全面开展落地排查，通过在老年人居住或活动集中的社区（场所）设置临时疫苗接种点、开设老年人接种专场、开通接驳车或移动接种车、疫苗接种小分队上门服务等方式，推动可接种人群"应接尽接"。截至12月31日，全市累计报告接种疫苗3242.1526

2022年8月19日，武汉市举行2022年中国医师节大会暨2022年度武汉市"最美医生"、第六届"我心目中的好医生"宣传展示活动。图为活动现场

（市卫健委　供图）

为0.7床日。

【医药费用】　2022年，武汉市公立医院门诊病人次均诊疗费用为397.3元，其

表146　2019—2022年武汉市医疗卫生机构床位数（张）及分设情况统计表

单位：个

年份	全市合计	医院	基层医疗卫生机构	专业公共卫生机构
2019	96357	82836	11047	2474
2020	93834	81228	10301	2305
2021	97682	84948	10238	2396
2022	98626	85210	10585	2831

表147　2020—2022年武汉市卫生工作人员变化情况一览表

单位：万人

年份	在岗卫生人员总数	卫生技术人员数						其他技术、管理、工勤等人员
		合计	执业（助理）医师	注册护士	药师（士）	技师（士）	其他	
2020	14.25	11.52	4.19	5.73	0.47	0.56	0.58	2.47
2021	15.52	12.74	4.7	6.27	0.5	0.61	0.47	2.96
2022	15.79	12.96	4.77	6.34	0.5	0.67	0.44	2.83

（资料来源：市卫健委）

中，次均挂号费1.2元，诊察费7.5元，检查费68.6元，化验费54.4元，治疗费54.2元，手术费13.4元，卫生材料费16.0元，药费172.2元。

全年全市公立医院住院病人人均住院费用为16036.7元，其中，人均床位费379.1元，诊察费176.2元，检查费1896.3元，化验费1823.0元，治疗费2665.6元，手术费1795.5元，护理费302.2元，卫生材料费3420.9元，药费4230.0元。出院者平均每日住院医疗费为1976.8元，平均每日住院药费为496.6元。

新冠肺炎疫情防控

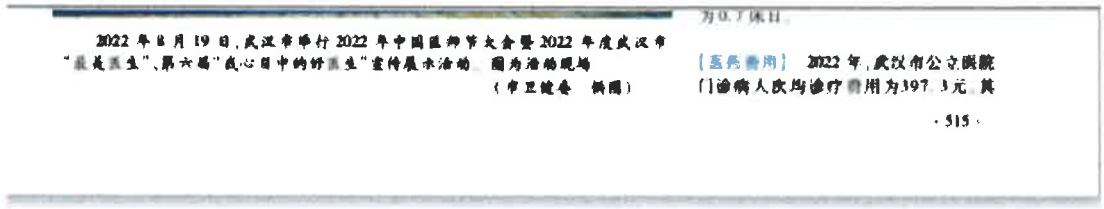
【概况】　2022年，武汉市坚持人民至上、生命至上，按照中央和全省整体部署，全面推进新型冠状病毒肺炎疫情防控各项工作，做好"乙类甲管"向"乙类乙管"转段，为全市经济社会发展和群众生产生活创造安全良好的环境。

调整优化防控策略　落实《新型冠状病毒肺炎诊疗方案》第九版（试

情防控各项措施，全市发热门诊（诊室）接诊量12月16日达峰30345人后持续下降，逐步度过感染高峰期，实现了平稳转段。

持续优化外防输入措施　在常态化防控阶段，对每趟入境航班实行"一机一方案"，开辟专门停靠区域和人关专用通道，安排专人专车直通式全流程封闭转运；持续强化3个口岸防控，对直接接触入境人员、物品、环境的高风险岗位人员，落实高频次核酸检测、健康监测等措施；落实进口冷链食品和进口高风险货物预防性消毒，溯源码管理，强化全流程监管；扎实开展重点地区及国内中高风险地区来（返）汉人员接驳管控，全面落实"三站一场"、高速公路卡口"落地检"，严格查验行程卡、健康码及核酸检测阴性证明；全市宾馆酒店和居民小区严格实施"入住检"和"完成检"。"新十条"调布实施后，及时优化调整防控措施，加强对外交流，推进入境航班恢复，截至12月底，已恢复客运航线9条；全面做好交通保畅各项服务，积极推进客货运输恢复。

加快推进疫苗接种　常态化防控阶段，采取多种措施积极推进疫苗接种特别是60岁以上老年人等人群疫苗接种工作。"新十条"调布实施后，制定《进一步推进60岁及以上老年人群新冠病毒疫苗接种工作实施方案》，加强疫苗调度，组建人群本地台账，全面开展落地排查，通过在老年人居住或活动集中的社区（场所）设置临时疫苗接种点、开设老年人接种专场、开通接驳专车或移动接种车、疫苗接种小分队上门服务等方式，推动可接种人群"应接尽接"。截至12月31日，全市累计报告接种疫苗3242.1526



2022年8月19日，武汉市举行2022年中国医师节大会暨2022年度武汉市"最美医生"、第六届"我心目中的好医生"宣传展示活动。图为活动现场

（市卫健委 摄图）

为0.7床日。

【医药费用】 2022年，武汉市公立医院门诊病人次均诊疗费用为397.3元，其

表146 2019—2022年武汉市医疗卫生机构床位数（张）及分设情况统计表

单位：个

年份	全市合计	医院	基层医疗卫生机构	专业公共卫生机构
2019	96357	82836	11047	2474
2020	93834	81228	10301	2305
2021	97682	84948	10238	2396
2022	98626	85210	10585	2831

表147 2020—2022年武汉市卫生工作人员变化情况一览表

单位：万人

年份	在岗卫生人员总数	卫生技术人员数						其他技术、管理、工勤等人员
		小计	执业（助理）医师	注册护士	药师（士）	控师（士）	其他	
2020	14.25	11.52	4.19	5.73	0.47	0.56	0.58	2.47
2021	15.52	12.74	4.7	6.27	0.5	0.61	0.47	2.96
2022	15.79	12.96	4.77	6.34	0.5	0.87	0.44	2.83

（资料来源：市卫健委）

中，次均挂号费1.2元，诊察费7.5元，检查费68.6元，化验费54.4元，治疗费54.2元，手术费13.4元，卫生材料费16.0元，药费172.2元。

全年全市公立医院住院病人人均住院费用为16836.7元。其中，人均床位费379.1元，诊察费176.2元，检查费1896.3元，化验费1823.0元，治疗费2665.6元，手术费1795.5元，护理费302.2元，卫生材料费3420.9元，药费4230.0元。出院者平均每日住院医疗费为1976.8元，平均每日住院药费为496.6元。

新冠肺炎疫情防控

【概况】 2022年，武汉市坚持人民至上、生命至上，按照中央和全省整体部署，全面推进新型冠状病毒肺炎疫情防控各项工作，做好"乙类甲管"向"乙类乙管"转段，为全市经济社会发展和群众生产生活创造安全良好的环境。

因时因势调整完善防控策略 落实《新型冠状病毒肺炎诊疗方案第九版（试

情防控各项措施，全市发热门诊（诊室）接诊量12月16日达峰30345人后持续下降，逐步度过感染高峰期，实现了平稳转段。

持续优化外防输入措施 在常态化防控阶段，对每趟入境航班实行"一机一方案"，开辟专门停泊区域和入关专用通道，安排专人专车直通式全流程封闭转运；持续强化3个口岸防控，对直接接触入境人员、物品、环境的高风险岗位人员，落实高频次核酸检测、健康监测等措施；落实进口冷链食品和进口高风险货物预防性消毒，测源码管理，强化全流程监管；扎实开展重点地区及国内中高风险地区来（返）汉人员接驳管控，全面落实"三站一场"、高速公路卡口"落地检"，严格查验行程卡、健康码及核酸检测阴性证明；全市宾馆酒店和居民小区严格实施"人住检"和"兜底检"。"新十条"调布实施后，及时优化调整防控措施，加强对外交流，推进入境航班恢复，截至12月底，已恢复客运航线9条；全面做好交流保畅各项服务，积极推进客货运输恢复。

加快推进疫苗接种 常态化防控阶段，采取多种措施统筹推进疫苗接种特别是60岁以上老年人等人群疫苗接种工作。"新十条"调布实施后，制定《进一步推进60岁及以上老年人群新冠病毒疫苗接种工作实施方案》，加强统筹调度，摸清人群本底台账，全面开展落地排查，通过在老年人居住或活动集中的社区（场所）设置临时疫苗接种点、开设老年人接种专场、开通接驳车或移动接种车、疫苗接种小分队上门服务等方式，推动可接种人群"应接尽接"。截至12月31日，全市累计报告接种疫苗3242.1526

每年平均每个床位出院人次为26.43，平均每个床位门急诊人次为496.18.

根据项目可研报告(P5)，东湖高新区中医医院设置住院床位总数200床。则本项目根据床位计算的标准每年门急诊人次为9.92万人次，考虑本院实际情况，标准负荷按照计算门急诊人次的90%计取即8.93万人次，平均每次门急诊费用为按照武汉市平均值388.73元的90%（349.86元）计取，且在运营期内不考虑上涨；计算的标准人次每年住院人次为5286人次，考虑本院实际情况，标准负荷按照计算的住院人次的90%计取即4757人次，平均每次住院费用为按照武汉市平均值16981.37元的90%

（15283.23 元），且在运营期内不考虑上涨。根据可研报告(P15)本项目周边两公里以内现无社区医疗机构，医疗资源相对匮乏，预计本项目就医人数能达到标准负荷，考虑患者对医院的信任度培养及谨慎性，本项目运营期第一年的负荷率按照 80%测算，以后每年上涨 5%直至达到 95%后不再上涨。

本项目距离同济医院光谷院区约2.0公里，距离武汉大学人民医院光谷院区约3.9公里。佛祖岭街黄龙山湖口片区及周边两公里以内现无社区卫生服务中心。医疗资源相对匮乏，已不能满足人民群众对基本医疗和公共卫生服务的需求。

本项目距离同济医院光谷院区约2.0公里，距离武汉大学人民医院光谷院区约3.9公里。佛祖岭街黄龙山湖口片区及周边两公里以内现无社区卫生服务中心。医疗资源相对匮乏，已不能满足人民群众对基本医疗和公共卫生服务的需求。

债券存续期内，东湖高新区中医医院运营收入详见下表：

收入估算表

单位：万元

序号	项目/年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	**住院收入**	**5,816.19**	**6,179.70**	**6,543.21**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**
1.1	年住院人数（人次）	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757
1.2	负荷率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	人均住院费用（元/人次）	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23
2	**门诊收入**	**2,499.40**	**2,655.61**	**2,811.82**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**
2.1	年门诊量（万人次）	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93
2.2	负荷率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.3	人均门诊医疗费用（元/人次)	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86
总收入		**8,315.59**	**8,835.31**	**9,355.03**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**

续上表

序号	项目/年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	**住院收入**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	**6,906.72**	129,046.62
1.1	年住院人数（人次）	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	4,757	
1.2	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3	人均住院费用（元/人次）	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	
2	**门诊收入**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	**2,968.04**	55,455.47
2.1	年门诊量（万人次）	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	
2.2	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2.3	人均门诊医疗费用（元/人次)	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	
总收入		**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	**9,874.76**	184,502.09

（二）项目运营成本费用预测

医院目前各项支出项目情况，按医疗成本（含人员经费、药品费、卫生材料费、低值易耗品费用）、维护及修理费、燃料及动力费、管理费用及其他、设备维护人员工资薪酬、固定资产折旧等测算。

成本合理性：本项目各项成本费用测算均有明确的政策依据、行业标准或公开数据支撑。人员经费采用官方统计的武汉市平均工资数据，药品费采用国家卫健委统计公报的权威比例，各项公用事业费用均参照政府定价标准。测算方法符合《建设项目经济评价方法与参数》等行业规范要求，成本预测合理、审慎。考虑患者对医院的信任度培养及谨慎性，本项目运营期第一年的负荷率按照80%测算，以后每年上涨5%直至达到95%后不再上涨。

1.医疗成本:因本项目为新建医院无历史数据，参照对比以下数据：

（1）人员经费：根据《关于发布综合医院组织编制原则试行草案的通知》（〔78〕卫医字第1689号），取平均数，按病床与工作人员1:1.35计算，本项目工作人员暂定为270人。参考2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117,095元，则根据该标准测算的本项目标准负荷每年人员经费为3,161.57万元。

综合医院病床与工作人员之比,根据各医院的规模和担负的任务,分为三类３００床位以下的按１：１．３０—１．４０计算;３００—５００床位的按１：１．４０—１．５０计算;５００床位以上的按１：１．６０—１．７０计算。

2024 年，医院次均门诊药费（133.0 元）占次均门诊费用的 36.8%，比上年（36.9%）下降 0.1 个百分点；医

[redacted]

院次均住院药费（2010.4 元）占次均住院费用的 20.4%，比上年（22.9%）下降 2.5 个百分点。

（2）药品费：《2024 年我国卫生健康事业发展统计公报》数据（2025 年暂未公布）（网址：https://www.nhc.gov.cn/guihuaxxs/c100133/202512/f1c3a3c617484a27a1a26a468afbaeee/files/2024 年我国卫生健康事业发展统计公报-20251201161542231.pdf），门诊药费占门诊费用的 36.8%，医院住院药费占住院费用的 20.4%。根据该比例计算本项目的标准负荷年药品费为 2,501.21 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	四年均值
总收入	671,001,214.11	1,106,269,726.91	878,494,972.23	844,741,324.23	
其中：医疗收入	492,594,546.53	550,774,335.31	600,659,326.19	655,337,642.65	65.71%
补贴收入	178,406,667.58	554,495,391.60	277,835,646.04	189,403,681.58	34.29%
医疗成本(元)					
1.人员经费	255,899,311.62	278,440,216.55	320,518,796.70	337,696,096.01	
在收入中占比	38.14%	25.19%	36.48%	39.98%	34.95%
2.卫生材料费	62,825,418.46	86,268,116.45	71,204,944.70	103,121,047.03	
在收入中占比	9.36%	7.81%	8.11%	12.21%	9.37%

（3）卫生材料费

根据公开信息，卫生材料收入占比约 7%~8%，结合参照《武汉市武

昌医院东区门诊住院综合楼（平疫结合）项目收入与融资资金平衡财务评估报告》中武汉市武昌医院2021-2024年的各项历史财务指标：

低值易耗品没有统一的固定占比标准，其占医疗收入比例因医院等级、科室结构及会计核算口径差异极大，通常处于1%~5%区间，且在国家取消“耗占比”一刀切考核后，该指标已不再作为核心硬性约束。

低值易耗品没有统一的固定占比标准，其占医疗收入比例因医院等级、科室结构及会计核算口径差异极大，通常处于1%~5%区间，且在国家取消“耗占比”一刀切考核后，该指标已不再作为核心硬性约束。

本项目按照收入的9.37%计算卫生材料费。

（4）低值易耗品费用

根据公开信息，低值易耗品通常占医疗收入的比例为1%~5%之间，本项目按照平均值3%计取低值易耗品费用。

6.3 能源耗用分析

本项目所需能源种类为电力、水、天然气，各类能源耗用量按项目节能报告如下：

1.电耗量

根据本项目用电量估算，本项目年耗用电能约为1009.45万kwh。按《综合能耗计算通则》GB/T2589-2020规定的电折标系数1.229tce/万kwh估算，能耗约1240.62ce/a。

序号	名称	面积（m2)	用电标准(w/m2)	年运行天数	每天工作小时	系数	万 kw·h
1	地上建筑面积	25870	100	365	10	0.9	849.83
2	地下不计容建筑面积	10130	10	365	12	0.9	39.93
3	充电桩（慢充）	38	7000	365	10	0.9	87.38
4	道路、广场	8865.63	1	365	10	0.9	2.91
5	输变电损耗	按总用电量的3%估算					29.40
6	合计						1009.45

2.水资源耗量

根据本项目用水量估算，本项目年耗用水资源约为6.41万m^3。按《综合能耗计算通则》GB/T2589-2020规定的新鲜水折标系数0.2571kgce/t估算，能耗约16.48tce/a。

3.天然气耗量

根据《城市天然气年用气量参考表》公共建筑食堂用气量指标为1884～2303MJ/人年，本项目取值2093.5MJ/人•年，天然气的热值为35.54kJ/m^3，则人均年用气量为64.80m^3，本项目食堂就餐人数为300人，年用气量为19440m^3。按《综合能耗计算通则》GB/T2589-2020规定的天然气折标系数1.1000～1.3300kgce/m^3估算，本项目取值1.2000kgce/m^3，能耗约23.33tce/a。

3.能源消耗总量

2.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充

分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算。

考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额 27,702.35 万元的 1%估算，即每年 277.02 万元。

3.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要包括，电、天然气及自来水费。根据本项目可行性研究报告（P120）,本项目年耗电量为 1009.45 万 kwh,年耗气量为 19440m³，年耗水量 6.41 万 m³。



根据国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制平时段每度 0.696610 元，本项目电价参照标准 0.696610 元/度计取。天然气单位根据武汉燃气集团公布的收费标准 2.66 元/m³计取。自来水费根据武水集团公布的收费标准 3.49 元/m³计取。则本项目标准负荷年燃料及动力费为 730.74 万元

（1009.45*0.696610+1.944*2.66+6.41*3.49）。



武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
居民生活用水	第一级：户月用水量（户籍人口4人及以下，下同）25立方米（含本级）以内； 月人均用水量（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本级）以内；	1.37	1.1	2.47
	第二级：户月用水量25立方米（不含本级）—33立方米（含本级）； 月人均用水量6.25立方米（不含本级）—8.25立方米（含本级）的水量；	2.05	1.1	3.15
	第三级：户月用水量超过33立方米（不含本级）的水量； 月人均用水量超过8.25立方米（不含本级）的水量。	2.74	1.1	3.84
非居民用水		2.12	1.37	3.49
特种行业用水		9.1	1.37	9.47



武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
居民生活用水	第一级：户月用水量（户籍人口4人及以下，下同）25立方米（含本级）以内； 月人均用水量（户籍人口5人及以上，下同）6.25立方米（含本级）以内；	1.37	1.1	2.47
	第二级：户月用水量25立方米（不含本级）—33立方米（含本级）； 月人均用水量6.25立方米（不含本级）—8.25立方米（含本级）的水量；	2.05	1.1	3.15
	第三级：户月用水量超过33立方米（不含本级）的水量； 月人均用水量超过8.25立方米（不含本级）的水量。	2.74	1.1	3.84
非居民用水		2.12	1.37	3.49
特种行业用水		9.1	1.37	9.47

武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]

4.管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《公用设施建设项目经济评价方法与参数》财务分析，其费率可取 8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的 10%，即：当年度管理费及其他=（医疗成本+当年度外购燃料和动力费＋当年度维护及修理费）*10%。

5.设备维护人员工资薪酬

根据相关资料，每 100-150 床位配备 1 名维护人员或者按照总数人的 1%确认（本项目工作人员数量为 270 人），则本项目设备维护人员数量为 3 人是合理的，参考 2025 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 117,095 元，则根据该标准测算的本项目每年设备维护人员工资薪酬为35.13万元。

6.固定资产折旧：2028 年 1 月投入使用后房屋、建筑物固定资产原值为 28,021.55 万元，折旧年限 40 年，残值率为 5%。

根据上述各项运营成本费用的预测，债券存续期的运营成本费用总额测算数据如下：

成本费用估算表

单位：万元

项目/年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
人员经费	2,529.25	2,687.33	2,845.41	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57
药品费	2,106.28	2,237.92	2,369.56	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21
卫生材料费	779.17	827.87	876.57	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27
低值易耗品费用	249.47	265.06	280.65	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24
医疗成本小计	5,664.2	6,018.2	6,372.2	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3
维修费	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02
燃料及动力费	584.59	621.13	657.67	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74
管理费及其他	652.58	691.63	730.69	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21
设备维护人员工资薪酬	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13
固定资产折旧	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51
成本支出合计	7,879.00	8,308.60	8,738.21	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90
其中付现运营成本	7,213.49	7,643.09	8,072.70	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39

续上表

项目/年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
人员经费	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	3,161.57	58,647.11
药品费	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	2,501.21	46,733.12
卫生材料费	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	925.27	17,287.93
低值易耗品费用	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	296.24	5,535.02
医疗成本小计	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	6,884.3	128,203.2
维修费	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	277.02	5,263.38
燃料及动力费	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	730.74	13,555.23

管理费及其他	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	789.21	14,702.26
设备维护人员工资薪酬	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	667.47
固定资产折旧	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	665.51	12,644.69
成本支出合计	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	175,036.21
其中付现运营成本	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	162,391.52

（三）财务费用

本项目计划发行债券12,000.00万元， 2026年拟发行专项债券12,000.00万元，债券期限20年，按照中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年利率（2.36%）上浮0.2%，即2.56%作为本次发行债券测算利率。每半年支付一次利息，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%，具体还本付息情况如下：

还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2026年		12,000.00		12,000.00	0.00	0.00
2027年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2028年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2029年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2030年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2031年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2032年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2033年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2034年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2035年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2036年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2037年	12,000.00		1,200.00	10,800.00	307.20	1,507.20
2038年	10,800.00		1,200.00	9,600.00	276.48	1,476.48
2039年	9,600.00		1,200.00	8,400.00	245.76	1,445.76
2040年	8,400.00		1,200.00	7,200.00	215.04	1,415.04
2041年	7,200.00		1,200.00	6,000.00	184.32	1,384.32
2042年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	153.60	1,353.60
2043年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	122.88	1,322.88
2044年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	92.16	1,292.16
2045年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	61.44	1,261.44
2046年	1,200.00		1,200.00	0.00	30.72	1,230.72
合　计	-	12,000.00	12,000.00	-	4,761.60	16,761.60

（四）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，增值税计算中，停车位收入，适用税率为9.00%；根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号印发）、《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号）。国务院常务会议部署进一步促进社区养老和家政服务业加快发展的措施，决定对养老、托幼、家政等社区家庭服务业加大税费优惠政策支持，从2019年6月1日到2025年底，对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号）对非营利性医疗机构从事非医疗服务取得的收入，如租赁收入、财产转让收入、培训收入、对外投资收入等应按规定征收各项税收。非营利性医疗机构将取得的非医疗服务收入，直接用于改善医疗卫生服务条件的部分，经税务部门审核批准可抵扣其应纳税所得额，就其余额征收企业所得税。

（五）模拟利润测算

债券存续期内本项目收入合计 184,502.09 万元，预测总成本费用合计 179,490.61 万元，税金及附加合计 0 万元，净利润 5,011.48 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	8,315.59	8,835.31	9,355.03	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76
减：总成本费用	7,879.00	8,308.60	8,738.21	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90
利息费用	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20
利润总额	129.39	219.51	309.62	185.66	185.66	185.66	185.66	185.66	185.66	185.66
减：所得税费用										
净利润	129.39	219.51	309.62	185.66	185.66	185.66	185.66	185.66	185.66	185.66

续上表

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
营业收入	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	184,502.09
减：总成本费用	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	9,381.90	175,036.21
利息费用	276.48	245.76	215.04	184.32	153.60	122.88	92.16	61.44	30.72	4,454.40
利润总额	216.38	247.10	277.82	308.54	339.26	369.98	400.70	431.42	462.14	5,011.48
减：所得税费用										
净利润	216.38	247.10	277.82	308.54	339.26	369.98	400.70	431.42	462.14	5,011.48

（六）项目现金流量模拟测算

东湖高新区中医医院现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金				8,315.59	8,835.31	9,355.03	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76
运营成本费用支付的现金				7,213.49	7,643.09	8,072.70	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,102.10	1,192.22	1,282.33	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	500.00	14,988.00	12,214.35									
投资活动现金净流量	-500.00	-14,988.00	-12,214.35									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	500.00	3,000.00	12,521.55									
发行债券收到的现金		12,000.00										
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金												
偿还债券利息支付的现金		0.00	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20
支付债券发行费用		12.00										
筹资活动现金净流量	500.00	14,988.00	12,214.35	-307.20	-307.20	-307.20	-307.20	-307.20	-307.20	-307.20	-307.20	-307.20
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	794.90	885.02	975.13	851.17	851.17	851.17	851.17	851.17	851.17
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	794.90	1,679.92	2,655.05	3,506.22	4,357.39	5,208.56	6,059.73	6,910.90	7,762.07

续上表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	9,874.76	184,502.09
运营成本费用支付的现金	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	8,716.39	162,391.52
经营活动现金净流量	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	1,158.37	22,110.57
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											27,702.35
投资活动现金净流量											-27,702.35
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											16,021.55
发行债券收到的现金											12,000.00
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	12,000.00
偿还债券利息支付的现金	307.20	276.48	245.76	215.04	184.32	153.60	122.88	92.16	61.44	30.72	4,761.60
支付债券发行费用											12.00
筹资活动现金净流量	-1,507.20	-1,476.48	-1,445.76	-1,415.04	-1,384.32	-1,353.60	-1,322.88	-1,292.16	-1,261.44	-1,230.72	11,247.95
四、本年现金净流量	-348.83	-318.11	-287.39	-256.67	-225.95	-195.23	-164.51	-133.79	-103.07	-72.35	5,656.17
五、累计现金净流量	7,413.24	7,095.13	6,807.74	6,551.07	6,325.12	6,129.89	5,965.38	5,831.59	5,728.52	5,656.17	

（七）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为门诊收入、住院收入。项目预期收入总额为184,502.09万元，扣除运营成本及相关税费162,391.52万元后预计用于资金平衡相关收益为22,110.57万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍。可以实现项目收益与资金自求平衡，测算表如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	收益对融资本息覆盖倍数
东湖高新区中医医院	22,110.57	16,761.60	12,000.00	1.32

（八）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单位：万元

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.25	1.32	1.39	1.45
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.32	1.30	1.28

基于上表，当运营收入、运营成本影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还

本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

基于上述分析，本所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住院收入、门诊收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的

分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

2.对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

3.项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为22,110.57万元，累计需要偿还本息16,761.60万元，债券存续期间本息覆盖倍数为1.32。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)

2026年8月

营业执照

（副 本） 1 — 1

统一社会信用代码

91420106MA4K3XQG5G

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张一帆

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产清算服务；财务咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出 资 额　伍拾万圆人民币

成立日期　2019年5月9日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12—13室

再使用印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 8 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张一帆

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12-13室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010385

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕9号

批准执业日期：2019年7月10日

证书序号：0017921

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

东湖高新区中医医院九峰分院

收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第 011 号

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一 、项目基本情况.....1
二、 投资估算与资金筹措.....3
三 、项目运营收益与融资平衡情况分析.....5
四 、项目风险控制.....21
五 、评价结论.....23

东湖高新区中医医院九峰分院
收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第011号

我们接受委托，对东湖高新区中医医院九峰分院收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉东湖新技术开发区卫生健康局
法定代表人/负责人人：	万凌
地址：	湖北省武汉市高新大道777号政务服务中心7号楼
统一社会信用代码：	11420119MB1F26206G
单位性质：	机关单位

（二）项目概况

项目位于东湖高新区内，玉林路以北、王家店小路以东。

新建一栋社区卫生服务中心大楼、一栋体检中心和地下室，社区卫生服务中心大楼地上共七层，体检中心地上共四层，地下室共二层。项目总用地面积约6808.41平方米，总建筑面积约15409平方米，其中地上建筑面积约8465平方米，地下建筑面积约6944平方米。同时配套建设道路、绿化、供配电、给排水、暖通、消防、弱电工程等配套设施。

3.项目建设期

本项目建设期为34个月，开工日期为2025年3月，拟竣工日期为2027年12月。

4.项目属性

本项目属于社会事业中的卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目是否使用过增发国债和超长期国债

本项目未使用过增发国债和超长期国债资金。

7.项目批复情况

项目批复情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025/5/16	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于调整九峰街社区卫生服务中心二期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2025]83号
可研批复	2023/6/7	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于九峰街社区卫生服务中心二期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2023]86号
初设批复	2024/1/26	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于九峰街社区卫生服务中心二期项目初步设计的批复》	武新管政务[2024]12号
用地预审和选址意见书	2022/12/20	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发	《建设项目用地预审与选址意见书》	武自规（东开）用（2022）085号

		区分局		
建设用地规划许可证	2024/9/03	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	武资建（东开）地[2024]16号
建设用地规划许可	2023/7/12	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《规划设计条件》	
建设工程规划许可证	2024/4/28	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武自规（东开）建[2024]055号
施工许可证	2025/3/25	武汉东湖新技术开发区管理委员会	建筑工程施工许可证	420119202503250201

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

根据初设批复，东湖高新区中医医院九峰分院静态投资11,326.80万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资11,459.80万元，其中工程费用8,906.86万元，占比77.09%；工程建设其他费用1,098.72万元，占比9.51%；预备费500.28万元，占比4.33%；专项费用820.94万元，占比7.11%，建设期利息128.00万元，债券发行费用为5.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	工程费用	8,906.86	3,906.86		5,000.00		
1	土建结构及装饰工程	5,195.32	2,278.84		2,916.48		
1.1	地下土建结构及装饰	2,702.12	1,185.24		1,516.88		

1.2	地上土建结构及装饰	2,493.20	1,093.60		1,399.60		
2	设备及安装工程	2,164.44	949.41		1,215.03		
2.1	地下设备及安装	402.43	176.52		225.91		
2.2	地上设备及安装	1,762.01	772.89		989.12		
3	室外市政及配套工程	429.35	188.33		241.02		
4	医疗专项	1,117.75	490.28		627.47		
二	工程建设其他费用	1,098.72	1,098.72				
1	建设单位管理费	153.27	153.27				
2	工程建设监理费	159.59	159.59				
3	可行性研究报告编制费	21.37	21.37				
4	勘察费设计费	317.68	317.68				
5	场地准备及临时设施费	89.07	89.07				
6	工程保险费	26.72	26.72				
7	招标代理服务费	37.03	37.03				
8	工程造价咨询服务费	119.71	119.71				
9	绿色建筑咨询服务费	30.00	30.00				
10	环评报告编制费	2.81	2.81				
11	水土保持方案编制费	7.00	7.00				
12	水土保持验收费	6.50	6.50				
13	第三方检测服务费(含桩基检测、工程检测、消防检测等)	26.72	26.72				
14	人防易地建设费	87.00	87.00				
15	高可靠性供电费	14.25	14.25				
三	预备费	500.28	500.28				
四	专项费用	820.94	820.94				
五	静态总投资	11,326.80	6,326.80		5,000.00		
六	建设期利息	128.00	128.00				
七	发行费用	5.00	5.00				
八	投资估算	11,459.80	6,459.80		5,000.00		

（二）资金使用计划

2025 年计划投资 500 万元，2026 年计划投资 6,000.00 万元，2027 年计划投资 4,959.80 万元，分年度投资计划及资金筹措如下：

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	500.00	1,000.00	4,959.80	6,459.80
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	500.00	1,000.00	4,959.80	6,459.80

1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**		**5,000.00**		**5,000.00**
2.1	专项债券资金		5,000.00		5,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**500.00**	**6,000.00**	**4,959.80**	**11,459.80**

（三）资金筹措方案

东湖高新区中医医院九峰分院资金筹措方式为：项目单位自筹资金6,459.80万元；发行专项债券融资5,000.00万元。

（1）项目资本金

东湖高新区中医医院九峰分院项目资本金6,459.80万元，占项目总投资额的56.37%。

（2）专项债券

本项目拟发行专项债券总额为5,000.00万元， 2026年拟发行5000万元，发行期限均为20年，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额10%。专项债券资金计划用于工程建设及设备采购。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	5,000.00		20年	2.56%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
合计	5,000.00					

（3）市场化融资情况

本项目无后续融资计划，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1、项目收入可行性和合理性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

收入的合理性：收入预测基于武汉市卫生健康委员会公开的《武汉市卫生健康事业发展简报》及《武汉年鉴》公布的公立医院医药费用统计数据，数据来源权威、透明且可验证；测算采用“单位床位产出法”，以80张设计床位乘以武汉市公立医院近五年每床位门急诊人次（496.18人次/床）和每床位出院人次（26.43人次/床）的多年平均值并下浮测算，考虑负荷率再结合同期次均门诊费用（388.73元）和次均住院费用（16,981.37元）的平均值下浮进行测算，各参数均取多年均值以平滑年度波动，且低于2025年实际水平，费用未考虑未来价格自然增长，预测结果整体偏于保守；同时，东湖高新区作为国家级自主创新示范区，人口持续快速增长，区域内中医药服务供给不足，本项目作为区属二级公立中医医院，建成后将有效填补服务空白，运营初期即可获得充分的需求支撑。综上，测算方法符合《建设项目经济评价方法与参数》等行业规范要求，收入预测合理、审慎，能够客观反映项目未来实际的收入水平。

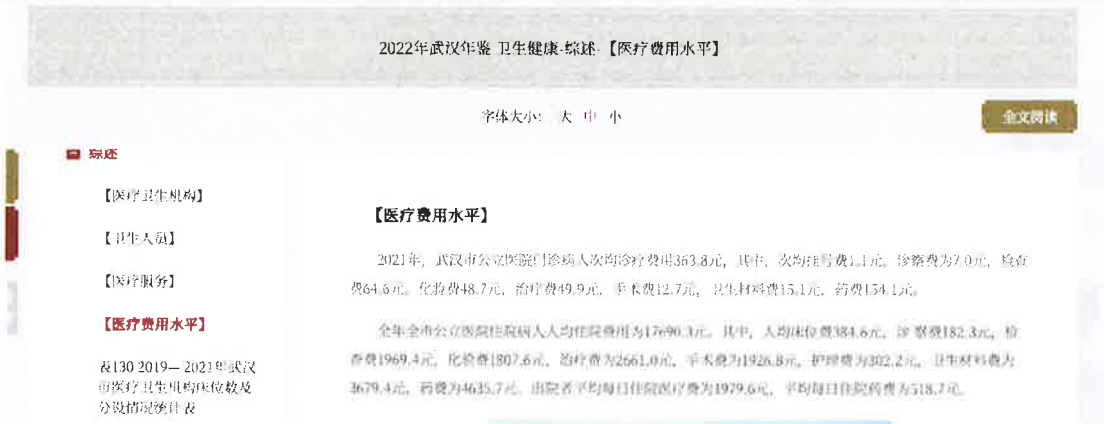
2、项目收入来源

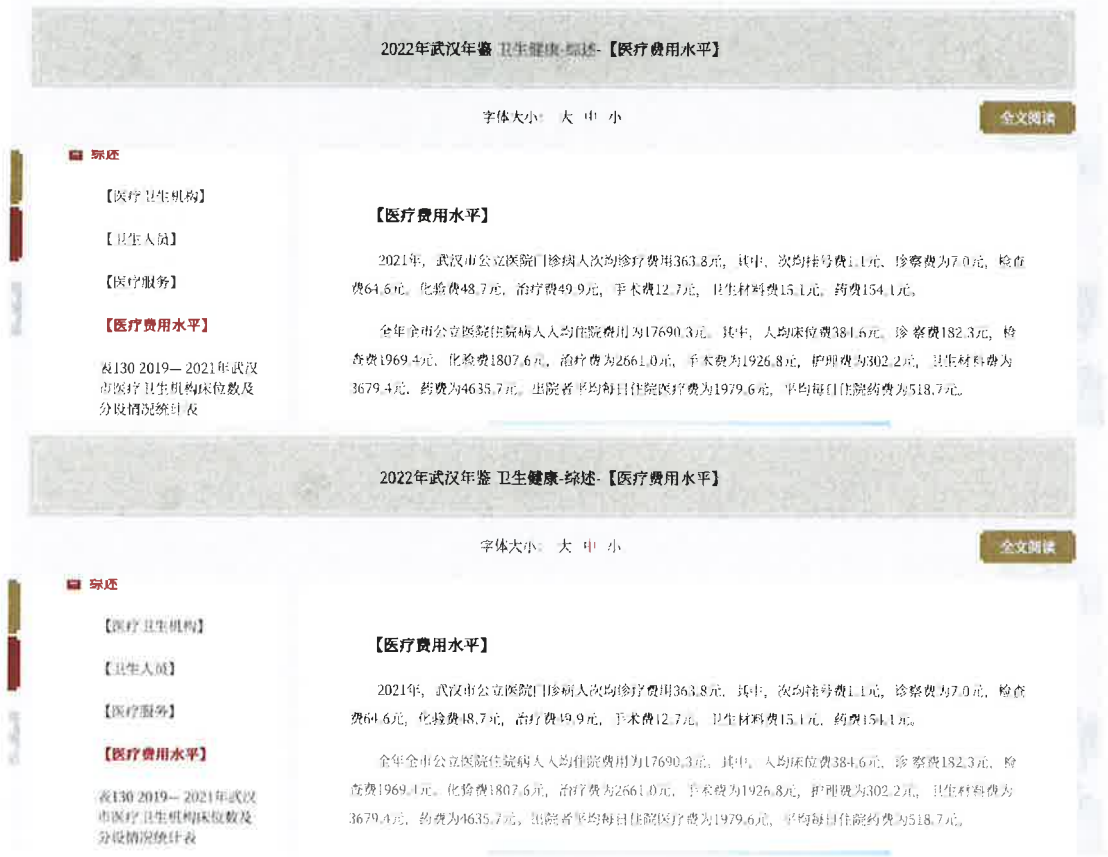
本项目收益预测期间为2028年至2046年。债券存续期内项目总收入为73,809.36万元，其中：门诊收入22,185.26万元、住院收入51,624.10万元。

3、收入测算

因本项目为新建医院无历史数据，参考2021年-2025年武汉市卫生健康委员会公开的武汉市卫生健康事业发展简报(https://wjw.wuhan.gov.cn/zwgk_28/fdzdgknr/tjsj/202605/t20260525_2768845.shtml)，武汉年鉴公开的医药费用相关内容（武汉年鉴），统计出如下信息：

统计指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
公立医院数量	111	101	101	101	80	
床位总数（万张）	9.77	9.86	10.57	10.64	10.56	
出院人次（万次）	227.81	226.23	288.17	303.72	317.73	
平均每个床位出院人次	23.32	22.94	27.26	28.55	30.09	26.43
门急诊人次（万次）	4631.13	4177.64	5443.74	5496	5825.01	
平均每个床位门急诊人次	474.02	423.70	515.02	516.54	551.61	496.18
次均住院费用（元）	18248.1	17318.4	15377.6	-	-	16981.37
次均门诊费用（元）	380.7	396.9	388.6	-	-	388.73





每年平均每个床位出院人次为 26.43，平均每个床位门急诊人次为 496.18。

根据项目可研报告（P4），东湖高新区中医医院九峰分院设置床位总数 80 张。则本项目根据床位计算的标准每年门急诊人次为 3.9694 万人次，考虑本院实际情况，标准负荷按照计算门急诊人次的 90%计取即 3.5725 万人次，平均每次门急诊费用为按照武汉市平均值 388.73 元的 90%（349.86 元）计取，且在运营期内不考虑上涨；本项目根据床位计算的标准每年住院人次为 2114 人次，考虑本院实际情况，标准负荷按照计算的住院人次的 90%计取即 1903 人次，平均每次住院费用为按照武汉市平均值 16981.37 元的 90%（15283.23 元），且在运营期内不考虑上涨。

根据可研报告（P12），现九峰街社区卫生服务中心门诊接诊数与同期门诊数据对比增长 250%，且 2022 年 5 月开业至 2023 年 5 月（可

研报告编制日期)就诊人数即达到3.8万余人(对外开放床位55张)。九峰社区医疗及基本公共服务配套不足的问题十分突出，预计本项目就医人数能达到标准负荷，考虑患者对医院的信任度培养及谨慎性，本项目运营期第一年的负荷率按照80%测算，以后每年上涨5%直至达到95%后不再上涨。

目前卫生服务中心的全科诊室布局在一楼区域，实际使用面积不足60平方，无相应候诊区域；输液室配置36输液位后已无空余空间。妇科、中医科、口腔科作为中心后期发展特色科室方向，已无拓展空间，中医科现功能区域只涵盖中药房、接诊区、康复理疗区域，未能满足中医业务拓展。检验科按照相应配套要求，无预留值班室、无免疫发光室、样本消毒室、生物安全柜等相应配套区域，试剂储存放置无细分区域，各类型采样窗口局限。

综上，九峰街社区卫生服务中心（一期）作为九峰片区唯一一家综合医疗卫生机构，辖区服务人口已达12.4万人，该项目规划设计在2019年之前，随着2020年新冠疫情的突发，现行医疗及基本公共服务能力已不

能满足疫情防控及周边居民看病就医需要，九峰片区医疗卫生服务配套不足的问题十分突出，扩建事宜迫在眉睫。

目前卫生服务中心的全科诊室布局在一楼区域，实际使用面积不足60平方，无相应候诊区域；输液室配置36输液位后已无空余空间。妇科、中医科、口腔科作为中心后期发展特色科室方向，已无拓展空间，中医科现功能区域只涵盖中药房、接诊区、康复理疗区域，未能满足中医业务拓展。检验科按照相应配套要求，无预留值班室、无免疫发光室、样本消毒室、生物安全柜等相应配套区域，试剂储存放置无细分区域，各类型采样窗口局限。

综上，九峰街社区卫生服务中心（一期）作为九峰片区唯一一家综合医疗卫生机构，辖区服务人口已达12.4万人，该项目规划设计在2019年之前，随着2020年新冠疫情的突发，现行医疗及基本公共服务能力已不

能满足疫情防控及周边居民看病就医需要，九峰片区医疗卫生服务配套不足的问题十分突出，扩建事宜迫在眉睫。

目前卫生服务中心的全科诊室布局在一楼区域，实际使用面积不足60平方，无相应候诊区域；输液室配置36输液位后已无空余空间。妇科、中医科、口腔科作为中心后期发展特色科室方向，已无拓展空间，中医科现功能区域只涵盖中药房、接诊区、康复理疗区域，未能满足中医业务拓展。检验科按照相应配套要求，无预留值班室、无免疫发光室、样本消毒室、生物安全柜等相应配套区域，试剂储存放置无细分区域，各类型采样窗口局限。

综上，九峰街社区卫生服务中心（一期）作为九峰片区唯一一家综合医疗卫生机构，辖区服务人口已达12.4万人，该项目规划设计在2019年之前，随着2020年新冠疫情的突发，现行医疗及基本公共服务能力已不

能满足疫情防控及周边居民看病就医需要，九峰片区医疗卫生服务配套不足的问题十分突出，扩建事宜迫在眉睫。

项目运营期内收入测算如下：

收入估算表

单位：万元

序号	项目/年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	**住院收入**	2,326.72	2,472.14	2,617.56	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98
1.1	年住院人数（人次）	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00
1.2	负荷率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	人均住院费用（元/人次）	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23
2	**门诊收入**	999.90	1,062.39	1,124.89	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38
2.1	年门诊量（万人次）	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00
2.2	负荷率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.3	人均门诊医疗费用（元/人次)	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86
总收入		3,326.62	3,534.53	3,742.45	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36

续上表

序号	项目/年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	**住院收入**	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	2,762.98	51,624.10
1.1	年住院人数（人次）	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	1,903.00	
1.2	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3	人均住院费用（元/人次）	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	15,283.23	
2	**门诊收入**	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	1,187.38	22,185.26
2.1	年门诊量（万人次）	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	35,725.00	
2.2	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2.3	人均门诊医疗费用（元/人次)	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	349.86	
总收入		3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	73,809.36

（二）项目运营成本费用预测

医院目前各项支出项目情况，按医疗成本（含人员经费、药品费、卫生材料费、低值易耗品费用）、维护及修理费、燃料及动力费、管理费用及其他、设备维护人员工资薪酬、固定资产折旧等测算。

成本合理性：本项目各项成本费用测算均有明确的政策依据、行业标准或公开数据支撑。人员经费采用官方统计的武汉市平均工资数据，药品费采用国家卫健委统计公报的权威比例，各项公用事业费用均参照政府定价标准。测算方法符合《建设项目经济评价方法与参数》等行业规范要求，成本预测合理、审慎。

1.医疗成本:因本项目为新建医院无历史数据，参照对比以下数据：

（1）人员经费：根据《关于发布综合医院组织编制原则试行草案的通知》（〔78〕卫医字第1689号），取平均数，按病床与工作人员1:1.35计算，本项目工作人员暂定为108人。参考2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117,095元，则根据该标准测算的本项目标准负荷下每年人员经费为1,264.63万元。

综合医院病床与工作人员之比,根据各医院的规模和担负的任务,分为三类３００床位以下的按１：１．３０—１．４０计算;３００—５００床位的按１：１．４０—１．５０计算;５００床位以上的按１：１．６０—１．７０计算。

关于2025年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2026-06-18 09:51:59 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：

根据湖北省统计局核定反馈、现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：

2025年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资117095元。

附注：

（2）药品费：《2024年我国卫生健康事业发展统计公报》数据（2025年暂未公布）（网址：

https://www.nhc.gov.cn/guihuaxxs/c100133/202512/f1c3a3c617484a27a1a26a468afbaeee/files/2024年我国卫生健康事业发展统计公报-20251201161542231.pdf），门诊药费占门诊费用的36.8%，医院住院药费占住院费用的20.4%。根据该比例计算本项目标准负荷下的年药品费为1,000.60万元。

2024年，医院次均门诊药费（133.0元）占次均门诊费用的36.8%，比上年（36.9%）下降0.1个百分点；医

[redacted]

院次均住院药费（2010.4元）占次均住院费用的20.4%，比上年（22.9%）下降2.5个百分点。

（3）卫生材料费

根据公开信息，卫生材料收入占比约7%~8%，结合参照《武汉市武昌医院东区门诊住院综合楼（平疫结合）项目收入与融资资金平衡财务评估报告》中武汉市武昌医院2021-2024年的各项历史财务指标：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	四年均值
总收入	671,001,214.11	1,105,269,726.91	878,494,972.23	844,741,324.23	
其中：医疗收入	492,594,546.53	550,774,335.31	600,659,326.19	655,337,642.65	65.71%
补贴收入	178,406,667.58	554,496,391.60	277,835,646.04	189,403,681.58	34.29%
医疗成本(元)					
1.人员经费	255,899,311.62	278,440,216.55	320,518,796.70	337,696,096.01	
在收入中占比	38.14%	25.19%	36.48%	39.98%	34.95%
2.卫生材料费	62,825,418.46	86,268,116.45	71,204,944.70	103,121,047.03	
在收入中占比	9.36%	7.81%	8.11%	12.21%	9.37%

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	四年均值
总收入	671,001,214.11	1,105,269,726.91	878,494,972.23	844,741,324.23	
其中：医疗收入	492,594,546.53	550,774,335.31	600,659,326.19	655,337,642.65	65.71%
补贴收入	178,406,667.58	554,496,391.60	277,835,646.04	189,403,681.58	34.29%
医疗成本(元)					
1.人员经费	255,899,311.62	278,440,216.55	320,518,796.70	337,696,096.01	
在收入中占比	38.14%	25.19%	36.48%	39.98%	34.95%
2.卫生材料费	62,825,418.46	86,268,116.45	71,204,944.70	103,121,047.03	
在收入中占比	9.36%	7.81%	8.11%	12.21%	9.37%

本项目按照收入的9.37%计算卫生材料费。

（4）低值易耗品费用

根据公开信息，低值易耗品通常占医疗收入的比例为1%~5%之间，本项目按照平均值3%计取低值易耗品费用。

低值易耗品没有统一的固定占比标准，其占医疗收入比例因医院等级、科室结构及会计核算口径差异极大，通常处于1%~5%区间，且在国家取消"耗占比"一刀切考核后，该指标已不再作为核心硬性约束。

2.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使

用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算。

考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额11,326.80万元的1%估算，即每年113.27万元。

3.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要包括，电、天然气及自来水费。根据参照对比东湖高新区中医医院项目可行性研究报告，年耗电量为1009.45万kwh,年耗气量为19440m³，年耗水量6.41万m³，对应床位数为200个。本项目床位数为80个，根据比例计算的本项目年耗电量为403.78万kwh,年耗气量为7776m³，年耗水量2.564万m³。

6.3 能源耗用分析

本项目所需能源种类为电力、水、天然气，各类能源耗用量按项目节能报告如下：

1.电耗量

根据本项目用电量估算，本项目年耗用电能约为1009.45万kwh。按《综合能耗计算通则》GB/T2589-2020规定的电折标系数1.229tce/万kwh估算，能耗约1240.62ce/a。

序号	名称	面积（m2)	用电标准(w/m2)	年运行天数	每天工作小时	系数	万 kw·h
1	地上建筑面积	25870	100	365	10	0.9	849.83
2	地下不计容建筑面积	10130	10	365	12	0.9	39.93
3	充电桩（慢充）	38	7000	365	10	0.9	87.38
4	道路、广场	8865.63	1	365	10	0.9	2.91
5	输变电损耗	按总用电量的 3%估算					29.40
6	合计						1009.45

2.水资源耗量

根据本项目用水量估算，本项目年耗用水资源约为6.41万m^3。按《综合能耗计算通则》GB/T2589-2020规定的新鲜水折标系数0.2571kgce/t估算，能耗约16.48tce/a。

3.天然气耗量

根据《城市天然气年用气量参考表》公共建筑食堂用气量指标为1884～2303MJ/人年，本项目取值2093.5MJ/人•年，天然气的热值为35.54kJ/m^3，则人均年用气量为64.80m^3，本项目食堂就餐人数为300人，年用气量为19440m^3。按《综合能耗计算通则》GB/T2589-2020规定的天然气折标系数1.1000～1.3300kgce/m^3估算，本项目取值1.2000kgce/m^3，能耗约23.33tce/a。

3.能源消耗总量

根据国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表，电网销售电价表(1~10千伏)两部制平时段每度0.696610元，本项目电价参照标准0.696610元/度计取。天然气单位根据武汉燃气集团公布的收费标准2.66元/m^3计取。自来水费根据武水集团公布的收费标准

3.49 元/m^3计取。则本项目标准负荷下年燃料及动力费为 292.29 万元（403.78*0.696610+0.7776*2.66+2.564*3.49）。

武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
居民生活用水	第一级：户月用水量（户籍人口1人及以下，下同）25立方米（含本级）以内。 月人均用水量（户籍人口3人及以上，下同）8.25立方米（含本级）以内。	1.37	1.1	2.47
	第二级：户月用水量25立方米（不含本级）—33立方米（含本级）。 月人均用水量8.25立方米（不含本级）—11立方米（含本级）的水量。	2.05	1.1	3.15
	第三级：户月用水量超过33立方米（不含本级）的水量。 月人均用水量超过11立方米（不含本级）的水量。	2.74	1.1	3.84
非居民用水		2.12	1.37	3.49
特种行业用水		2.1	1.37	3.47

武水集团 WUHAN WATER GROUP
首页 集团概况 新闻中心 网上营业厅 信息公开 党群工作 投诉咨询 专题专栏 无障碍浏览

武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
居民生活用水	第一级：户月用水量（户籍人口1人及以下，下同）25立方米（含本级）以内。 月人均用水量（户籍人口3人及以上，下同）8.25立方米（含本级）以内。	1.37	1.1	2.47
	第二级：户月用水量25立方米（不含本级）—33立方米（含本级）。 月人均用水量8.25立方米（不含本级）—11立方米（含本级）的水量。	2.05	1.1	3.15
	第三级：户月用水量超过33立方米（不含本级）的水量。 月人均用水量超过11立方米（不含本级）的水量。	2.74	1.1	3.84
非居民用水		2.12	1.37	3.49
特种行业用水		2.1	1.37	3.47

武汉市中心城区供水价格表

类别		供水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	到户价格（元/立方米）
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]

4. 管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《公用设施建设项目经济评价方法与参数》财务分析，其费率可取 8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的 10%，即：当年度管理费及其他=（医疗成本+当年度外购燃料和动力费＋当年度维护及修理费）*10%。

5. 设备维护人员工资薪酬

根据相关资料，每 100-150 床位配备 1 名维护人员或者按照总数人的 1%确认（本项目工作人员数量为 108 人），考虑人员调休及突发情况，则本项目设备维护人员数量为 3 人是合理的，参考 2025 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 117,095 元，则根据该标准测算的本项目每年设备维护人员工资薪酬为 35.13 万元。

6. 固定资产折旧：2028 年 1 月投入使用后房屋、建筑物固定资产原值为 11,459.80 万元，折旧年限 40 年，残值率为 5%。

根据上述各项运营成本费用的预测，债券存续期的运营成本费用总额测算数据如下：

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目/年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	人员经费	1,011.70	1,074.93	1,138.16	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63
2	药品费	842.61	895.28	947.94	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60
3	卫生材料费	311.70	331.19	350.67	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15
4	低值易耗品费用	99.8	106.04	112.27	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51
一	医疗成本小计	2,265.8	2,407.4	2,549.0	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9
二	维修费	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27
三	燃料及动力费	233.83	248.45	263.06	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29
四	管理费及其他	261.29	276.92	292.54	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95
五	设备维护人员工资薪酬	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13
六	固定资产折旧	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17
七	利息支出	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
八	**总成本费用支出合计**	3,309.50	3,481.38	3,653.21	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70
九	**其中付现运营成本**	2,909.33	3,081.21	3,253.04	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53

续上表

序号	项目/年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	人员经费	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	1,264.63	23,458.87
2	药品费	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	1,000.60	18,695.43
3	卫生材料费	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	6,915.96
4	低值易耗品费用	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	118.51	2,214.27
一	医疗成本小计	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	2,753.9	51,284.5
二	维修费	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	113.27	2,152.13

三	燃料及动力费	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	292.29	5,421.98
四	管理费及其他	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	315.95	5,885.95
五	设备维护人员工资薪酬	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	35.13	667.47
六	固定资产折旧	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	272.17	5,171.23
七	利息支出	115.20	102.40	89.60	76.80	64.00	51.20	38.40	25.60	12.80	1,856.00
八	**总成本费用支出合计**	3,897.90	3,885.10	3,872.30	3,859.50	3,846.70	3,833.90	3,821.10	3,808.30	3,795.50	72,439.29
九	**其中付现运营成本**	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	65,412.06

（三）财务费用

本项目计划发行债券5,000.00万元，其中2026年拟发行专项债券5,000.00万元，债券期限20年，按照中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年利率（2.36%）上浮0.2%，即2.56%作为本次发行债券测算利率。每半年支付一次利息，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%，具体还本付息情况如下：

还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2026年		5,000.00		5,000.00	0.00	0.00
2027年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2028年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2029年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2030年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2031年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2032年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2033年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2034年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2035年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2036年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2037年	5,000.00		500.00	4,500.00	128.00	628.00
2038年	4,500.00		500.00	4,000.00	115.20	615.20
2039年	4,000.00		500.00	3,500.00	102.40	602.40
2040年	3,500.00		500.00	3,000.00	89.60	589.60
2041年	3,000.00		500.00	2,500.00	76.80	576.80
2042年	2,500.00		500.00	2,000.00	64.00	564.00
2043年	2,000.00		500.00	1,500.00	51.20	551.20
2044年	1,500.00		500.00	1,000.00	38.40	538.40
2045年	1,000.00		500.00	500.00	25.60	525.60
2046年	500.00		500.00	0.00	12.80	512.80
合　计	-	5,000.00	5,000.00	-	1,984.00	6,984.00

（四）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号）对非营利性医疗机构从事非医疗服务取得的收入，如租赁收入、财产转让收入、培训收入、对外投资收入等应按规定征收各项税收。非营利性医疗机构将取得的非医疗服务收入，直接用于改善医疗卫生服务条件的部分，经税务部门审核批准可抵扣其应纳税所得额，就其余额征收企业所得税。

（五）模拟利润测算

债券存续期内本项目收入合计 73,809.36 万元，预测总成本合计 72,439.29 万元，相关税费合计 0 万元，净利润 1,370.07 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	3,326.62	3,534.53	3,742.45	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36
减：总成本费用	3,309.50	3,481.38	3,653.21	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70	3,910.70
税金及附加										
利润总额	17.12	53.15	89.24	39.66	39.66	39.66	39.66	39.66	39.66	39.66
减：所得税费用										
净利润	17.12	53.15	89.24	39.66	39.66	39.66	39.66	39.66	39.66	39.66

续

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
营业收入	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	73,809.36
减：总成本费用	3,897.90	3,885.10	3,872.30	3,859.50	3,846.70	3,833.90	3,821.10	3,808.30	3,795.50	72,439.29
税金及附加										
利润总额	52.46	65.26	78.06	90.86	103.66	116.46	129.26	142.06	154.86	1,370.07
减：所得税费用										
净利润	52.46	65.26	78.06	90.86	103.66	116.46	129.26	142.06	154.86	1,370.07

（六）项目现金流量模拟测算

东湖高新区中医医院九峰分院现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金				3,326.62	3,534.53	3,742.45	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36
运营成本费用支付的现金				2,909.33	3,081.21	3,253.04	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	417.29	453.32	489.41	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	500.00	5,995.00	4,831.80									
投资活动现金净流量	-500.00	-5,995.00	-4,831.80									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	500.00	1,000.00	4,959.80									
发行债券收到的现金		5,000.00										
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金												
偿还债券利息支付的现金		0.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
支付债券发行费用		5.00										
筹资活动现金净流量	500.00	5,995.00	4,831.80	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	289.29	325.32	361.41	311.83	311.83	311.83	311.83	311.83	311.83
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	289.29	614.61	976.02	1,287.85	1,599.68	1,911.51	2,223.34	2,535.17	2,847.00

（续）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	3,950.36	73,809.36
运营成本费用支付的现金	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	3,510.53	65,412.06
经营活动现金净流量	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	439.83	8,397.30
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											11,326.80
投资活动现金净流量											-11,326.80
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											6,459.80
发行债券收到的现金											5,000.00
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	5,000.00
偿还债券利息支付的现金	128.00	115.20	102.40	89.60	76.80	64.00	51.20	38.40	25.60	12.80	1,984.00
支付债券发行费用											5.00
筹资活动现金净流量	-628.00	-615.20	-602.40	-589.60	-576.80	-564.00	-551.20	-538.40	-525.60	-512.80	4,470.80
四、本年现金净流量	-188.17	-175.37	-162.57	-149.77	-136.97	-124.17	-111.37	-98.57	-85.77	-72.97	1,541.30
五、累计现金净流量	2,658.83	2,483.46	2,320.89	2,171.12	2,034.15	1,909.98	1,798.61	1,700.04	1,614.27	1,541.30	

（七）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为门诊收入、住院收入。项目预期收入总额为73,809.36万元，扣除运营成本及相关税费65,412.06万元后预计用于资金平衡相关收益为8,397.30万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.20倍。可以实现项目收益与资金自求平衡，测算表如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	收益对融资本息覆盖倍数
东湖高新区中医医院九峰分院	8,397.30	6,984.00	5,000.00	1.20

（八）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单位：万元

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.19	1.17

基于上表，当运营收入、运营成本影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案

的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增

加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

基于上述分析，本所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住院收入、门诊收入、养老服务收入及停车位收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

2.对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

3.项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 8,397.30 万元，累计需要偿还本息 6,984.00 万元，债券存续期间本息覆盖倍数为 1.20。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)

2026 年 8 月

营业执照

（副 本） 1 — 1

统一社会信用代码

91420106MA4K3XQG5G

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张一帆

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产清算服务；财务咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出 资 额　伍拾万圆人民币

成立日期　2019年5月9日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12—13室

再使用印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 8 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张一帆

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12-13室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010385

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕9号

批准执业日期：2019年7月10日

证书序号：0017921

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

光谷第三高级中学

收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第 012 号

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一、基本假设 2
二、项目资金平衡测算 3
（一）项目基本情况 3
（二）项目概况 3
（三）投资估算 3
（四）建设资金筹措方案 6
（五）资金的充足性 8
（六）资金的稳定性 26
（七）压力测试 26
三、风险分析 26
四、评价结论 27

光谷第三高级中学

收益与融资自求平衡财务评估报告

武诚道财评字【2026】第 012 号

我们接受委托，对光谷第三高级中学收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、基本假设

本财务评估报告基于以下重要假设：

（一） 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五） 土地出让价格在正常范围内变动；

（六） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目资金平衡测算

（一） 项目基本情况

1.项目单位基本情况

表 1-5 项目单位情况表

项目单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司
法定代表人/负责人：人：	陈柔焰
注册资本：	215,681.01 万元
地址：	洪山区珞瑜路 540 号
统一社会信用代码：	914201007414399264
单位性质：	有限责任公司(非自然人投资或控股)
业务范围：	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务)；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
行业主管部门：	武汉东湖新技术开发区管理委员会
建设单位名称	武汉东湖新技术开发区教育局
代建单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司

（二） 项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模
光谷第三高级中学	位于武汉市东湖高新区内，高新二路以南、未来二路以东。	位于武汉市东湖高新区内，高新二路以南、未来二路以东，设计规模为 48 个班。项目新建教学楼、食堂、风雨操场、学生宿舍、地下室及配套设施等，项目净用地面积为 78570.69 平方米，总建筑面积约 89941.63 平方米，其中地上建筑面积约 86139.72 平方米，地下建筑面积约 3801.91 平方米。工程主要建设内容包括建筑结构、装饰装修、给排水、电气、暖通、消防、绿化、道路等配套工程。

（三） 投资估算

根据初步设计的批复，项目总投资 51,080.09 万元，其中：工程

费用41,977.05万元，工程建设其他费用3,362.12万元，预备费2,266.96万元，用地费用3,473.96万元。

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**建筑安装工程费用**	**41,977.05**	**31,977.05**		**10,000.00**		
(一)	**土石方工程**	**2,170.55**	**2,170.55**				
(二)	**基坑工程**	**2,323.40**	**2,323.40**				
(三)	**地基处理(抗浮锚杆)**	**524.96**	**524.96**				
(四)	**地下室**	**9,718.17**	**6,384.12**		**3,334.05**		
1	土建及装饰工程	7,846.25	6,384.12		1,462.13		
2	变配电	354.38	-		354.38		
3	电气照明	847.25	-		847.25		
4	给排水	80.09	-		80.09		
5	通风空调	180.64	-		180.64		
6	消防工程	379.64	-		379.64		
7	防雷接地	9.70	-		9.70		
8	人防工程	20.22	-		20.22		
(五)	**行政实验楼**	**3,057.31**	**3,057.31**				
1	土建及装饰工程	2,320.46	2,320.46				
2	电气照明	351.80	351.80				
3	给排水	42.49	42.49				
4	通风空调	22.68	22.68				
5	消防工程	231.23	231.23				
6	防雷接地	8.65	8.65				
7	电梯	80.00	80.00				
(六)	**教学楼**	**6,472.27**	**6,472.27**				
1	土建及装饰工程	4,744.90	4,744.90				
2	电气照明	915.19	**915.19**				
3	给排水	199.38	199.38				
4	通风空调	117.61	**117.61**				
5	消防工程	356.42	356.42				
6	防雷接地	38.77	38.77				
7	电梯	100.00	100.00				
(七)	**半架空食堂游泳馆**	**2,712.85**	**338.51**		**2,374.34**	-	-
1	土建及装饰工程	1,338.51	338.51		1,000.00		
2	电气照明	359.06	-		359.06		

3	给排水	22.27	-		22.27		
4	通风空调	114.88	-		114.88		
5	消防工程	113.29	-		113.29		
6	防雷接地	9.77	-		9.77		
7	泳池设备	755.07	-		755.07		
(八)	**报告厅**	**797.57**	**797.57**				
1	土建及装饰工程	677.89	677.89				
2	电气照明	54.38	54.38				
3	通风空调	9.89	9.89				
4	消防工程	53.55	53.55				
5	防雷接地	1.86	1.86				
(九)	**宿舍楼**	**5,024.33**	**732.72**		**4,291.61**		
1	土建及装饰工程	3,732.72	732.72		3,000.00		
2	电气照明	471.74	-		471.74		
3	给排水及暖通	517.35	-		517.35		
4	消防工程	242.90	-		242.90		
5	防雷接地	9.62	-		9.62		
6	电梯	50.00	-		50.00		
(十)	**学术文艺中心**	**2,861.53**	**2,861.53**				
1	土建及装饰工程	2,336.45	2,336.45				
2	电气照明	202.37	202.37				
3	给排水	27.36	27.36				
4	通风空调	88.14	88.14				
5	消防工程	203.08	203.08				
6	防雷接地	4.13	4.13				
(十一)	**室外连廊**	**515.09**	**515.09**				
1	土建及装饰工程	515.09	515.09				
(十二)	**室外及配套**	**5,799.02**	**5,799.02**				
1	供电接入费	1,100.30	1,100.30				
2	外水接入费	80.00	80.00				
3	燃气工程	200.00	200.00				
4	车行道	130.68	130.68				
5	硬质铺装	235.28	235.28				
6	运动场、球场	332.58	332.58				
7	景观小品	105.37	105.37				
8	绿化工程	242.95	242.95				
9	室外给排水及消防	236.57	236.57				
10	室外电气工程	236.57	236.57				
11	校门	50.00	50.00				
12	围墙	86.60	86.60				
13	标识标牌	-	-				
14	宣传展览	-	-				
15	弱电智能化系统	1,758.12	1,758.12				

16	管线迁改	304.00	304.00				
17	溶洞处理	700.00	700.00				
二	**工程建设其他费**	**3,362.12**	**3,362.12**				
1	建设单位管理费	399.81	399.81				
2	建设工程监理费	597.69	597.69				
3	可研报告编制费	20.00	20.00				
4	工程勘察费	209.89	209.89				
5	岩土工程勘察费	125.94	125.94				
6	工程设计费	821.07	821.07				
7	竣工图编制费	-	-				
8	劳动安全卫生评审费	-	-				
9	场地准备及临时设施 费	209.89	209.89				
10	工程保险费	125.94	125.94				
11	建筑消防设施检测服 务费	8.74	8.74				
12	垃圾处理费	131.77	131.77				
13	规划红线定位、验线 费	15.00	15.00				
14	招标代理服务费	72.09	72.09				
15	施工阶段全过程工程 造价控制	190.33	190.33				
16	工程量清单及标底编 制费	64.66	64.66				
17	高可靠性费	51.30	51.30				
18	第三方检测费	300.00	300.00				
19	房产测绘费	15.00	15.00				
20	环境影响评价费	3.00	3.00				
三	**基本预备费**	**2,266.96**	**2,266.96**				
四	**用地费**	**3,473.96**	**3,473.96**				
五	**总投资**	**51,080.09**	**41,080.09**		**10,000.00**		

（四） 建设资金筹措方案

本项目总投资 51,080.09 万元，建设资金来源为资本金 41,080.09 万元(其中：财政资金 38,080.09 万元，国债资金 3,000.00 万元)、专项债券资金 10,000.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计

项目	2025年	2026年	2027年	合计
资本金	7,658.05	8,310.10	25,111.94	41,080.09
其中：财政资金	4,658.05	8,310.10	25,111.94	38,080.09
国债资金	3,000.00	0.00		3,000.00
专项债		10,000.00		**10,000.00**
资金筹措小计	**7,658.05**	**18,310.10**	**25,111.94**	**51,080.09**
工程支出	7,658.05	18,300.10	24,870.94	**50,829.09**
建设期利息		0.00	241.00	**241.00**
发行费用（0.1%）		10.00		**10.00**
资金使用小计	**7,658.05**	**18,310.10**	**25,111.94**	**51,080.09**

1.项目资本金情况

本项目资本金共计41,080.09万元(其中：38,080.09万元，国债资金3,000.00万元)，已到位国债资金3,000.00万元，财政资金4,658.05万元，已到位资本金主要用于建设工程的部分工程费用及其他费用。

2.专项债券

本项目计划发行专项债券10,000.00万元，2026年发行10,000.00万元，发行期限20年。债券发行利率为2.41%，按每半年付息，第11年-第20年每年偿还本金10%。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	10,000.00	-	20	2.41%	每半年支付一次利息	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
合计	10,000.00					

3.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市

场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（五） 资金的充足性

本项目在编教职工薪酬、教学区水电燃气全部由东湖高新区财政一般公共预算统筹拨付，相关财政补贴作为现金流抵减项单列，抵减金额不超过当期经营性总成本；本项目由财政拨款的成本达到6,701.81万元每年，具体计算见（二）项目预期成本预测6.财政支出成本部分。因此财政拨款收入为6,701.81万元每年。

本项目收益预测期间为2028年1月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为26,750.47万元。具体测算如下：

1.项目收入预测

（1）学费收入

根据本项目可行性研究报告“1.1.6 建设规模及内容----本项目拟建设一个布局合理、功能齐备、交通便捷、绿意盎然、使用方便，具有文化内涵，满足教育现代化发展的示范高中，办学规模为48个班，2400个学位。”，预计建成后在学生人数为2400人，第一年800人，第二年1600人，第三年2400人。

入学率：

2025年12月16日湖北省委十二届十一次全会审议通过《湖北省“十五五”规划建议》，正式提出：“十五五”期间（2026—2030），初中毕业生就读普通高中学位供给稳定在90%以上。

2025 年 12 月 17 日湖北省教育厅厅长周静在《奋进“十五五”厅局长访谈》中再次确认该目标，全省一盘棋，武汉作为省会同步落实

2026 年 1 月 22—23 日（全省教育工作会议）：武汉宣布 2026 年再增 8000 个优质普高学位，连续两年大扩招，瞄准全省 90%目标。

2026 年 4 月 24 日（武汉中招政策发布）：明确 2026 年普高率按 80%以上安排（实际约 80.4%），为后续迈向 90%打基础。

武汉 2026 年武汉普高学位可保障 80%普高率（约 8.5 万个），满足当年 80%以上要求；距离全省十五五 90%目标尚比较紧缺。

对于东湖高新区来说，高中学位尤其紧缺，导致大量高中生外流至其他区，具体情况如下：

光谷二高，设计规模 48 个班，2021 年扩建 20 个班，总计可提供 68 个班的学位。现有 69 个班，3515 名学生，已超过设计规模。2026 年招生计划 1000 人，预计需要 20 个班，学校仍处于超负荷运行的状态。

汤逊湖高中于 2024 年 9 月开学，设计规模 48 个班，2400 个学位，开办当年招收 1257 人（25 个班）；2025 年招收 801 人，16 个班；2026 年招生计划 800 人，预计开设 16 个班，三年规模总计 57 个班，已超过设计规模。

云晖高中设计规模 48 个班，于 2025 年开办，首年招收 744 人，15 个班；2026 年预计招生 1000-1200 人，20~24 个班，2 年即可达到 35-39 个班。

综上，现状高中基本处于超负荷运行的状态，高中学位资源利用

率超过 100%。随着义务段生源压力的传导再加上普职比例的提升，以及高新区高中教育质量的提升，高新区高中入学人数将逐年攀升，预计到 2035 年，全区高中在校生人数将达到 3.6 万人，比 2025 年增加 2 万余人，每年需要新增 2-3 所高中，才能满足入学需求。

因此本项目建成后，生源应该不是问题，根据要求，我们暂定入学率 90%。

收费标准：本项目为公立中学，根据《湖北省物价局、省财政厅、省教育厅关于明确义务教育学校收费政策的通知》（鄂价费〔2009〕247 号）及《省物价局省教育厅关于调整我省公办普通高中学费标准及有关问题的通知》（鄂价费〔2015〕170 号）规定，公办中学学费实行政府定价管理，重点高中学费标准 900 元/人/学期。

（2）住宿收入

“1.1.6 建设规模及内容----本项目拟建设一个布局合理、功能齐备、交通便捷、绿意盎然、使用方便，具有文化内涵，满足教育现代化发展的示范高中，办学规模为 48 个班，2400 个学位。”，预计建成后在学生人数为 2400 人，第一年 800 人，第二年 1600 人，第三年 2400 人，根据武价行费〔2000〕138 号文件及《2022 年秋季武汉市各级各类学校收费项目标准公告》，一档住宿费为 150 元/期。

（3）停车费收入

根据可研报告，根据项目可行性研究报告 P7 面，本项目建成后的小轿车停车位数量为 370 个。

武汉市全面鼓励各类学校积极对外开放校内停车场，目前武汉洪

山实验外国语中学地下停车场已在实行对外开放收费，汉阳区 11 所中小学停车场已对社会开放运营并释放停车位 2400 余个，在取得收益的同时广受社会好评。具体如下：

洪山实验外国语中学（公办中学）



洪山实验外国语中学地下停车场由洪山建投统一运营管理，地下停车场 24 小时对外开放，共提供 380 个泊位。

临时停车：小型车辆 3 元/小时，24 小时封顶 30 元；

月卡：240 元/月

墨水湖中学

https://www.hanyang.gov.cn/xwdt_38/hyyw/202209/t20220906_2036008.shtml

运营主体：汉阳区统一委托第三方运营；停车区与校园物理硬隔离，独立校外出入口

开放模式：24 小时全天候对外开放

临时停放 3 元/小时，24 小时封顶 30 元；停车 30 分钟内免费

包月停车（面向周边居民优先办理）200 元/月，全天均可停放（无时段限制）

武汉学校停车场收费分公办中小学（政府定价）、高校（政府指导价）、民办学校（市场调节价）三类，截至2026年1月，以《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117号）为核心依据，结合区教育局与国资运营规范执行。

公办中小学（对外开放为主，政府定价），以武汉市洪山区等对外开放校区为代表，多由区国资平台统一运营，执行公益低价，单日停放3元/小时，24小时30元封顶。本项目车位收入租金年均价按200元/月·个计算。出租率按照65%计算，即240个。

出租率案例：

武汉洪山区校园共享停车场（洪山建投运营，19所中小学）运营监测：成熟片区错峰对外开放车位综合利用率62%～68%，均值65%

漳州芗城区学校地下共享停车场（芗城教投运营） 官方报道使用率七成左右，剔除培育期波动，稳态区间63%～67%

（4）充电桩收入

1）充电桩数量：根据可研报告P7面，将20%停车位改造为充电桩停车位，则数量74个。

2）充电桩收费依据：充电桩电费按照电网电价收取，服务费按照0.4元/千瓦时收取，参照近三年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨0.5%。

数据来源：武汉市统计局2023年、2024年及2025年武汉市经济运行情况

2023 年 CPI 增长率 0.4%：

https://tjj.wuhan.gov.cn/ztzl_49/xwfbh/202401/t20240128_2351186.shtml

2024 年 CPI 增长率 0.8%：

https://tjj.wuhan.gov.cn/ztzl_49/xwfbh/202501/t20250126_2526274.shtml

2025 年 CPI 增长率 0.1%：

https://tjj.wuhan.gov.cn/ztzl_49/xwfbh/202601/t20260127_2719018.shtml

充电桩服务费收费单价依据：根据《市人民政府关于促进新能源汽车产业发展若干政策的通知》（武政规〔2019〕27 号），新能源汽车实行 1 小时（含）内停车免费，超过 1 小时停车费减半（相比于普通停车位）。基于谨慎原则，本项目充电桩服务费为 0.4 元/千瓦时。

充电容量估算：根据可研报告，本项目快慢充的比例为 1:4；则实际每小时充电 29.6kw。则一天 24 小时，年天数按 365 天计算。

4）使用率预估：根据《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》，我国新能源汽车产业进入加速发展阶段，需要抢抓战略机遇，推动新能源汽车产业高质量可持续发展。规划提出了我国新能源汽车“十四五”发展目标，到 2025 年新能源汽车新车销量占比达到 25%左右，智能网联汽车新车销量占比达到 30%。而充电桩作为新能源汽车的配套基础设施，市场需求量将随着电动汽车的增长而随之扩大；同时，碳排放目标、利好政策、财政补贴、新基建等政策的支持以及电

动车保有量的增长和充电技术的快速发展等因素也将推动企业积极布局充电桩市场，充电桩市场规模将保持增长，未来市场前景广阔。基于谨慎原则，本方案中充电桩使用率以2028年的40%为基数，预估使用率年增长10%，至70%饱和。

（5）食堂出租收入

根据可研报告，根据项目可行性研究报告P23面----表4-1项目各类用房使用面积指标表显示，本项目建成后的食堂面积1200㎡，

公开招租成交数据：湖北高中食堂招租成交率100%：

案例1：武汉市第一中学（公办高中，双食堂分标段委托经营，全部成交）

公告链接：

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/zbgg/202512/t20251231_26022828.htm 核心要点：设置一食堂、二食堂两个标段公开招标，两个标段均成功确定服务商，无流标、无闲置区域；采取整体统一运营管理，不拆分零散档口。

在校学生近3000人，中标金额合计285.22万元

案例2：武汉市第七中学（公办高中，食堂整体运营项目单一标段成交）

公告链接：

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/zbgg/202507/t20250728_25050621.htm 核心要点：食堂整体打包对外遴选运营单位，单一标段顺利成交，全部区域投入运营，不存在空置。

在校学生人数 1300 余人，中标金额 81 万元

案例 3：武汉市长虹中学（洪山区公办高中，食堂整体对外招标）

招标公告链接：

http://ggzyjy.hongshan.gov.cn/wuhan/views/announce/announce_info.html?type=1&uuid=8e2981e25813425187cb711f9f079cd4 核心要点：食堂整体运营公开招标，完整标的统一招商，同类同区域洪山高中、关山中学同类项目均实现 100%成交。

在校学生 2300 人，招标预算金额（万元）：248.6 万元。

根据以上在校学生人数，本校在校学生 2400 人，年租金应在 200 万以上。

我们对周边部分临街门面及社区底商店铺的租赁价格进行了调查，租金最低的为每月 90 元/㎡，租金最高的为每月 220 元/㎡。考虑本项目的公益性，食堂租赁单价按照 150 元/月/㎡计取（因食堂为整体出租，且已按照优惠价格取费，每年出租时间按照 10 个月计算），则首年年租赁 180 万元，远远低于上述案例，由于租金跟学生人数相关，第一年按照租赁的三分之一计取，第二年按照租金的三份之二计取。参照近三年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 0.5%。

数据来源：武汉市统计局 2023 年、2024 年及 2025 年武汉市经济运行情况

2023 年 CPI 增长率 0.4%：

https://tjj.wuhan.gov.cn/ztzl_49/xwfbh/202401/t20240128_2351186.

shtml

2024 年 CPI 增长率 0.8%：

https://tjj.wuhan.gov.cn/ztzl_49/xwfbh/202501/t20250126_2526274.shtml

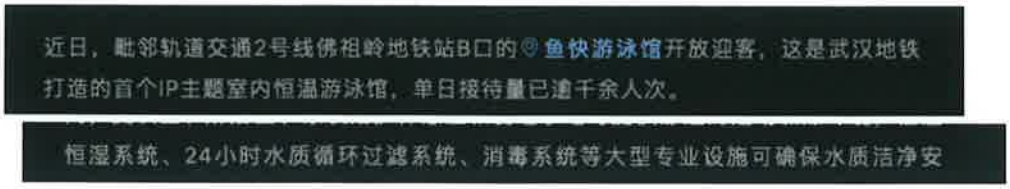
2025 年 CPI 增长率 0.1%：

https://tjj.wuhan.gov.cn/ztzl_49/xwfbh/202601/t20260127_2719018.shtml

（6）恒温游泳馆经营收入

（1）容纳人数：根据项目可行性研究报告 P50 面----泳池规格，本项目拟建室内恒温游泳馆一座，游泳池长 50 米，宽 21 米，设置 8 个泳道。根据《游泳场所开放条件与技术要求》、《体育场所开放条件与技术要求第 1 部分：游泳场所》、《湖北省游泳场所管理办法》第十一条，人工游泳池的人均游泳面积应不小于 2.5 平方米，本项目游泳馆最多可同时容纳 400 人，实际人数按照最多容纳人数的 80%测算。通过对比东湖高新区鱼快游泳馆（50*25 米）夏季单日人数（超千人）（https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzA3MzE3MTcxMQ==&mid=2649724289&idx=1&sn=e0f23b131c9096b8ace4842bb39dae94&chksm=861dfcfcab935a46a89ca9efeb87e322919d34bc238a7c631e608dc843462265a3261afee30c&scene=27）；及武汉全民健身中心泳泳馆（50*25 米）秋冬季半日人数（350 人）（http://3g.cjn.cn/Detail/?id=5083479&typeid=0），本项目按照 320 人

/场次测算是合理的。



（2）经营天数：游泳馆每年寒暑假对外开放，武汉市高中寒暑假时间合计约为 84 天，扣除春节假期，根据谨慎性原则，本项目每年按照 70 天计算经营时长。

（3）收费标准：根据公开信息，截至 2026 年 5 月，武汉市多数公共恒温馆单次票在 35–65 元之间，本项目按照 40 元/次作为测算收费标准，每天分两个场次，参照近三年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 0.5%。

则本项目运营期第一年年游泳馆经营收入=400*0.8*70*40*2=179.20 万元。

武汉游泳馆收费标准因场馆类型（公共/高校/商业）、身份（市民/师生/优待群体）和时段而异，无统一价格；截至2026年5月，多数公共恒温馆单次票在35–65元之间，部分提供低收费或免费时段。

- **洪山区文体中心游泳馆（武汉理工大学南湖校区）**：正常价 40元/2小时，武汉理工大学师生、儿童、军人、残疾人等 25元/2小时（2025年方案，2026年 likely延续）。
- **五环体育中心游泳馆**：单次 45元（暑期），学生证可享8折；另有15次卡（560元）、月卡（500元）等。
- **英东游泳馆（武昌体育馆路）**：下午场（12–18点）成人 35元，晚场（18–21点）45元；儿童相应优惠。
- **青山全民健身中心**：上午场 35元，下午/夜场 40元，儿童 25元。
- **高校泳池（如武大竹园）**：校外人员 20元/场（仅暑期开放，限时段）；校内学生更低。
- **光谷东/地质大学未来城馆**：美团券约 32–37.5元，门市价 40–60元，部分需入校验证或泳力测试。

2.项目预期成本预测

本项目在编教职工薪酬、教学区水电燃气全部由东湖高新区财政一般公共预算统筹拨付，相关财政补贴作为现金流抵减项单列，抵减金额不超过当期经营性总成本；仅停车场固定值守、游泳馆临时用工薪酬，以及车库、游泳馆专属水电能耗计入项目运营成本，动力费用仅核算对外经营业态产生的水电支出，教学配套动力支出由财政资金全额覆盖，以此优化项目经营成本与净收益测算口径。本项目债券存续期内运营成本具体测算如下：

（1）工资及福利费

工资薪酬：本项目停车场常年对外经营需要安排人员 4 人；游泳馆于寒暑假对外经营需要聘用临时员工约 10 人。参考湖北省统计局数据 2025 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 112,917 元。结合本项目实际情况确定人均年工资为 12 万元，日均工资 330 元。运营期内，参照近三年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，工资每年上涨 0.5%。

（2）动力费用

动力费用包括电费、水费，参考同区域公立高中，均为财政拨付，则动力费为 0 万元。

一般公共预算基本支出表

部门/单位：武汉市光谷第二高级中学　　单位：万元

部门预算支出经济分类科目		本年一般公共预算基本支出		
科目编码	科目名称	合计	人员经费	公用经费
	合计	9,748.10	8,566.38	1,181.72
301	工资福利支出	8,370.54	8,370.54	0.00
30101	基本工资	1,176.50	1,176.50	0.00
30102	津贴补贴	246.48	246.48	0.00
30103	奖金	3,813.98	3,813.98	0.00
30107	绩效工资	1,249.19	1,249.19	0.00
30108	机关事业单位基本养老保险缴费	541.38	541.38	0.00
30109	职业年金缴费	68.00	68.00	0.00
30110	职工基本医疗保险缴费	361.31	361.31	0.00
30111	公务员医疗补助缴费	203.74	203.74	0.00
30112	其他社会保障缴费	37.38	37.38	0.00
30113	住房公积金	668.45	668.45	0.00
30199	其他工资福利支出	4.13	4.13	0.00
302	商品和服务支出	1,181.72	0.00	1,181.72
30201	办公费	140.00	0.00	140.00
30202	印刷费	38.00	0.00	38.00

30205	水费	36.00	0.00	36.00
30206	电费	140.00	0.00	140.00

燃料动力费：本项目日常教学水电燃气费由财政负担等，本次计算主要是对外经营的停车场水电费以及寒暑假期间对外经营的游泳馆的水电费。

根据可研报告P5页，地下车库出地面楼梯间70㎡、地下车库8465㎡，游泳池长50米，宽21米，游泳馆面积为4023㎡。

则每年能耗情况如下：

（1）电力

地下车库用电地下车库主要负荷为照明、通风、排烟、排水及弱电系统，用电指标按15W/㎡，日运行时间12小时，年运行365天。年用电量=8465㎡×15W/㎡×12h×365d÷1000=55.62万kWh。

恒温泳池，主要负荷为照明、空调、新风、泳池恒温加热及循环系统；地下设备层主要为水泵、机房及控制系统。综合用电指标按60W/㎡，日运行时间10小时，年开放70天。测算面积=4023㎡，年用电量=79.50万kWh。

项目年总用电量=55.62+79.50=135.12万kWh。

（2）用水量

恒温泳池用水泳池规格50m×21m，水面面积1050㎡，水深按1.8m计，总容积1890m³。依据体育场馆运营规范，恒温泳池日补水量按容积10%计，年运行70天。年补水量=1890m³×10%×70d=13230m³。

场馆生活及清洁用水风雨操场配套淋浴、卫生间、场地保洁等用水；地下车库包含保洁、绿化补水等。综合用水量按相关规范测算。年用水量=27528m³。

年用水量合计项目年总用水量=13230+27528=40758m³，取值：4.08万m³。

根据《关于印发建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（鄂发改价管〔2020〕413号）及武汉市出具的《超定额累进加价水费的征收标准》，本项目水费按照3.5元/吨计算。参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2023〕163号）、《省发改委关于湖北电网2020—2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号）等文件，本项目工业用电按0.783元/千瓦时计算。

（3）维修费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）以及根据本项目的实际情况，维修费为建安工程费用的 0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的 0.1%。具体案例如下：

案例 1：广东省揭阳市榕城区揭阳华侨中学改扩建工程（高中改扩建）

债券名称：2025 年广东省政府专项债券（四十六期）

债券简称：25 广东省 00021 普通

发行批次：第 1 批次：2025 年广东省专项债券十七期；第 2 批次：2025 年广东省专项债券四十六期

建安工程费：约 21,500 万元

维修费口径：按建安工程费的 0.1%计提

年维修费：约 21.5 万元

案例 2：河南省永城市第一职业高级中学建设项目（职高/高中新建）

债券名称：2025 年河南省政府专项债券（第六批）

对应期数：2025 年河南省专项债券（七十四～七十八期）内安排

建安工程费：约 19,800 万元

维修费口径：按建安工程费 0.1%–0.12%区间，取 0.1%

年维修费：约 19.8 万元

案例 3：四川省广安市广安区智慧教育（含中学）基建项目（中学类）

债券名称：2025 年四川省政府专项债券（十三期）、2026 年四川省政府专项债券（十五期）

债券简称：25 四川省 000XX、26 四川省 00041 普通

建安工程费：约 16,200 万元

维修费口径：按建安工程费的 0.1%计取

年维修费：约 16.2 万元

（4）管理费用

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中管理费用均参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），根据本项目的实际情况，日常管理费支出比例按照收入的 10%进行测算。

（5）充电桩更新成本

充电桩于每 5 年更换一次，7KW 快充，根据可研报告 0.9 万元每个，74 个，每次更换成本为 66.60 万元。

（6）财政支出成本

办学规模：2400 名高中在校生班额标准：每班 45 人专任教师综合人力成本：25 万元/人·年（参照东湖高新区公办高中口径，含工资、五险一金、绩效、各项津贴、工会福利、年度体检等全部财政支出）

项目概况：规划用地 40,213.57 ㎡，总建筑面积 81,503.5 ㎡（地

上 61,692.5 ㎡，地下 19,811 ㎡），公办寄宿制高中。

（1）人工成本

1）班级数量计算

总班级数=2400÷45=53.33 班，向上取整 54 个教学班（高一、高二、高三各 18 个班）

2）专任教师配置标准（新高考选科、走班教学，武汉/东湖高新区新建高中实操标准）

国家基准：普通高中每班配备专任教师不少于 3 人；结合新高考走班、学科齐全配置，可研稳妥取值：每班配置专任教师 3.3 人专任教师总数=54 班×3.3 人/班=178.2 人，取整 178 名专任教师。

专任教师年度财政成本 178 人×25 万元/人·年=4450.00 万元/年

3）行政、教辅、后勤职员（财政保障，不含食堂后厨人员）

配置规则：专任教师人数的 40%（武汉新建寄宿高中通用比例，含校领导、教务、德育、财务、校医、图书馆、安保、宿管、水电运维、绿化管理等）行政及后勤人员数量=178×40%≈71 人综合人力成本：参照武汉城区公办学校，10.5 万元/人·年行政后勤人工成本=71×10.5=745.50 万元/年

人工成本合计：5195.50 万元/年

（2）学校整体管理成本（全校办学公用经费）

包含教学实验耗材、办公用品、图书资料、信息化平台运维、招生宣传、师生文体活动、法律咨询、审计、低值易耗品、教学监管等。测算标准：2200 元/在校生·年，则 2400 人×2200 元=528.00 万元/年

（3）维修维护成本

覆盖教学楼、行政实验楼、宿舍楼、报告厅、游泳馆、学术文艺中心、地下室、室外运动场、道路绿化、消防、弱电、给排水、暖通电气等日常中小修、设施保养、配件更换；大型结构性大修、专项改造另行申报专项资金。总建筑面积 81503.5 ㎡，综合取费标准：42 元/㎡·年，则 81503.5×42÷10000≈342.31 万元/年

（4）燃料及动力成本

教学区域、宿舍、公共场馆、地下室通风照明、校园路灯、绿化浇灌能耗；食堂经营性区域独立分表计量，能耗由承租方自行承担，予以剔除。综合指标：265 元/在校生·年，则 2400×265 元=636.00 万元/年

年度经常性财政保障总成本汇总表

序号	成本项目	年度费用（万元）
1	人工成本	5,195.50
2	学校整体管理成本	528.00
3	维修维护成本	342.31
4	燃料及动力成本（水电气）	636.00
合计	**年度经常性财政拨款总成本**	**6,701.81**

3.折旧与摊销

本项目实际总投资 51,080.09 万元，固定资产折旧采用分类直线折旧法，折旧年限 30 年，净残值率为 5%，年折旧费 1,617.54 万元。

4.项目税金及附加

1.增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目车位、食堂收入、游泳馆经营收入等应纳增值税，税率为 9%。

成本进项税：修理房屋等建筑物及游泳馆经营成本增值税率 9%。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的 7% 、3% 、2%计算。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的 25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补；下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

4.房产税

拟按照食堂和游泳馆经营收入的 12%计算。

5.城镇土地使用税

根据本项目所在位置为七级地，税额标准为 2.0 元/㎡·年，游泳馆面积 2980 平方米。

5.项目财务费用预测

本项目计划发行专项债券 10,000.00 万元，2026 年发行 10,000.00 万元，发行期限 20 年。债券发行利率为 2.41%，按每半年付息，第 11 年-第 20 年每年偿还本金 10%。

6.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 26,750.47 万元，财政拨款收入 127,334.39 万元，扣除相关运营成本 135,091.40 万元及税费 3,001.78

万元后，预计用于资金平衡相关收益为 15,991.68 万元，利润总额合计-143,066.27 万元，净利润-144,507.37 万元。

7.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为26,750.47万元，财政拨款收入 127,334.39 万元，扣除相关运营成本 135,091.40 万元及税费 3,001.78 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 15,991.68 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17 倍。

表 5-2 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
光谷第三高级中学	15,991.68	13,615.00	10,000.00	1.17

（六）资金的稳定性

光谷第三高级中学专项债券还本付息以学费收入、住宿收入、停车位收入、充电桩收入、食堂出租收入、恒温游泳馆经营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为 15,991.68 万元，且在 2046 年债券本息偿还后仍有 2,617.68 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（七）压力测试

表 5-3 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.19	1.17	1.16	1.14

三、风险分析

总体而言，本项目学费收入、住宿收入、停车位收入、充电桩收入、食堂出租收入、恒温游泳馆经营收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议进一步关注项目范围内的出租管理；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行光谷第三高级中学专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评价结论

经上述测算，在债券存续期内，项目收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有相关文件为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目运营产生的净现金流量为 15,991.68 万元，债券本息 13,615.00 万元，项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专

项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.17，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以学费收入、住宿收入、停车位收入、充电桩收入、食堂出租收入、恒温游泳馆经营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

附件

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**学费收入**	**129.60**	**259.20**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**
1.1	在校生数量（人）	800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1.3	年学期数（期）	2.00	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**
1.40	入学率	90.00%	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**
2	**住宿收入**	**24.00**	**48.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**
2.1	在校生数量（人）	800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
2.2	人均收费标准（元/人期）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3	**停车费（万元）**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**
3.1	停车位数量	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50
3.2	收费标准（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	**充电桩**	**307.01**	**385.68**	**465.13**	**545.36**	**548.09**	**550.83**	**553.58**	**556.35**	**559.13**	**561.93**
4.1	单价（元/KW）	0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42
4.2	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4.3	每小时充电（KW）	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60
4.4	数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00
4.5	使用率	0.40	0.50	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
5	**食堂出租收入（万元）**	**180.00**	**180.90**	**181.80**	**182.71**	**183.63**	**184.55**	**185.47**	**186.40**	**187.33**	**188.26**
5.1	可租赁面积（㎡）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
5.2	租赁价格（元/㎡·月）	150.00	150.75	151.50	152.26	153.02	153.79	154.56	155.33	156.11	156.89
5.3	每年可租赁月数（月/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6	**游泳馆经营收入**	**179.20**	**180.10**	**181.00**	**181.90**	**182.81**	**183.73**	**184.64**	**185.57**	**186.49**	**187.43**
6.1	每场次人数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
6.2	每年对外运营天数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
6.3	价格（元/人）	40.00	40.20	40.40	40.60	40.81	41.01	41.22	41.42	41.63	41.84
6.4	每天场次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
收入合计		**877.53**	**1,111.60**	**1,346.45**	**1,428.49**	**1,433.05**	**1,437.63**	**1,442.21**	**1,446.84**	**1,451.47**	**1,456.14**

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	**学费收入**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**6,998.40**
1.1	在校生数量（人）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
1.3	年学期数（期）	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	
1.40	入学率	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	
2	**住宿收入**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**1,296.00**
2.1	在校生数量（人）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
2.2	人均收费标准（元/人期）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
2.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
3	**停车费（万元）**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**1,096.68**

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
3.1	停车位数量	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	
3.2	收费标准（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
3.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
4	**充电桩**	**564.74**	**567.56**	**570.40**	**573.25**	**576.12**	**579.00**	**581.89**	**584.80**	**587.73**	**10,218.58**
4.1	单价（元/KW）	0.42	0.42	0.42	0.43	0.43	0.43	0.43	0.44	0.44	
4.2	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
4.3	每小时充电（KW）	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	
4.4	数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	
4.5	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
5	**食堂出租收入（万元）**	**189.21**	**190.15**	**191.10**	**192.06**	**193.02**	**193.98**	**194.95**	**195.93**	**196.91**	**3,578.36**
5.1	可租赁面积（㎡）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
5.2	租赁价格（元/㎡·月）	157.67	158.46	159.25	160.05	160.85	161.65	162.46	163.27	164.09	
5.3	每年可租赁月数（月/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
6	**游泳馆经营收入**	**188.36**	**189.31**	**190.25**	**191.20**	**192.16**	**193.12**	**194.09**	**195.06**	**196.03**	**3,562.45**
6.1	每场次人数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
6.2	每年对外运营天数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
6.3	价格（元/人）	42.05	42.26	42.47	42.68	42.89	43.11	43.32	43.54	43.76	
6.4	每天场次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
收入合计		**1,460.83**	**1,465.54**	**1,470.27**	**1,475.03**	**1,479.82**	**1,484.62**	**1,489.45**	**1,494.31**	**1,499.19**	**26,750.47**

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资	71.10	71.46	71.81	95.62	96.10	96.58	97.06	97.55	98.03	98.52
1.1	停车场人员工资	48.00	48.24	48.48	48.72	48.97	49.21	49.46	49.71	49.95	50.20
	每人每年（万元/年）	12.00	12.06	12.12	12.18	12.24	12.30	12.36	12.43	12.49	12.55
	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	三个场馆人员工资	23.10	23.22	23.33	46.90	47.13	47.37	47.60	47.84	48.08	48.32
	每人每日（元/日）	330.00	331.65	333.31	334.97	336.65	338.33	340.02	341.72	343.43	345.15
	人数	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	工作日	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	外购燃料及动力	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08
	用水	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28
	用水量(万吨)	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	用电	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80
	用电量（万度）	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	修理费	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98
4	管理费用	87.75	111.16	134.65	142.85	143.31	143.76	144.22	144.68	145.15	145.61
5	充电桩更新成本						66.60				
6	财政负担成本	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81
成本合计		7,022.72	7,046.49	7,070.33	7,102.34	7,103.28	7,170.81	7,105.15	7,106.10	7,107.05	7,108.00

序号	项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	**工资**	99.01	99.52	100.01	100.51	101.01	101.52	102.03	102.54	103.05	**1,803.03**
1.1	停车场人员工资	50.45	50.71	50.96	51.22	51.47	51.73	51.99	52.25	52.51	**954.23**
	每人每年（万元/年）	12.61	12.68	12.74	12.80	12.87	12.93	13.00	13.06	13.13	
	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
1.2	三个场馆人员工资	48.56	48.81	49.05	49.29	49.54	49.79	50.04	50.29	50.54	**848.80**
	每人每日（元/日）	346.88	348.61	350.35	352.11	353.87	355.64	357.41	359.20	361.00	
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	工作日	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
2	**外购燃料及动力**	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	**2,281.52**
	用水	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	**271.32**
	用水量(万吨）	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
	用电	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	**2,010.20**
	用电量（万度）	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	
3	**修理费**	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	**797.62**
4	**管理费用**	146.08	146.55	147.03	147.50	147.98	148.46	148.95	149.43	149.92	**2,675.04**
5	**充电桩更新成本**	66.60					66.60				**199.80**
6	**财政负担成本**	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	**127,334.39**
成本合计		7,175.56	7,109.94	7,110.91	7,111.88	7,112.86	7,180.45	7,114.85	7,115.84	7,116.84	**135,091.40**

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	增值税销项税	51.80	56.40	61.05	65.74	66.05	66.35	66.66	66.97	67.28	67.59
2	增值税进项税	26.50	28.46	30.43	33.07	33.15	38.72	33.30	33.38	33.46	33.54
3	应交增值税	25.31	27.94	30.62	32.67	32.90	27.63	33.36	33.59	33.82	34.05
4	附加税	3.04	3.35	3.67	3.92	3.95	3.32	4.00	4.03	4.06	4.09
5	房产税	43.10	43.32	43.54	43.75	43.97	44.19	44.41	44.64	44.86	45.08
6	城镇土地使用税	0.80	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
7	企业所得税	22.44	35.88	49.43	61.31	62.09	47.77	63.68	64.47	65.27	69.09
8	应纳税合计	94.69	111.09	127.85	142.24	143.51	123.51	146.04	147.33	148.61	152.92

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
1	增值税销项税	67.91	68.22	68.54	68.86	69.18	69.50	69.83	70.15	70.48	**1,258.57**
2	增值税进项税	39.12	33.70	33.78	33.86	33.94	39.52	34.10	34.19	34.27	**640.49**
3	应交增值税	28.79	34.52	34.76	35.00	35.24	29.98	35.72	35.97	36.21	**618.08**
4	附加税	3.45	4.14	4.17	4.20	4.23	3.60	4.29	4.32	4.35	**74.17**
5	房产税	45.31	45.54	45.76	45.99	46.22	46.45	46.68	46.92	47.15	**856.90**
6	城镇土地使用税	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	**11.53**
7	企业所得税	60.82	82.77	89.61	96.46	103.31	95.05	117.02	123.88	130.75	**1,441.09**
8	应纳税合计	138.97	167.56	174.90	182.24	189.60	175.68	204.31	211.68	219.06	**3,001.78**

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
发行合计	10,000.00										
还款合计	0.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00							
利息合计	0.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
期末专项债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	
发行合计											10,000.00
还款合计	1,228.95	1,204.85	1,180.75	1,156.65	1,132.55	1,108.45	1,084.35	1,060.25	1,036.15	1,012.05	13,615.00
其中：还本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
利息合计	228.95	204.85	180.75	156.65	132.55	108.45	84.35	60.25	36.15	12.05	3,615.00
期末专项债券余额	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	0.00	

项目模拟利润表

单位：万元

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	含税收入	877.53	1,111.60	1,346.45	1,428.49	1,433.05	1,437.63	1,442.21	1,446.84	1,451.47	1,456.14
2	不含税收入	825.73	1,055.20	1,285.40	1,362.75	1,367.00	1,371.28	1,375.55	1,379.87	1,384.19	1,388.55
3	含税成本	7,022.72	7,046.49	7,070.33	7,102.34	7,103.28	7,170.81	7,105.15	7,106.10	7,107.05	7,108.00
4	不含税成本	6,996.22	7,018.03	7,039.90	7,069.27	7,070.13	7,132.09	7,071.85	7,072.72	7,073.59	7,074.46
5	折旧	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54
6	利息	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	228.95
7	税费	46.95	47.27	47.81	48.27	48.52	48.11	49.01	49.26	49.51	49.77
8	利润总额	-8,029.04	-7,821.37	-7,613.04	-7,565.06	-7,561.67	-7,619.35	-7,554.84	-7,551.39	-7,547.94	-7,532.40
9	应纳税所得额	89.77	143.51	197.70	245.22	248.37	191.10	254.70	257.90	261.10	276.38
10	企业所得税	22.44	35.88	49.43	61.31	62.09	47.77	63.68	64.47	65.27	69.09
11	净利润	-8,051.48	-7,857.25	-7,662.47	-7,626.36	-7,623.76	-7,667.12	-7,618.51	-7,615.86	-7,613.21	-7,601.50

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	含税收入	1,460.83	1,465.54	1,470.27	1,475.03	1,479.82	1,484.62	1,489.45	1,494.31	1,499.19	**26,750.47**
2	不含税收入	1,392.92	1,397.32	1,401.73	1,406.17	1,410.64	1,415.12	1,419.62	1,424.16	1,428.71	**25,491.90**
3	含税成本	7,175.56	7,109.94	7,110.91	7,111.88	7,112.86	7,180.45	7,114.85	7,115.84	7,116.84	**135,091.40**
4	不含税成本	7,136.44	7,076.24	7,077.13	7,078.02	7,078.92	7,140.93	7,080.75	7,081.65	7,082.57	**134,450.91**
5	折旧	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	**30,733.26**
6	利息	204.85	180.75	156.65	132.55	108.45	84.35	60.25	36.15	12.05	**3,374.00**
7	税费	49.36	50.27	50.53	50.79	51.05	50.65	51.57	51.83	52.09	**942.60**

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
8	利润总额	-7,565.91	-7,477.21	-7,449.59	-7,421.94	-7,394.27	-7,427.70	-7,338.91	-7,311.19	-7,283.45	**-143,066.27**
9	应纳税所得额	243.28	331.06	358.43	385.82	413.23	380.20	468.07	495.53	523.01	**5,764.38**
10	企业所得税	60.82	82.77	89.61	96.46	103.31	95.05	117.02	123.88	130.75	**1,441.09**
11	净利润	-7,626.73	-7,559.98	-7,539.20	-7,518.40	-7,497.58	-7,522.75	-7,455.93	-7,435.07	-7,414.20	**-144,507.37**

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金				877.53	1,111.60	1,346.45	1,428.49	1,433.05	1,437.63	1,442.21	1,446.84	1,451.47
运营成本费用支付的现金				7,022.72	7,046.49	7,070.33	7,102.34	7,103.28	7,170.81	7,105.15	7,106.10	7,107.05
经营活动支付税费				94.69	111.09	127.85	142.24	143.51	123.51	146.04	147.33	148.61
财政拨款抵减运营成本				-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81
经营活动现金净流量				461.93	655.83	850.08	885.72	888.07	845.12	892.83	895.22	897.62
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	7,658.05	18,300.10	24,870.94									
投资活动现金净流量	7,658.05	18,300.10	24,870.94									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	7,658.05	8,310.10	25,111.94									

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
发行债券收到的现金	-	10,000.00	-									
偿还债券本金支付的现金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金		-	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
支付债券发行费用		10.00										
筹资活动现金净流量	7,658.05	18,300.10	24,870.94	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00
四、本年现金净流量	-	-	-	220.93	414.83	609.08	644.72	647.07	604.12	651.83	654.22	656.62
五、累计现金净流量	-	-	-	220.93	635.76	1,244.83	1,889.55	2,536.62	3,140.75	3,792.57	4,446.80	5,103.42

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1,456.14	1,460.83	1,465.54	1,470.27	1,475.03	1,479.82	1,484.62	1,489.45	1,494.31	1,499.19	26,750.47
运营成本费用支付的现金	7,108.00	7,175.56	7,109.94	7,110.91	7,111.88	7,112.86	7,180.45	7,114.85	7,115.84	7,116.84	135,091.40
经营活动支付税费	152.92	138.97	167.56	174.90	182.24	189.60	175.68	204.31	211.68	219.06	3,001.78
财政拨款抵减运营成本	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-127,334.39
经营活动现金净流量	897.03	848.11	889.85	886.27	882.72	879.17	830.30	872.10	868.60	865.10	15,991.68
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											50,829.09
投资活动现金净流量											50,829.09
三、筹资活动现金流量											

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
投入的资本金											41,080.09
发行债券收到的现金											10,000.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
偿还债券利息支付的现金	228.95	204.85	180.75	156.65	132.55	108.45	84.35	60.25	36.15	12.05	3,615.00
支付债券发行费用											10.00
筹资活动现金净流量	-1,228.95	-1,204.85	-1,180.75	-1,156.65	-1,132.55	-1,108.45	-1,084.35	-1,060.25	-1,036.15	-1,012.05	37,455.09
四、本年现金净流量	-331.92	-356.74	-290.90	-270.38	-249.83	-229.28	-254.05	-188.15	-167.55	-146.95	2,617.68
五、累计现金净流量	4,771.50	4,414.76	4,123.86	3,853.48	3,603.65	3,374.37	3,120.32	2,932.18	2,764.63	2,617.68	

营业执照

（副 本） 1 — 1

统一社会信用代码

91420106MA4K3XQG5G

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张一帆

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产清算服务；财务咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出 资 额　伍拾万圆人民币

成立日期　2019年5月9日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12—13室

再使用印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 8 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张一帆

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区中北路126号尚城国际（德成中心）14层12-13室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010385

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕9号

批准执业日期：2019年7月10日

证书序号：0017921

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年一月二十一日

中华人民共和国财政部制

武汉新城中心医院
收益与融资自求平衡
财务评估报告

武安咨字【2026】第 028 号

武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一 、项目基本情况.....1
二、 投资估算与资金筹措.....3
三 、项目运营收益与融资平衡情况分析.....5
四 、项目风险控制.....21
五 、评价结论.....23

武汉新城中心医院
收益与融资自求平衡财务评估报告

武安咨字[2026]第 028 号

我们接受委托，对武汉新城中心医院收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉东湖新技术开发区卫生健康局
法定代表人/负责人：	万凌
地址：	湖北省武汉市高新大道 777 号政务服务中心 7 号楼
统一社会信用代码：	11420119MB1F26206G
单位性质：	机关单位

（二）项目概况

武汉新城中心医院位于东湖高新区内，科技二路以北，左岭大道以东。本项目新建一栋地上九层的综合医疗楼、附属用房和地下室，同时配套建设道路、绿化、供配电、给排水、暖通、消防、弱电工程等配套设施。项目总用地面积约 25481.5 平方米，总建筑面积约 72260 平方米，其中地上建筑面积约 42730 平方米，地下建筑面积约 29530 平方米。

3.项目建设期

项目开工时间为 2023 年 11 月，计划完工时间为 2026 年 11 月。

4.项目属性

本项目属于社会事业中的卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未纳入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022年）项目库。

6.项目是否使用过抗疫特别国债资金

本项目未使用过抗疫特别国债资金。

7.项目批复情况

项目批复情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研（代项目建议书）批复	2023.8.1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《关于武汉新城中心医院可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务〔2023〕133号
可研（代项目建议书）批复	2026.6.16	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于调整武汉新城中心医院可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2026]65号
用地预审和选址意见书	2023.12.14	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设项目用地预审与选址意见书》	武自规（东开）用〔2023〕7号
国有建设用地划拨决定书	2024.2.28	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	鄂WH-DHK-2024-00001
建筑工程施工许可证	2024.6.4	武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据管理局	《建筑工程施工许可证》	编号420119202406040101
初步设计批复	2024.6.27	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉新城中心医院初步设计的批复》	武新管政务〔2024〕41号
规划方案批准通知书	2024.4.15	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《规划方案批准通知书》	
建设工程规划许可证	2024.4.30	武汉市自然资源和规划局东湖新技术	《建设工程规划许可证》	武自规（东开）建〔2024〕56号

		开发区分局		
建设用地规划许可证	2024.3.18	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设用地规划许可证》	编号:武自规(东开)地〔2024〕15号
设置医疗机构的批复	2026.6.29	武汉东湖新技术开发区卫生健康局	《关于同意设置武汉新城中心医院的批复》	

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

1.项目投资估算

根据初步设计批复，武汉新城中心医院项目静态投资63,677.64万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资64,925.89万元，其中工程费用52,426.98万元，占比80.75%；工程建设其他费用4,568.91万元，占比7.04%；预备费2,849.79万元，占比4.39%；专项费用3,831.96万元，占比5.90%，建设期利息1,198.25万元，债券发行费用为50.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

序号	工程费用名称	投资估算（万元）	资金来源（万元）	
			自筹资金	专项债券
一	工程费用	52,426.98	2,426.98	50,000.00
（一）	建安工程费	52,426.98	2,426.98	50,000.00
1	地下室	21,193.28	193.28	21,000.00
2	地上工程	23,619.70	219.70	23,400.00
3	室外工程	1,922.03	1,922.03	-
4	医疗专项	4,214.85	14.85	4,200.00
5	医院信息化	1,477.12	77.12	1,400.00
二	工程建设其他费用	4,568.91	4,568.91	-
1	建设单位管理费	542.39	542.39	-
2	可研编制费	54.30	54.30	-
3	工程建设监理费	690.60	690.60	-
4	工程勘察费	331.18	331.18	-
5	工程设计费	1,441.93	1,441.93	-
6	BIM 设计费	-	-	-
7	竣工图编制费	-	-	-
8	环境影响报告书编制费	4.52	4.52	-
9	节能评估报告书编制费	15.61	15.61	-
10	重大项目社会稳定性风险评价费	18.88	18.88	-
11	劳动安全卫生评价费	25.47	25.47	-
12	绿建预评价	-	-	-
13	职业病危害放射防护预控评	15.00	15.00	-
14	场地准备及临时设施费	254.75	254.75	-
15	工程保险费	152.85	152.85	-
16	建筑物电气消防设施安全检测服务费	5.42	5.42	-

17	建筑固定消防设施安全检测服务费	8.04	8.04	-
18	高可靠性供电费	99.04	99.04	-
19	深基坑工程设计专项审查费	-	-	-
20	工程勘察文件审查费	-	-	-
21	施工图设计文件审查费	-	-	-
22	垃圾服务费	-	-	-
23	防雷技术服务费	12.28	12.28	-
24	坐标放线、红线定位、验线费	-	-	-
25	招标代理费（工程）	40.82	40.82	-
26	招标代理费（服务）	12.55	12.55	-
27	工程量清单及控制价编制	62.84	62.84	-
28	施工阶段全过程造价控制	191.04	191.04	-
29	竣工决算编制	153.74	153.74	-
30	地质灾害性评价	-	-	-
31	地震安全性评价	35.00	35.00	-
32	绿色建筑星级评价设计认证	82.54	82.54	-
33	防辐射评价	45.11	45.11	-
34	交通影响评价费	7.23	7.23	-
35	第三方检测费	162.27	162.27	-
36	等保测评费	16.00	16.00	-
37	密码测评费	20.00	20.00	-
38	水土保持补偿费	4.43	4.43	-
39	水土保持方案编制费	63.08	63.08	-
三	预备费	2,849.79	2,849.79	-
四	专项费用	3,831.96	3,831.96	-
1	电力接入及变配电等	2,301.96	2,301.96	-
2	给水、燃气、蒸汽引入	300.00	300.00	-
3	医疗设备购置（不可移动）	1,200.00	1,200.00	-
4	导医台及护士台（不可移动）	30.00	30.00	-
五	建设期利息	1,198.25	1,198.25	-
六	发行费用	50.00	50.00	-
七	建设投资	64,925.89	14,925.89	50,000.00

（二）资金使用计划

2.资金使用计划

2024 年计划投资 21,000.00 万元，2025 年计划投资 18,100.00 万元，2026 年计划投资 25,825.89 万元，分年度投资计划及资金筹措如下：

单位：万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	6,000.00	6,000.00	2,925.89	14,925.89
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	6,000.00	6,000.00	2,925.89	14,925.89
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	融资资金	15,000.00	12,100.00	22,900.00	50,000.00
2.1	专项债券资金	15,000.00	12,100.00	22,900.00	50,000.00

2.2	项目单位市场化融资				
2.3	其他资金				
3	其他资金				
	合计	21,000.00	18,100.00	25,825.89	64,925.89

（三）资金筹措方案

武汉新城中心医院资金筹措方式为：项目单位自筹资金 14,925.89 万元，其中自筹资金均通过区级财政资金筹措；发行专项债券融资 50,000.00 万元。

（1）项目资本金

武汉新城中心医院项目资本金14,925.89 万元，占总投资比例22.99%。

（2）专项债券

本项目拟发行专项债券总额为 50,000.00 万元，其中 2024 年湖北省政府专项债券（十六期）已发行 15,000 万元，票面利率 2.5%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%，2025 年湖北省政府专项债券（十二期）已发行 10,000 万元，票面利率 2.06%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。从 2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目。原债券发行日期为 2025 年 2 月 21 日，债券起息日为 2025 年 2 月 24 日，债券到期日为 2040 年 2 月 24 日，发行金额 5,000.00 万元，发行利率为 2.06%，债券期限 15 年，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。其中 2025 年 2-8 月份利息已由武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目缴纳，2025 年 8 月后利息由武汉新城中心医院项目支付。2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目后，债券剩余期限 14 年 2 个月，剩余本金 2100 万元，剩余利息合计 540.75 万元。

2026 年 1 月已发行专项债券 7,900.00 万元，期限 20 年，利率 2.43%，每半年付息一次，第 11—20 年每年还本 10%；2026 年拟发行专项债 15,000.00 万元，利率按照 2.49%测算，债券期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。专项债券资金计划用于工程建设。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2024	15,000.00	15,000.00	20 年	2.50%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	10,000.00	10,000.00	20 年	2.06%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	2,100.00	2,100.00	15 年	2.06%	每半年付息一次	第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2026	7,900.00	7,900.00	20 年	2.43%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026	15,000.00		20 年	2.49%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
合计	50,000.00	35,000.00				

（3）市场化融资情况

本项目无后续融资计划，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）专项债券资金使用情况

本项目 2024 年申请发行专项债券资金 15,000.00 万元，2025 年申请发行专项债券资金 10,000.00 万元，2025 年从武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目，2026 年 1 月申请发行专项债券 7,900.00 万元。以上专项债券资金均用于工程建设，其中 2024 年支付 EPC 工程进度款 15,000.00 万元、2025 年支付 EPC 工程进度款 10,000.00 万元、2026 年支付 EPC 工程进度款及医疗设备购置费用等 10,000.00 万元。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1.项目收入可行性

本项目的收入、支出，还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2.项目收入来源

本项目预计 2026 年 11 月投入使用，将产生门诊收入、住院收入。本项目 2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元、2025 年已发行专项债券 10,000 万元，2026 年 1 月已发行专项债券 7,900.00 万元，2026 年计划发行专项债券 15,000.00 万元，期限 20 年，因此本项目收益预测期间为 2026 年 12 月至 2046 年 8 月。

3.收入测算依据

因武汉新城中心医院为新建医院，无历史数据作为测算的参照标准。武汉新城中心医院定位为二级综合医院，东湖高新区仅有武汉泰康楚园康复医院及武汉阳光老年病医院两家二级医院，并非二级综合医院，不属于同类型医院，不具有可比性。武汉市目前的二级综合医院仅有 10 家，所以参照武汉市内其他区域二级综合医院武汉市第七医院、武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）进行收入成本进行测算。选择武汉市第七医院、武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）作为收入成本的参照标准的主要原因如下：

（1）从地理位置方面：武汉市第七医院位于武汉市武昌区，武汉市红十字会医院位于武汉市江汉区，武汉新城中心医院位于武汉市东湖高新区，均属于武汉市中心城区。

（2）人口流量方面：2023 年武汉市武昌区的人口数量为 127.05 万人，武汉市江汉区的人口数量为 71.9 万人，东湖高新区常住人口共有 118.38 万人，人口流量高于江汉区人口与武昌区人口接近。

（3）床位数方面：根据 2022 年决算数据，武汉市第七医院编制床位为 305 张，武汉市红十字会医院编制床位为 477 张。武汉新城中心医院编制床位 350 张，编制床位数量与两家医院平均数相当。

（4）经济数据方面：2023 年武汉市武昌区 GDP 为 1900 亿元，2023 年武汉市江汉区 GDP 为 1627.11 亿元，东湖新技术开发区 GDP 为 2,643.81 亿元，东湖新技术开发区高于武昌区和江汉区。

（5）选择武汉市第七医院、武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）作为可比医院是因为以上两家医院规模与武汉新城中心医院较为接近。

（6）虽然武汉市第七医院、武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）均处于二环内，武汉新城中心医院处于四环外位置，但东湖高新区人口近 120 万人，与武昌区人口较为接近，远高于江汉区，且东湖高新区医疗资源比武昌区及江汉区差，二级综合医院仅武汉新城中心医院一家，考虑武汉新城规划定位，该区域人民对医疗卫生需求较大。

（7）根据光谷中心城规划，光谷中心城是光谷八大园区之一，总体规划面积 36.15 平方公里，2023 年 2 月 7 日，《武汉新城规划》正式发布。武汉新城规划范围东至鄂咸高速，南至梁子湖，西至京广铁路，北至长江南岸，规划面积约 719 平方公里。武汉新城总体定位为打造“两高地、两中心、一样板”，即世界级科技创新策源高地、国家战略性新兴产

业高地、全国科创金融中心、国际交往中心、中国式现代化宜居湿地城市样板。按照“山水城、家园城、智慧城”三大目标，构建山湖相映、组团发展的空间结构，划分新城中心片区。随着武鄂协同发展，中心还辐射至临近的鄂州市葛店开发区，居民看病需求愈发强烈，医疗服务负荷巨大。

（8）按照规划整个武汉新城片区到2035年的人口目标是200万到220万；

（9）本项目门诊收入、住院收入按两家对标医院2022年平均值作为预计值。运营期第一年运营期为1个月，运营期第二年按预计值的60%进行估算，运营期第三年按预计值的70%进行测算，运营期第四年以及以后年度按预计值的80%进行测算，收入测算时已在预计值基础上进行了降低。

4.收入测算

参考《项目可行性研究报告》及相关案例，运营期收入包括住院收入、门诊收入。

（1）门诊收入

本项目为新建医院，无历史数据参考，参考本项目对标的两家医院：

①武汉市第七医院《2022 年度武汉市第七医院部门决算》公告数据，2022年武汉市第七医院门诊接待量377408人次，年门诊收入26,787.00万元。

https://www.wuchang.gov.cn/xxgk/wsjkj/fdzdgknr/czzj/czyjs/202311/P020231121327628614889.pdf

（一）经济效益不断提升。2022 年普通门诊（含体检人次）：377408 人次，同比增长 23.34%。急诊人次数 30896 人次，抢救人次数 1397 人，抢救成功率 98.0 %。门诊手术 185 人次，住院手术 694 人次。2022 年出院 4639 人次，较上年同期增长 19.83%。2022 年总收入 35146 万元 ，总支出 27448 万元，结余 7698 万元。医疗总收入 30512 万元，（含防疫收入）较上年同期增长 120% 。门诊收入 26787 万元（不含防疫门诊收入 6136 万元，

②武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）《2022 年度武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）部门决算公开》公告数据，2022 年武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）门诊接待量 365,346 人次，门诊人均次费用 213.08 元。

https://www.wuhan.gov.cn/ztzl/yjs/2023/mz/whshszh_37091/sndjs_37093/202310/t20231016_2280655.shtml

	严格执行药品进销零差价	严格执行药品进销零差价	严格执行药品进销零差价	5
经济效益指标	门诊就诊人次	≥206100人次	365346人次	10
	出院人数	≥10458人次	14682人次	5

	成本指标				
效益指标	经济效益指标				
	社会效益指标	门诊均次费用	≤上年均次费用	213.08元	10
	生态效益指标				

本项目按以上两家对标医院2022 年门诊接待量平均值371,377 人次，门诊患者人均消费平均值 465.45 元/人次作为预计值进行测算。考虑运营期第一年，仅运营 1 个月，按预计值的 4%进行估算。运营期第二年按预计值的 60%进行测算，运营期第三年按预计值的 70%进行测算，运营期第四年以及以后年度按预计值的 80%进行测算。

序号	医院名称	年度	年门诊接待量（人次）	年门诊收入（万元）	门诊患者人均消费（元/人次）
1	武汉市第七医院	2022 年	377,408	26,787.00	709.76
2	武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）	2022 年	365,346	7,784.79	213.08
平均			371,377	17,285.90	465.45

（2）住院收入

本项目为新建医院，无历史数据参考，参考本项目对标的两家医院：

①武汉市第七医院《2022 年度武汉市第七医院部门决算》公告数据，2022 年武汉市第七医院住院收入 3724 万元，住院人均 7912.87 元。

https://www.wuchang.gov.cn/xxgk/wsjkj/fdzdgknr/czzj/czyjs/202311/P020231121327628614889.pdf

核酸收入 20651 万元），住院收入 3724 万元（其中亚定点医院住院收入 753 万元）。2022 年非防疫门诊人均费用 290.26 元较上年同期 291.84 元下降 0.5%，住院人均 7912.87 元，与 2021 年同期 7738.83 元增长 2.25% 。今年在岗人员支出 12067 万元，较上年同期 7909 万元增长 51.7%。

②武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）《2022 年度武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）部门决算公开》公告数据，2022 年武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）出院 14682 人次，医疗收入 27596.05 万元（其中门诊收入 7,784.79 万元，住院收入 19,811.26 万元），年住院患者 14,682 人次。

一级指标	二级指标	三级指标	年初目标值（A）	实际完成值（B）	得分
产出指标	数量指标	就诊人次	357897	365346	10
	质量指标	治愈出院人次	15970	14682	9
	时效指标	设备采购完成时间	一年	一年	10
	成本指标				
	经济效益指标	医疗收入	29130.68万元	27596.05万元	9

https://www.wuhan.gov.cn/ztzl/yjs/2023/mz/whshszh_37091/sndjs_37093/202310/t20231016_2280655.shtml

本项目按以上两家对标医院 2022 年年住院患者量平均值 9,694.00 人次，住院患者人均消费平均值 12,139.08 元/人次作为预计值进行测算。考虑运营期第一年，仅运营 1 个月，按预计值的 4%进行估算。运营期第二年按预计值的 60%进行测算，运营期第三年按预计值的 70%进行测算，运营期第四年以及以后年度按预计值的 80%进行测算。

序号	医院名称	年度	年住院收入（万元）	年住院患者量（人次）	住院患者人均消费（元/人次）
1	武汉市第七医院	2022 年	3,724	4,706	7,912.87
2	武汉市红十字会医院（武汉市第十一医院）	2022 年	19,811.26	14,682	13,493.57
平均			11,767.63	9,694.00	12,139.08

债券存续期内，武汉新城中心医院运营收入详见下表：

收入估算表

单位：万元

项目 / 年份	2026 年（12 月）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.门诊收入	**691.44**	**10,371.54**	**12,100.13**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**
门诊患者人均消费（元/人次）	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45
年门诊接待量（人次）	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377
比率	4%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.住院收入	**470.71**	**7,060.58**	**8,237.34**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**
住院患者人均消费（元/人次）	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08
年住院患者量（人次）	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694
比率	4%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
营业收入	**1,162.15**	**17,432.12**	**20,337.47**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**

（续）

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.门诊收入	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**13,828.72**	**9,219.14**	**267,470.49**
门诊患者人均消费（元/人次）	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	465.45	
年门诊接待量（人次）	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	371,377	
比率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
2.住院收入	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**9,414.10**	**6,276.07**	**182,084.40**

住院患者人均消费（元/人次）	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	12,139.08	
年住院患者量（人次）	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	9,694	
比率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
营业收入	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**23,242.82**	**15,495.21**	**449,554.89**

（二）项目运营成本费用预测

根据项目使用功能，本项目营运成本主要包括以下几项：药品材料费、外购燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销。

（1）药品材料费

根据国家卫健委发布的《2022 年我国卫生健康事业发展统计公报》，2022 年，医院次均门诊药费占次均门诊费用的 38.0%，医院次均住院药费占次均住院费用的 24.3%。

2022 年，医院次均门诊药费（130.3 元）占次均门诊费用的 38.0%，比上年（37.5%）增加 0.5 个百分点；医院次均住院药费（2640.5 元）占次均住院费用的 24.3%，比上年（25.1%）下降 0.8 个百分点。

http://www.nhc.gov.cn/cms-search/downFiles/8a3994e41d944f589d914c589a702592.pdf

本项目测算门诊药品费用占门诊收入的比例为 38%，住院药品费用占住院收入的比例为 25%进行药品材料费的测算。

（2）外购燃料及动力费

本项目的外购燃料及动力费主要为水费和电费，本项目为新建医院，无历史数据参考，参考本项目对标的两家医院：

①武汉市第七医院《2022 年度武汉市第七医院部门决算》公告数据，电费占收入的比重为 0.79%，水费占收入的比重为 0.22%

https://www.wuchang.gov.cn/xxgk/wsjkj/fdzdgknr/czzj/czyjs/202311/P020231121327628614889.pdf

一般公共预算财政拨款基本支出决算明细表

2022 年度

	公用经费				
决算数	科目代码	科目名称	决算数	科目代码	科目名称
10,520.14	302	商品和服务支出	14,624.77	307	债务利息及费用支出
793.93	30201	办公费	65.69	30701	国内债务付息
247.42	30202	印刷费	4.93	30702	国外债务付息
0.00	30203	咨询费	0.72	310	资本性支出
242.43	30204	手续费	0.06	31001	房屋建筑物购建
7,550.59	30205	水费	68.17	31002	办公设备购置
253.53	30206	电费	240.88	31003	专用设备购置

②武汉市第五医院《2022 年度武汉市第五医院部门决算公开》公告数据，电费占收入的比重为 0.55%，水费占收入的比重为 0.24%。https://www.hanyang.gov.cn/bmxxgk/zssyjg/whsdwyy/czyjs_whsdwyy/202401/t20240118_2345472.shtml

收入支出决算总表

公开 01 表

部门：武汉市第五医院　　单位：万元

收入			支出		
项　目	行次	决算数	项　目	行次	决算数
栏　次		1	栏　次		2
一、一般公共预算财政拨款收入	1	96,170,949.28	一、一般公共服务支出	30	
二、政府性基金预算财政拨款收入	2	119,000,000.00	二、外交支出	31	
三、国有资本经营预算财政拨款收入	3	-	三、国防支出	32	
四、上级补助收入	4	-	四、公共安全支出	33	
五、事业收入	5	406,737,532.79	五、教育支出	34	

30107	绩效工资		30205	水费	975,459.85	31002	办公设备购置	251,440.00
30108	机关事业单位基本养老保险缴费		30206	电费	2,222,973.82	31003	专用设备购置	3,588,055.00
30109	职业年金缴费		30207	邮电费	44,299.50	31005	基础设施建设	
30110	职工基本医疗保险缴费		30208	取暖费	754,524.99	31006	大型修缮	

本项目按以上两家对标医院2022年电费占收入比重的平均值0.65%，水费占收入比重的平均值0.23%进行测算。

序号	医院名称	年度	医疗收入（万元）	电费（万元）	电费占收入比重	水费（万元）	水费占收入比重
1	武汉市第七医院	2022年	30,511.00	240.88	0.79%	68.17	0.22%
2	武汉市第五医院	2022年	40,673.75	222.30	0.55%	97.55	0.24%
平均			35,592.38	231.59	0.65%	82.86	0.23%

（3）人员工资及福利费

本项目编制床位350张，根据《医疗机构基本标准（试行）》，二级综合医院人员配置标准为：每床至少配备0.88名卫生技术人员、每床至少配备0.4名护士、至少有3名具有副主任医师以上职称的医师、各专业科室至少有1名具有主治医师以上职称的医师，按病床与工作人员1:1.5计算，本项目工作人员暂定为525人。

三、人员：

（一）每床至少配备0.88名卫生技术人员；

（二）每床至少配备0.4名护士；

（三）至少有3名具有副主任医师以上职称的医师；

（四）各专业科室至少有1名具有主治医师以上职称的医师。

参考2022年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资103308元，考虑福利费后按103308元的1.2倍，即123969.6元/人/年，运营期内每三年上涨5%进行测算。



（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，

充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算。

考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按投资额的 2%估算。

（5）管理费用及其他

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。本项目运营期内的管理费及其他按当年营业收入的 1%进行测算。

（6）设备更新改造费

根据可研批复，本项目医疗设备购置 871.85 万元，谨慎考虑，从营运期第 11 年起，每年增加设备更新改造费 100 万元。

（7）折旧摊销

本项目固定资产主要为建筑物，按工程费用总额 63,677.64 万元，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%。

折旧年限：均为 40 年测算。

综上所述，运营期内总成本费用合计为 379,322.06 万元,其中付现运营成本 332,340.55 万元。

债券存续期内，本项目运营成本详见下表：

成本费用估算表

单位：万元

项目年份	2026 年（12 月）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、运行成本	1,052.89	13,841.58	14,847.34	16,178.55	16,178.55	16,178.55	16,520.24	16,520.24	16,520.24	16,879.02	16,879.02	16,979.02	17,355.73
1.药品材料费	380.42	5,706.33	6,657.38	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44
2.外购燃料及动力费	10.27	154.01	179.67	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34
3.人员工资及福利费	542.37	6,508.40	6,508.40	6,833.82	6,833.82	6,833.82	7,175.51	7,175.51	7,175.51	7,534.29	7,534.29	7,534.29	7,911.00
4.修理费	108.21	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52
5.其他费用	11.62	174.32	203.37	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43
6.设备更新改造费												100.00	100.00
二、固定资产折旧费	126.03	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34
三、利息支出	-	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,137.60	1,061.25	937.95
总成本费用合计	1,178.92	16,543.65	17,549.41	18,880.62	18,880.62	18,880.62	19,222.31	19,222.31	19,222.31	19,581.09	19,528.96	19,552.61	19,806.02
其中付现运营成本（不含利息支出）	1,052.89	13,841.58	14,847.34	16,178.55	16,178.55	16,178.55	16,520.24	16,520.24	16,520.24	16,879.02	16,879.02	16,979.02	17,355.73

（续）

项目年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、运行成本	17,355.73	17,355.73	17,751.28	17,751.28	17,751.28	18,166.61	18,166.61	12,111.06	332,340.55
1.药品材料费	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	7,608.44	5,072.29	147,159.90
2.外购燃料及动力费	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	205.34	136.89	3,971.62
3.人员工资及福利费	7,911.00	7,911.00	8,306.55	8,306.55	8,306.55	8,721.88	8,721.88	5,814.59	150,101.03
4.修理费	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	1,298.52	865.68	25,645.77
5.其他费用	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	232.43	154.95	4,495.57
6.设备更新改造费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	66.67	966.67
二、固定资产折旧费	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,512.34	1,008.23	29,868.72
三、利息支出	814.66	691.36	572.38	457.74	343.09	228.44	113.80	46.95	17,112.79
总成本费用合计	19,682.73	19,559.43	19,836.00	19,721.36	19,606.71	19,907.39	19,792.75	13,166.24	379,322.06
其中付现运营成本（不含利息支出）	17,355.73	17,355.73	17,751.28	17,751.28	17,751.28	18,166.61	18,166.61	12,111.06	332,340.55

（三）财务费用

本项目拟发行专项债券总额为 50,000.00 万元，其中 2024 年湖北省政府专项债券（十六期）已发行 15,000 万元，票面利率 2.5%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%；2025 年湖北省政府专项债券（十二期）已发行 10,000 万元，票面利率 2.06%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%；从 2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目，发行日期为 2025 年 2 月 21 日，债券期限 15 年，发行利率为 2.06%，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%；2026 年 1 月已发行专项债券 7,900.00 万元，票面利率 2.43%，期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%；2026 年拟发行专项债 15,000.00 万元，票面利率按照 2.49%测算，债券期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。具体还本付息情况如下：

合计还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2024 年		15,000.00		15,000.00	-	-
2025 年	15,000.00	12,100.00		27,100.00	478.00	478.00
2026 年	27,100.00	22,900.00		50,000.00	720.25	720.25
2027 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2035 年	50,000.00		1,500.00	48,500.00	1,189.73	2,689.73
2036 年	48,500.00		2,920.00	45,580.00	1,137.60	4,057.60
2037 年	45,580.00		5,210.00	40,370.00	1,061.25	6,271.25
2038 年	40,370.00		5,210.00	35,160.00	937.95	6,147.95
2039 年	35,160.00		5,210.00	29,950.00	814.66	6,024.66
2040 年	29,950.00		5,210.00	24,740.00	691.36	5,901.36

2041 年	24,740.00		4,790.00	19,950.00	572.38	5,362.38
2042 年	19,950.00		4,790.00	15,160.00	457.74	5,247.74
2043 年	15,160.00		4,790.00	10,370.00	343.09	5,133.09
2044 年	10,370.00		4,790.00	5,580.00	228.44	5,018.44
2045 年	5,580.00		3,290.00	2,290.00	113.80	3,403.80
2046 年	2,290.00		2,290.00	0.00	46.95	2,336.95
合　计		50,000.00	50,000.00		18,311.04	68,311.04

其中已发行债券利息测算表：

2024 年湖北省政府专项债券（十六期）已发行 15,000 万元，票面利率 2.5%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2024 年		15,000.00		15,000.00		-
2025 年	15,000.00	-		15,000.00	375.00	375.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	375.00	375.00
2035 年	15,000.00		1,500.00	13,500.00	375.00	1,875.00
2036 年	13,500.00		1,500.00	12,000.00	337.50	1,837.50
2037 年	12,000.00		1,500.00	10,500.00	300.00	1,800.00
2038 年	10,500.00		1,500.00	9,000.00	262.50	1,762.50
2039 年	9,000.00		1,500.00	7,500.00	225.00	1,725.00
2040 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	187.50	1,687.50
2041 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	150.00	1,650.00
2042 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	112.50	1,612.50
2043 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	75.00	1,575.00
2044 年	1,500.00		1,500.00	0.00	37.50	1,537.50
合计		15,000.00	15,000.00		5,812.50	20,812.50

2025 年湖北省政府专项债券（十二期）已发行 10,000 万元，票面利率 2.06%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2024 年						
2025 年		10,000.00		10,000.00	103.00	103.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	206.00	206.00
2036 年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	195.70	1,195.70
2037 年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	175.10	1,175.10
2038 年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	154.50	1,154.50
2039 年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	133.90	1,133.90
2040 年	6,000.00		1,000.00	5,000.00	113.30	1,113.30
2041 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	92.70	1,092.70
2042 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	72.10	1,072.10
2043 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	51.50	1,051.50
2044 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	30.90	1,030.90
2045 年	1,000.00		1,000.00	-	10.30	1,010.30
合计		10,000.00	10,000.00		3,193.00	13,193.00

从 2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目，发行日期为 2025 年 2 月 21 日，债券期限 15 年，发行利率为 2.06%，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2025 年		2,100.00		2,100.00		-
2026 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2027 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2028 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2029 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2030 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2031 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2032 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2033 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2034 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2035 年	2,100.00			2,100.00	43.26	43.26
2036 年	2,100.00		420.00	1,680.00	38.93	458.93
2037 年	1,680.00		420.00	1,260.00	30.28	450.28

2038 年	1,260.00		420.00	840.00	21.63	441.63
2039 年	840.00		420.00	420.00	12.98	432.98
2040 年	420.00		420.00	0.00	4.33	424.33
合　计		2,100.00	2,100.00		540.75	2,640.75

2026 年 1 月已发行专项债券 7,900.00 万元，债券利率 2.43%，期限 20 年，每半年付息一次，第 11—20 年每年还本 10%。

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2026 年		7,900.00		7,900.00	95.99	95.99
2027 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2028 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2029 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2030 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2031 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2032 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2033 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2034 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2035 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2036 年	7,900.00			7,900.00	191.97	191.97
2037 年	7,900.00		790.00	7,110.00	182.37	972.37
2038 年	7,110.00		790.00	6,320.00	163.17	953.17
2039 年	6,320.00		790.00	5,530.00	143.98	933.98
2040 年	5,530.00		790.00	4,740.00	124.78	914.78
2041 年	4,740.00		790.00	3,950.00	105.58	895.58
2042 年	3,950.00		790.00	3,160.00	86.39	876.39
2043 年	3,160.00		790.00	2,370.00	67.19	857.19
2044 年	2,370.00		790.00	1,580.00	47.99	837.99
2045 年	1,580.00		790.00	790.00	28.80	818.80
2046 年	790.00		790.00	-	9.60	799.60
合　计		7,900.00	7,900.00		2,975.54	10,875.54

2026 年拟发行债券利息测算表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2026 年		15,000.00		15,000.00		-
2027 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50

2031 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	373.50	373.50
2037 年	15,000.00		1,500.00	13,500.00	373.50	1,873.50
2038 年	13,500.00		1,500.00	12,000.00	336.15	1,836.15
2039 年	12,000.00		1,500.00	10,500.00	298.80	1,798.80
2040 年	10,500.00		1,500.00	9,000.00	261.45	1,761.45
2041 年	9,000.00		1,500.00	7,500.00	224.10	1,724.10
2042 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	186.75	1,686.75
2043 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	149.40	1,649.40
2044 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	112.05	1,612.05
2045 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	74.70	1,574.70
2046 年	1,500.00		1,500.00	-	37.35	1,537.35
合　计		15,000.00	15,000.00		5,789.25	20,789.25

（四）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号）对非营利性医疗机构从事非医疗服务取得的收入，如租赁收入、财产转让收入、培训收入、对外投资收入等应按规定征收各项税收。非营利性医疗机构将取得的非医疗服务收入，直接用于改善医疗卫生服务条件的部分，经税务部门审核批准可抵扣其应纳税所得额，就其余额征收企业所得税。

（五）模拟利润测算

武汉新城中心医院预测总收入合计 449,554.89 万元，预测总经营成

本合计 379,322.06 万元，利润总额合计 70,232.83 万元，净利润合计 70,232.83 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目年份	2026 年（12 月）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	1,162.15	17,432.12	20,337.47	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82
减：总成本费用（不含增值税）	1,178.92	16,543.65	17,549.41	18,880.62	18,880.62	18,880.62	19,222.31	19,222.31	19,222.31
利润总额	-16.77	888.47	2,788.06	4,362.20	4,362.20	4,362.20	4,020.51	4,020.51	4,020.51
减：所得税费用									
净利润	-16.77	888.47	2,788.06	4,362.20	4,362.20	4,362.20	4,020.51	4,020.51	4,020.51

续表

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82
减：总成本费用（不含增值税）	19,581.09	19,528.96	19,552.61	19,806.02	19,682.73	19,559.43	19,836.00
利润总额	3,661.73	3,713.86	3,690.21	3,436.80	3,560.09	3,683.39	3,406.82
减：所得税费用							
净利润	3,661.73	3,713.86	3,690.21	3,436.80	3,560.09	3,683.39	3,406.82

续表：

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	15,495.21	449,554.89
减：总成本费用（不含增值税）	19,721.36	19,606.71	19,907.39	19,792.75	13,166.24	379,322.06
利润总额	3,521.46	3,636.11	3,335.43	3,450.07	2,328.97	70,232.83
减：所得税费用						
净利润	3,521.46	3,636.11	3,335.43	3,450.07	2,328.97	70,232.83

（六）项目现金流量模拟测算

武汉新城中心医院现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

金额单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金													
1.经营活动现金流入			1,162.15	17,432.12	20,337.47	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82
2.经营活动现金流出			1,052.89	13,841.58	14,847.34	16,178.55	16,178.55	16,178.55	16,520.24	16,520.24	16,520.24	16,879.02	16,879.02
经营活动现金净流量			**109.26**	**3,590.54**	**5,490.13**	**7,064.27**	**7,064.27**	**7,064.27**	**6,722.58**	**6,722.58**	**6,722.58**	**6,363.80**	**6,363.80**
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	20,985.00	17,609.90	25,082.74										
投资活动现金净流量	**-20,985.00**	**-17,609.90**	**-25,082.74**										
三、融资活动产生的现金													
1.融资活动现金流入	21,000.00	18,100.00	25,825.89										
项目资本金	6,000.00	6,000.00	2,925.89										
专项债融资	15,000.00	12,100.00	22,900.00										
2.融资活动现金流出	15.00	490.10	743.15	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	2,689.73	4,057.60
支付利息	-	478.00	720.25	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,137.60
偿还本金												1,500.00	2,920.00
债券发行手续费	15.00	12.10	22.90										
融资活动现金净流量	**20,985.00**	**17,609.90**	**25,082.74**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-1,189.73**	**-2,689.73**	**-4,057.60**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**109.26**	**2,400.81**	**4,300.40**	**5,874.54**	**5,874.54**	**5,874.54**	**5,532.85**	**5,532.85**	**5,532.85**	**3,674.07**	**2,306.20**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**109.26**	**2,510.07**	**6,810.47**	**12,685.01**	**18,559.55**	**24,434.09**	**29,966.94**	**35,499.79**	**41,032.64**	**44,706.71**	**47,012.91**
六、本息覆盖倍数													

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金											
1.经营活动现金流入	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	23,242.82	15,495.21	449,554.89
2.经营活动现金流出	16,979.02	17,355.73	17,355.73	17,355.73	17,751.28	17,751.28	17,751.28	18,166.61	18,166.61	12,111.06	332,340.55
经营活动现金净流量	**6,263.80**	**5,887.09**	**5,887.09**	**5,887.09**	**5,491.54**	**5,491.54**	**5,491.54**	**5,076.21**	**5,076.21**	**3,384.15**	**117,214.34**
二、投资活动产生的现金											-
购建固定资产支付的现金											63,677.64
投资活动现金净流量											**-63,677.64**
三、融资活动产生的现金											-
1.融资活动现金流入											64,925.89
项目资本金											14,925.89
专项债融资											50,000.00
2.融资活动现金流出	6,271.25	6,147.95	6,024.66	5,901.36	5,362.38	5,247.74	5,133.09	5,018.44	3,403.80	2,336.95	68,361.04
支付利息	1,061.25	937.95	814.66	691.36	572.38	457.74	343.09	228.44	113.80	46.95	18,311.04
偿还本金	5,210.00	5,210.00	5,210.00	5,210.00	4,790.00	4,790.00	4,790.00	4,790.00	3,290.00	2,290.00	50,000.00
债券发行手续费											50.00
融资活动现金净流量	**-6,271.25**	**-6,147.95**	**-6,024.66**	**-5,901.36**	**-5,362.38**	**-5,247.74**	**-5,133.09**	**-5,018.44**	**-3,403.80**	**-2,336.95**	**-3,435.15**
四、本年现金净流量	**-7.45**	**-260.86**	**-137.57**	**-14.27**	**129.16**	**243.80**	**358.45**	**57.77**	**1,672.41**	**1,047.20**	**50,101.55**
五、累计现金净流量	**47,005.46**	**46,744.60**	**46,607.03**	**46,592.76**	**46,721.92**	**46,965.72**	**47,324.17**	**47,381.94**	**49,054.35**	**50,101.55**	
六、本息覆盖倍数											**1.72**

（七）资金平衡情况

本项目预期收入总额为 449,554.89 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 117,214.34 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.72 倍。可以实现项目收益与资金自求平衡，测算表如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	收益对融资本息覆盖倍数
武汉新城中心医院	117,214.34	68,311.04	50,000.00	1.72

（八）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单位：万元

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	105,492.90	111,353.62	117,214.34	123,075.05	128,935.77
债券本息合计	68,311.04	68,311.04	68,311.04	68,311.04	68,311.04
覆盖倍数	1.54	1.63	1.72	1.80	1.89

基于上表，当运营收入、运营成本影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对

湖北顺安会计师事务所 报告章

较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

五、评价结论

基于上述分析，本所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住院收入、门诊收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

2.对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

3.项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为117,214.34万元，累计需要偿还本息68,311.04万元，债券存续期间本息

覆盖倍数为 1.72。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

营业执照

(副 本)

1-1

统一社会信用代码

91420107MA4K2DHFX5

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

报告附件章

执行事务合伙人　车丽娜

经营范围　会计、审计及税务服务（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）；企业管理咨询（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

成立日期　2018年11月29日

合伙期限　长期

主要经营场所　武汉市青山区和平大道1278号武汉印象城12层1202室

一次复印无效

登记机关　武汉市青山区行政审批局

年　月　日

2021　07　14

武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

国家企业信用信息公示系统网址：
http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertTabPrint.do

国家市场监督管理总局监制

2021/7/15

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：车丽娜

主任会计师：

经 营 场 所：武汉市青山区和平大道1278号
武汉印象城12层1202室

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：42010378

批准执业文号：鄂财注发〔2019〕1号

批准执业日期：2019年1月11日

报告附件章

证书序号：0012794

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

一次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一九年一月十一日

中华人民共和国财政部制

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一、项目基本情况.....2
二、投资估算与资金筹措.....5
三、项目运营收益与融资平衡情况分析.....8
四、项目风险控制.....34
五、评价结论.....36

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂龙华咨字【2026】第044号

武汉长江新区教育局：

我们接受委托，对本次拟发行的武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，这些未来收益在合理的法律文件、相关法规及行业数据的基础上预测，为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收入和融资自平衡。项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到1.24，符合《财预〔2017〕89号》要求的1.1倍以上。

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

（1）项目建设单位：武汉长江新区教育局

项目单位名称：	武汉长江新区教育局
法定代表人/负责人：	/
地址：	湖北省武汉市黄陂区武湖街汉口北大道 208 号
统一社会信用代码：	11420100MB1N1558XJ
单位性质：	机关

（2）项目代建单位

项目代建单位：武汉新控地产开发有限公司

项目单位名称：	武汉新控地产开发有限公司
法定代表人/负责人：	孟麟
地址：	湖北省武汉市长江新区谌家矶街道谌家矶大道 66 号 A1-8 室
统一社会信用代码：	91420103077747356D
单位性质：	国有企业

（二）项目概况

项目建设地点位于武汉长江新区胜海大道与规划道路交汇处、武汉文理学院东侧。长江新区外国语学校项目计划新建 60 班初中和 48 班高中，总建筑面积 238000 平方米，其中计容建筑面积 197221 平方米。高中部分两期进行建设，一期主要建设内容为建设高中部教学楼 1 栋，本项目为高中部二期建设项目。高中部二期项目总用地面积 157000 平方米，总建筑面积 92146 平

方米（其中地上面积70174平方米，地下面积21972平方米）。新建高中部宿舍楼、综合楼、图书中心、食堂、风雨操场等建筑，配套建设2块400米田径运动场、篮球场、排球场以及学生活动广场。

3.项目建设期

项目建设期预计30个月，其中前期准备期6个月，施工期24个月。

4.项目属性

本项目属于社会事业项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为社会事业中的高中教育，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

6.项目是否使用过抗疫特别国债资金

本项目未使用过抗疫特别国债资金。

7.项目批复情况

项目批复情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023/3/6	武汉长江新区发展改革局	武汉长江新区发展改革局关于武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目项目建议书的批复	武长管发改函〔2023〕5号
用地预审与选址意见书	2023/9/15	武汉长江新区自然资源和规划局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目用地预审与选址意见书	武自规（长新）用〔2023〕005号
可行性研究报告批复	2024/6/3	武汉长江新区管理委员会	武汉长江新区管理委员会关于武汉长江新区外国语学校建设项目高中部初步设计的批复	武长管发改〔2024〕17号
可行性研究报告批复	2024/12/13	武汉长江新区发展改革局	武汉长江新区发展改革局关于武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目可行性研究报告的批复	武长发改文〔2024〕61号
初步设计批复	2024/12/26	武汉长江新区发展改革局	武汉长江新区发展改革局关于武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目初步设计的批复	武长发改文〔2024〕62号
建设用地规划许可证	2025/5	武汉长江新区自然资源和规划局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目建设用地规划许可证	武资建（长新）地〔2025〕009号
建设工程规划许可证	2025/11	武汉长江新区自然资源和规划局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目建设工程规划许可证	武资建（长新）工〔2025〕062号
建筑工程施工许可证	2025/12	武汉长江新区住房和城乡建设局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目建筑工程施工许可证	编号：420130202512190101

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目《初步设计的批复》（武长发改文〔2024〕62号），总投资概算为43642万元，其中：建筑工程35159万元，运动场及配套工程1776万元，工程建设其他费5435万元，预备费1272万元。

建筑工程费：主要由建筑工程、设备及安装工程、室外工程组成，总计35159万元，占项目总投资额的80.6%。

运动场及配套工程费：主要为运动场及配套工程建设费用，总计1776万元，占项目总投资额的4.1%。

工程建设其他费：根据类似工程的估算指标，并结合本项目的具体情况进行估算，总计5435万元，占项目总投资额的12.4%。

预备费：预备费为建筑工程费与工程建设其他费之和的8%进行计算，总计1272万元，占项目总投资额的2.9%。

（二）资金使用计划

本项目2026年资金使用（不含利息）计划26185.20万元，2027年资金使用计划17456.80万元，分年度资金使用计划如下：

分年度投资计划表

单位：万元

项目	2026年	2027年	合计
资金使用（万元）	**26390.00**	**17834.40**	**44224.40**
1.建设投资	26185.20	17456.80	43642.00
2.建设期债券利息	188.80	377.60	566.40

项目	2026 年	2027 年	合计
3.债券发行费用	16.00	0.00	16.00
资金筹措（万元）	**26390.00**	**17834.40**	**44224.40**
1.自有资金	10390.00	17834.40	28224.40
2.专项债券	16000.00	0.00	16000.00

（三）资金筹措方案

本项目资金来源主要为地方政府债和长江新区财政资金，总投资 43642 万元（不含建设期利息），其中项目资本金 27642.00 万元，专项债券资金 16000.00 万元。

项目投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2026 年	2027 年
1	总投资	44224.40	26390.00	17834.40
1.1	建设投资	43642.00	26185.20	17456.80
1.2	建设期利息	566.40	188.80	377.60
1.3	债券发行费用	16.00	16.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00
2	资金筹措	44224.40	26390.00	17834.40
2.1	项目资本金	28224.40	10390.00	17834.40
2.1.1	用于建设投资	27642.00	10185.20	17456.80
2.1.2	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.1.3	用于建设期利息	566.40	188.80	377.60
2.1.4	用于债券发行费用	16.00	16.00	0.00
2.2	债券资金	16000.00	16000.00	0.00

2.2.1	用于建设投资	16000.00	16000.00	0.00
2.2.2	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00
2.3.1	用于建设投资	0.00	0.00	0.00
2.3.2	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.3.3	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00

（1）项目资本金

项目资本金 27642.00 万元,占项目总投资额的 63.34%。

（2）专项债券

专项债券融资 16000.00 万元，其中 2026 年 4 月已发行 8000 万元，2026 年下半年拟发行 8000 万元，债券期限为 20 年，专项债券资金计划用于工程建设。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	8000.00	/	20	2.36	每半年付息一次	22037 年至 2046 年每年还款 800 万
2026	8000.00	8000	20	2.36	每半年付息一次	22037 年至 2046 年每年还款 800 万

（3）市场化融资情况

本项目无后续融资计划，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1、项目收入来源

本项目收入主要来源于宿舍租金收入、全托管理收入、车位收入、充电桩收入、食堂经营收入和国际游学收入，建设期为 2 年，时间为 2026 年至 2027 年，运营周期为 19 年，时间为 2028 年至 2046 年。本项目专项债发行期限为 20 年，2046 年到期，项目收益预测期为 2028-2046 年。

2、收入预测方式

宿舍租金收入：每学期男女学生人数均为 1200 人，住宿费按 1800 元/人·学期计算（参考同类型外国语学校收费标准进行测算），每年递增 1%。

全托管理收入：每学期男女学生人数均为 1200 人，全托管理费按 800 元/人·学期计算，每年递增 1%。

车位收入：车位共计 600 个，其中对外出租车位 500 个（第一年出租率按 50%计算），租金均价按 3600 元/年·个计算，每 5 年涨 100 元。

充电桩收入：本项目设置慢充充电桩数量 152 个，充电服务费按照 0.65 元/度进行收费（参考项目周边充电桩收费标准进行测算），暂不考虑增长。第一年使用率按 40%计算，使用率年增长 5%，至 60%维持不变。运营期日使用时间取 8 小时，年运营天数按 180 天计。

食堂经营收入：食堂面积 6755.00 平方米，考虑对外出租承包的市场行为及学校食堂薄利的特殊性，营业收入按 120 元/年·平方米计算。

国际游学收入：综合考虑经济下行、国外政治动态等因素对游学收入的

影响，按学生中30%人数参加国际游学活动，每次收费4.8万元计算，每年一次活动，收费每年递增1%。

以上收入数据为测算后均价，根据GDP增长幅度，实际金额每年较上一年有轻微上浮。

3.收入测算依据

（1）宿舍租金收入

宿舍租金收入参考同类型外国语学校相关收费标准进行制定。根据武汉本地同类型外国语寄宿学校官方公示收费标准，同时参考全国同类院校公允定价，具体对标案例如下：①武汉外国语学校美加分校：常规学段住宿费公开核定为2200元/人·学期；②武汉经开外国语学校：寄宿公寓住宿费区间1600-2000元/人·学期；③武汉海淀外国语实验学校（常规班）：普通班住宿费标准1600-2200元/学期；④全国对标：东阳市花园外国语学校、启东启迪外国语学校、泉州外国语学校等多所外国语院校，均由属地主管部门批复1800元/人·学期的住宿收费标准。综上，本项目住宿费按1800元/人·学期计算，贴合本地市场行情，定价公允、合规合理。

（2）全托管理收入

全托管理收入目前无官方收费标准，收费主要参考同类型学校收费标准进行制定。如宁波华茂外国语学校全托费用1400元/学期（甬物价审批〔2017〕19号），北京新府学外国语学校全托费用3000元/学期，深圳福景外国语学校全托费用1200元/学期（深福发改〔2017〕261号），考虑到武汉整体收入及消费水平，武汉长江新区外国语学校全托管理收入按800元/人·学期计算。

（3）车位收入

武汉市全面鼓励各类学校积极对外开放校内停车场，目前武汉洪山实验外国语中学地下停车场已在实行对外开放收费，汉阳区11所中小学停车场已对社会开放运营并释放停车位2400余个，在取得收益的同时广受社会好评。武汉学校停车场收费分公办中小学（政府定价）、高校（政府指导价）、民办学校（市场调节价）三类，截至2026年1月，以《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117号）为核心依据，结合区教育局与国资运营规范执行。武汉长江新区外国语学校条件符合《武汉市机动车停车设施使用管理办法》允许车位对外出租要求，因学校还处于建设阶段，后续价格公示及相应文件会由长江新区教育局及时出具，收费具有法律支持依据。

公办中小学（对外开放为主，政府定价），以武汉市洪山区等对外开放校区为代表，多由区国资平台统一运营，执行公益低价。单日停放3元/小时，24小时30元封顶，一天至少8小时，一个月大概528元；民办学校（自主定价，差异较大）无统一标准，多根据运营成本与周边市场定价，部分仅对教职工开放，单月租金一般不低于400元。考虑本项目处于市郊尚在开发中，周边并无密集商业区和办公区，车位出租和社会需求量有限，因此同步参考同区域同类学校和周边小区车位租金情况，如武汉长江新区文理学院、湖北大学阳逻校区、武汉大学科教融合创新园区、清能正荣府小区（320元/月）的车位出租率及单价进行预测，在进行综合对比后车位收入租金年均价按3600元/年·个计算。

高校名称	车位类型	2023-2025年出租单价（参考）	2023-2025年出租率（参考）	备注（参考依据）
武汉长江新区文理学院	教职工固定车位（地面）	月付300-450元/月；年付3000-5000元/年	85%-90%	师生反馈，参考周边高校租赁标准，年付享8-9折优惠
	教职工固定车位（地下）	月付400-600元/月；年付4000-6000元/年	90%-95%	地下车位位置优先，单价略高，出租需求稳定
	临时访客车位	2-5元/小时，每日封顶20-30元	工作日40%-60%；周末70%-85%	校门安保处现场计费，仅限校门口指定区域停放
湖北大学阳逻校区（长江新区内）	教职工固定车位（地面）	月付320-480元/月；年付3200-5200元/年	88%-92%	校区师生分享，结合武汉高校车位租赁市场均价，参考区域同类车位价格
	教职工固定车位（地下）	月付420-620元/月；年付4200-6200元/年	92%-96%	地下车位供给有限，需提前申请，出租率居高不下
	临时访客车位	3-5元/小时，每日封顶25-35元	工作日45%-65%；周末75%-88%	产教融合中心周边车位紧张，周末访客量提升，出租率上升
武汉大学科教融合创新园区（长江新区共建）	教职工/科研人员固定车位	月付400-600元/月；年付4000-6000元/年	83%-88%	参考武汉校友创新中心车位租赁标准，结合园区建设进度估算
	临时访客车位	3-4元/小时，每日封顶25元	工作日50%-70%；周末65%-80%	园区以科研办公为主，工作日访客集中，参考同类科创园区标准

学校共有车位600个，考虑到学校交通便利性、周边商业聚集情况、未来周边发展预测情况，且学校初期教职工对车位需求比例不高，因此对外出租车位总数按500个，第一年车位出租率按50%，使用率年增长5%，至70%维持不变。租金年均价按3600元/年·个计算。

（4）充电桩收入

本项目设置慢充充电桩数量152个，根据调查，目前武汉市充电服务费价格收费标准不一，部分采用分时波动价格，大多按0.65-1.00元/度收费。基于谨慎原则，本项目按照充电服务费0.65元/度进行收费，暂不考虑增长。武汉市部分区域充电桩市场收费案例如下：

收费类别（充电桩）	收费标准	网上链接网址
武汉阳逻开发区管委	充电服务费0.80元/度	https://www.icauto.com.

会充电站		cn/cdz/420111/#
武汉武湖街光明路充电站	充电服务费 0.80 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
福银高速施岗服务区充电桩	充电服务费 0.80 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
武汉闪信鼎中公司充电站	充电服务费 0.65 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#

根据《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》，我国新能源汽车产业进入加速发展阶段，需要抢抓战略机遇，推动新能源汽车产业高质量可持续发展。而充电桩作为新能源汽车的配套基础设施，市场需求量将随着电动汽车的增长而随之扩大；同时，碳排放目标、利好政策、财政补贴、新基建等政策的支持以及电动车保有量的增长和充电技术的快速发展等因素也将推动企业积极布局充电桩市场，充电桩市场规模将保持增长，未来市场前景广阔。基于谨慎原则，本项目充电桩使用率以 2028 年的 40%为基数，预估使用率年增长 5%，至 60%维持不变。运营期日使用时间取 8 小时，年运营天数按 180 天计。

（5）食堂经营收入

食堂经营收入：本项目食堂面积 6755.00 平方米，根据武汉高校、民办中小学及外国语特色学校食堂承包招商市场公开数据，校园食堂场地承包租金普遍存在两种模式：一是营业额提点模式，二是固定平米租金模式。固定租金模式下，武汉中小学、寄宿制学校食堂公允单价区间集中在 100-150 元/年·平方米。本项目考虑对外出租承包的市场行为及学校食堂薄利的特殊性，营业收入按 120 元/年·平方米计算。

（6）国际游学收入

武汉光谷外国语学校、武汉康礼高级中学、武汉世达实用外国语学校等学校每年均有组织学生寒暑期游学的惯例，如德国交换项目、课程衔接型游学、海外语言强化营、暑期国际营等。同类型高中2025年国际游学单次收费集中在1.5-5.5万元，按项目时长、目的地与服务内容浮动，其中，国际部参与比例普遍60%-80%，普通班约10%-20%。根据《湖北省定价目录》《关于改进民办教育收费管理有关问题的通知》（鄂价费〔2014〕95号），收费遵循自愿性服务收费、成本核算公示与教育主管部门备案原则。

根据公开数据，武汉同类型学校国际游学收费如下：

学校	项目类型	时长	目的地	费用区间	费用包含	费用不含	参与比例
武汉英中（A-Level/IB）	暑期夏校	2周	英国/美国	4.0万-5.0万	课程、食宿、交通、签证、保险	护照、国内交通、个人消费	国际部70%-80%
武汉康礼（原六中国际部）	学期交换	1学期	美国/加拿大	12万-16万	学费、住宿、接送、保险	国际机票、个人消费	国际部60%-70%
武汉枫叶国际	短期研学	1周	新加坡/日韩	1.8万-2.5万	机票、住宿、参访、保险	签证费、个人消费	国际部50%-60%
武汉爱莎国际	定制赛事	1-2周	全球	2.5万-4.0万	赛事注册、交通、住宿、指导费	个人消费、签证费	国际部70%-80%
武汉为明国际部	暑期夏校	3周	澳洲/加拿大	4.5万-5.5万	课程、寄宿家庭、文化参访	国内交通、个人消费	国际部60%-70%

参考同类型学校收费情况，并综合考虑考虑经济下行、国外政治动态等因素对游学收入的影响，未来武汉长江新区外国语学校预计有30%的学生（含国际班和普通班）共计720人参加国际游学活动，活动以暑期夏校为主，平均每次收费4.8万元（含国内外交通费），每年一次活动，收费每年递增1%，测算债券存续期内国际游学收入合计为71922.46万元。

综上所述，本项目各类收入均有法律及现实依据。

项目收入测算表

序号	项目	单位/基数	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目营业收入	万元	104605.46	4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19	5416.49	5469.32
1	宿舍租金收入	万元	17980.66	864.00	872.64	881.36	890.18	899.08	908.08	917.16	926.32	935.60	944.94
1.1	男生宿舍租金收入	万元		432.00	436.32	440.68	445.09	449.54	454.04	458.58	463.16	467.80	472.47
	人数	1200.00		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1800.00		1800.00	1818.00	1836.18	1854.54	1873.09	1891.82	1910.74	1929.85	1949.15	1968.64
1.2	女生宿舍租金收入			432.00	436.32	440.68	445.09	449.54	454.04	458.58	463.16	467.80	472.47
	人数	1200.00		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1800.00		1800.00	1818.00	1836.18	1854.54	1873.09	1891.82	1910.74	1929.85	1949.15	1968.64
2	全托管理收入		7991.34	384.00	387.84	391.72	395.64	399.59	403.58	407.62	411.70	415.81	419.97
	人数	2400.00		2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
	单价（元/人*学期）			800.00	808.00	816.08	824.24	832.48	840.80	849.21	857.70	866.28	874.94
3	车位收入	万元	3774.00	90.00	99.00	108.00	117.00	126.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	地下车位对外经营收入	万元		3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
	单价（元/年*个）			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	车位数（个）	500.00		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

序号	项目	单位/基数	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	车位出租率		1085.48	39.84	44.82	49.80	54.77	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75
4	充电桩收入	万元		152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
	慢充充电桩数量（个）	152.00		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	慢充充电度数（度/小时）	7		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	日使用时间（小时）	8		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	服务费单价（元/度）			40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	充电桩使用率		1851.52	81.06	82.68	84.34	86.02	87.75	89.50	91.29	93.12	94.98	96.88
5	食堂经营收入			6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00
	面积（平方米）	6755.00		120.00	122.40	124.85	127.35	129.90	132.50	135.15	137.85	140.61	143.42
	单价（元/年*平方米）		71922.46	3456.00	3490.56	3525.47	3560.72	3596.33	3632.29	3668.61	3705.30	3742.35	3779.78
6	国际游学收入			720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	人次	720.00		48000.00	48480.00	48964.80	49454.45	49948.99	50448.48	50952.96	51462.49	51977.11	52496.88
	收入		104605.46	4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19	5416.49	5469.32

续

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目营业收入	5564.71	5618.65	5673.15	5728.21	5783.82	5966.05	6022.85	6080.22	6138.21
1	宿舍租金收入	954.40	963.94	973.58	983.32	993.14	1003.08	1013.12	1023.24	1033.48

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.1	男生宿舍租金收入	477.20	481.97	486.79	491.66	496.57	501.54	506.56	511.62	516.74
	人数	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1988.33	2008.21	2028.29	2048.57	2069.06	2089.75	2110.65	2131.76	2153.08
1.2	女生宿舍租金收入	477.20	481.97	486.79	491.66	496.57	501.54	506.56	511.62	516.74
	人数	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1988.33	2008.21	2028.29	2048.57	2069.06	2089.75	2110.65	2131.76	2153.08
2	全托管理收入	424.17	428.41	432.70	437.03	441.39	445.81	450.27	454.77	459.32
	人数	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
	单价（元/人*学期）	883.69	892.53	901.46	910.47	919.57	928.77	938.06	947.44	956.91
3	车位对外经营收入	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	单价（元/年*个）	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00
	车位数（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	车位出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	充电桩收入	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75
	慢充充电桩数量（个）	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
	慢充充电度数(度/小时)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日使用时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	服务费单价（元/度）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	充电桩使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5	食堂经营收入	98.82	100.80	102.81	104.86	106.96	109.10	111.28	113.50	115.77

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	面积（平方米）	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00
	单价（元/年*平方米）	146.29	149.22	152.20	155.24	158.34	161.51	164.74	168.03	171.39
6	国际游学收入	3817.57	3855.75	3894.31	3933.25	3972.58	4012.31	4052.43	4092.96	4133.89
	人次	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	收入	53021.85	53552.07	54087.59	54628.47	55174.75	55726.50	56283.77	56846.61	57415.08

（二）项目运营成本费用预测

项目成本按经营成本（学校运营人员管理费、运营管理成本、其他管理费用、游学差旅及运营成本）、折旧及摊销、利息支出等测算。

1.运营人员管理费

本项目运营人员72人，根据2025年武汉统计年鉴城镇非私营单位就业人员平均工资8万元/人·年进行测算，每年上涨3%，测算债券存续期内运营人员管理费合计为14459.76万元。

2.运营管理成本

运营管理成本包括水费、电费、燃气费等费用，参考武汉本地校园竣工运维能耗指标，常规寄宿制学校综合水费成本区间为0.4-0.6元/平方米·月，本项目水费按照单位面积每月0.5元计算；本项目为全天候运营寄宿制外国语学校，涵盖教室空调、宿舍机电、新风系统、全域照明、消防监控、食堂设备、夜间安保值守等持续性用电负荷，用电强度高于普通走读学校。对标武汉本地民办寄宿外国语学校、中小学教育类项目能耗招标及竣工运维数据，综合电费成本区间为2.8-3.3元/平方米·月，本项目电费按照单位面积每月3元计算；参照武汉外国语学校、武汉海淀外国语学校、武汉经开外国语学校等同层级寄宿制外国语学校年度能耗台账，寄宿制学校生均月度燃气综合成本区间为9-12元/生·月，本项目燃气费按照每生每月10元计算。测算债券存续期内运营管理成本合计为7900.58万元。

3.其他管理费用

债券存续期内其他管理费用按照收入的3%（已经参考官网数据，因各类管理费有差异在一定区间内浮动，本次测算综合按3%考虑；根据收入成本相匹配原则，其他管理费用主要用于体育场、停车位等对外出租产生的人员工资、水电气之外其他运营成本）计算，每年成本从147.45万元递增，测算债券存续期内其他管理费用合计为3138.18万元。

4.游学差旅及运营成本

同类型国际高中国际游学2025年单次收费集中在1.5-5.5万元，成本占总费用的65%-85%，利润空间约15%-35%，费用与目的地、时长、服务内容强相关，成本结构以机票、课程、食宿为核心。成本具体分类如下：

成本类别	占比区间	说明
国际机票	20%-30%	欧美航线旺季(寒暑假)占比高，长期合作可降5%-10%
课程/活动费	25%-35%	名校合作课程占比达35%-40%，基础参访类约20%
境外食宿	25%-40%	寄宿家庭/学校宿舍占比高，酒店住宿成本上浮10%-15%
签证/保险/杂费	5%-10%	含签证服务费、境外保险、景点门票、小费等
管理费/师资	10%-15%	含带队老师薪酬、机构运营、应急预案储备金
利润	15%-35%	普通项目15%-20%，高端定制项目可达25%-30%

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建成后将由武汉外国语学校负责运营管理，其在国际游学方面拥有几十年经验，与海外机构长期合作、批量采购机票等具备成本优势，整体成本取均值约为75%，同时学校配有自己的国际交流团队，管理费较第三方代理少7%，因此成本占总费用比例约为68%，即游学差旅及运营成本按照每年国际游学收入的68%计算，每年递增1%，测算债券存续期内游学差旅及运营成本合计为48907.26万元。

5.折旧及摊销

建设期进项税冲减固定资产成本，并将建设期利息计入固定资产成本进行折旧计算。建设期利息为566.40万元，建设投资为43642万元，进项税为3357.32万元，因此建筑物固定资产原值为40851.08万元，考虑3%残值，折旧年限45年，年折旧金额为880.57万元。

6.利息支出

运营期总利息支出5475.20万元。

项目成本测算表

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营成本	74405.78	3489.35	3532.01	3575.64	3619.52	3664.38	3711.06	3757.44	3804.83	3853.19	3901.83
1.1	学校运营人员管理费用	14459.76	576.00	593.28	611.28	629.28	648.00	667.44	687.60	708.48	730.08	751.68
	人数（1.5 人/班）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	年收入（万元/年）		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44
1.2	运营管理成本	7900.58	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82
1.2.1	水费（单位面积每月 0.5 元）		55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29
1.2.2	电费（单位面积每月 3 元）		331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73
1.2.3	燃气费（每生每月 10 元）		28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
1.3	其他管理费用	3138.18	147.45	149.33	151.22	153.13	155.06	157.84	159.37	160.93	162.49	164.08
1.4	游学差旅及运营成本	48907.26	2350.08	2373.58	2397.32	2421.29	2445.50	2469.96	2494.65	2519.60	2544.80	2570.25
2	折旧及摊销	16730.83	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57
3	利息支出	5475.20	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60
3.1	长期借款利息	5475.20	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60
3.2	流动资金借款利息	0.00										
4	总成本费用合计	96611.81	4747.52	4790.18	4833.81	4877.69	4922.55	4969.23	5015.61	5063.00	5111.36	5160.00

续

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	3952.71	4003.33	4054.94	4107.56	4161.16	4219.57	4275.20	4331.84	4390.22
1.1	学校运营人员管理费用	774.00	797.04	820.80	845.28	870.48	896.40	923.04	950.40	979.20
	人数（1.5 人/班）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	年收入（万元/年）	10.75	11.07	11.40	11.74	12.09	12.45	12.82	13.20	13.60
1.2	运营管理成本	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82
1.2.1	水费（单位面积每月 0.5 元）	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29
1.2.2	电费（单位面积每月 3 元）	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73
1.2.3	燃气费（每生每月 10 元）	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
1.3	其他管理费用	166.94	168.56	170.19	171.85	173.51	178.98	180.69	182.41	184.15
1.4	游学差旅及运营成本	2595.95	2621.91	2648.13	2674.61	2701.35	2728.37	2755.65	2783.21	2811.05
2	折旧及摊销	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57
3	利息支出	339.84	302.08	264.32	226.56	188.80	151.04	113.28	75.52	37.76
3.1	长期借款利息	339.84	302.08	264.32	226.56	188.80	151.04	113.28	75.52	37.76
3.2	流动资金借款利息									
4	总成本费用合计	5173.12	5185.98	5199.83	5214.69	5230.53	5251.18	5269.05	5287.93	5308.55

（三）项目税金及附加

1.增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目车位、充电桩、食堂、国际游学营业收入应纳增值税，税率为 9%，其中，进项税主要用于运营期抵扣销项税金，建设期进项税应冲减固定资产成本，且建设期利息也应计入固定资产成本，进行折旧测算。因建设期进项税冲减了固定资产成本，建设期的进项税就不会形成留抵进项税额。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的 7%、3%、2%计算。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的 25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补；下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

项目增值税及附加估算表

序号	项目	单位/基数	合计	建设期		运营期							
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	增值税及附加	万元	1130.02			51.94	52.99	53.97	54.99	55.96	59.37	58.98	58.55
1	增值税					46.37	47.31	48.19	49.10	49.96	53.01	52.66	52.27
1.1	销项税额	9%				334.48	338.94	343.43	347.96	352.52	359.43	362.91	366.43
1.2	进项税额			1342.93	2014.39	288.11	291.63	295.24	298.86	302.56	306.42	310.25	314.16
1.2.1	工程费用	9%		1219.87	1829.81								
1.2.2	工程建设其他费用（不含建设用地费）	6%		123.06	184.58								
1.2.3	运营支出	9%				288.11	291.63	295.24	298.86	302.56	306.42	310.25	314.16
1.2.4	留抵进项税额			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	7%				3.25	3.31	3.37	3.44	3.50	3.71	3.69	3.66
3	教育费附加	3%				1.39	1.42	1.45	1.47	1.50	1.59	1.58	1.57
4	地方教育费附加	2%				0.93	0.95	0.96	0.98	1.00	1.06	1.05	1.05

续

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	增值税及附加	58.05	57.57	60.82	60.23	59.62	58.93	58.22	68.76	67.93	67.07	66.07
1	增值税	51.83	51.40	54.30	53.78	53.23	52.62	51.98	61.39	60.65	59.88	58.99
1.1	销项税额	369.98	373.57	380.67	384.33	388.04	391.78	395.56	409.79	413.65	417.55	421.49
1.2	进项税额	318.15	322.17	326.37	330.55	334.81	339.16	343.58	348.40	353.00	357.67	362.50
1.2.1	工程费用											
1.2.2	工程建设其他费用（不含建设用地费）											
1.2.3	运营支出	318.15	322.17	326.37	330.55	334.81	339.16	343.58	348.40	353.00	357.67	362.50
1.2.4	留抵进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	3.63	3.60	3.80	3.76	3.73	3.68	3.64	4.30	4.25	4.19	4.13
3	教育费附加	1.55	1.54	1.63	1.61	1.60	1.58	1.56	1.84	1.82	1.80	1.77
4	地方教育费附加	1.04	1.03	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.23	1.21	1.20	1.18

（四）项目利润测算

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业收入	104605.46			4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19
2	税金及附加	1130.02			51.94	52.99	53.97	54.99	55.96	59.37	58.98	58.55
3	总成本费用	96611.81			4747.52	4790.18	4833.81	4877.69	4922.55	4969.23	5015.61	5063.00
4	运营补贴收入	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	6863.63			115.44	134.37	152.91	171.65	189.99	232.60	237.84	242.64
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额	6863.63			115.44	134.37	152.91	171.65	189.99	232.60	237.84	242.64
8	所得税	1715.93			28.86	33.59	38.23	42.91	47.50	58.15	59.46	60.66
9	净利润	5147.70			86.58	100.78	114.68	128.74	142.49	174.45	178.38	181.98
10	期初未分配利润				0.00	77.92	160.83	247.96	339.03	433.37	547.04	652.88
11	可供分配的利润				86.58	178.70	275.51	376.70	481.52	607.82	725.42	834.86
12	提取法定盈余公积金	2373.81			8.66	17.87	27.55	37.67	48.15	60.78	72.54	83.49
13	可供投资者分配的利润	21364.35			77.92	160.83	247.96	339.03	433.37	547.04	652.88	751.37
14	各投资方利润分配											
	其中：社会资本方											
	政府方（不分红）											
15	应付优先股股利											

16	提取任意盈余公积金											
17	应付普通股股利											
18	未分配利润				77.92	160.83	247.96	339.03	433.37	547.04	652.88	751.37
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	12338.83			493.04	511.97	530.51	549.25	567.59	610.20	615.44	620.24
20	息税摊销前利润(息税前利润+折旧+摊销)	29069.66			1373.61	1392.54	1411.08	1429.82	1448.16	1490.77	1496.01	1500.81

续

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	5416.49	5469.32	5564.71	5618.65	5673.15	5728.21	5783.82	5966.05	6022.85	6080.22	6138.21
2	税金及附加	58.05	57.57	60.82	60.23	59.62	58.93	58.22	68.76	67.93	67.07	66.07
3	总成本费用	5111.36	5160.00	5173.12	5185.98	5199.83	5214.69	5230.53	5251.18	5269.05	5287.93	5308.55
4	运营补贴收入											
5	利润总额（1-2-3+4）	247.08	251.75	330.77	372.44	413.70	454.59	495.07	646.11	685.87	725.22	763.59
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额	247.08	251.75	330.77	372.44	413.70	454.59	495.07	646.11	685.87	725.22	763.59
8	所得税	61.77	62.94	82.69	93.11	103.43	113.65	123.77	161.53	171.47	181.31	190.90
9	净利润	185.31	188.81	248.08	279.33	310.27	340.94	371.30	484.58	514.40	543.91	572.69
10	期初未分配利润	751.37	843.01	928.64	1059.05	1204.54	1363.33	1533.84	1714.63	1979.29	2244.32	2509.41

11	可供分配的利润	936.68	1031.82	1176.72	1338.38	1514.81	1704.27	1905.14	2199.21	2493.69	2788.23	3082.10
12	提取法定盈余公积金	93.67	103.18	117.67	133.84	151.48	170.43	190.51	219.92	249.37	278.82	308.21
13	可供投资者分配的利润	843.01	928.64	1059.05	1204.54	1363.33	1533.84	1714.63	1979.29	2244.32	2509.41	2773.89
14	各投资方利润分配											
	其中：社会资本方											
	政府方（不分红）											
15	应付优先股股利											
16	提取任意盈余公积金											
17	应付普通股股利											
18	未分配利润	843.01	928.64	1059.05	1204.54	1363.33	1533.84	1714.63	1979.29	2244.32	2509.41	2773.89
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	624.68	629.35	670.61	674.52	678.02	681.15	683.87	797.15	799.15	800.74	801.35
20	息税摊销前利润 (息税前利润+折旧+摊销)	1505.25	1509.92	1551.18	1555.09	1558.59	1561.72	1564.44	1677.72	1679.72	1681.31	1681.92

（五）项目还款计划

本项目计划发行债券16000.00万元，分两期发行，2026年4月已发行8000万元，2026年下半年拟发行8000万元。根据发行结果公告，发行债券利率为2.36%；每半年支付一次利息。还款方式为：分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。还款计划满足长江新区教育局要求。还本付息情况如下：

表8-5项目还本付息表

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026年		16000.00		16000.00	188.80	188.80
2027年	16000.00	0.00		16000.00	377.60	377.60
2028年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2029年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2030年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2031年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2032年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2033年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2034年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2035年	16000.00			16000.00	377.60	377.60

2036 年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2037 年	16000.00		1600	14400.00	377.60	1977.60
2038 年	14400.00		1600	12800.00	339.84	1939.84
2039 年	12800.00		1600	11200.00	302.08	1902.08
2040 年	11200.00		1600	9600.00	264.32	1864.32
2041 年	9600.00		1600	8000.00	226.56	1826.56
2042 年	8000.00		1600	6400.00	188.80	1788.80
2043 年	6400.00		1600	4800.00	151.04	1751.04
2044 年	4800.00		1600	3200.00	113.28	1713.28
2045 年	3200.00		1600	1600.00	75.52	1675.52
2046 年	1600.00		1600	0.00	37.76	1637.76
合计	-	**16000.00**	**16000.00**	-	**6041.60**	**22041.60**

（六）项目现金流量测算

通过对项目运营期收入及成本进行测算，测算项目运营期现金流量如下表：

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	27353.73			1344.75	1358.95	1372.85	1386.91	1400.66	1432.62	1436.55	1440.15
1.1	运营收入（现金流入）	104605.46			4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19
1.2	运营成本（现金流出）	74405.78			3489.35	3532.01	3575.64	3619.52	3664.38	3711.06	3757.44	3804.83
1.3	运营税金（现金流出）	1130.02			51.94	52.99	53.97	54.99	55.96	59.37	58.98	58.55
1.4	所得税	1715.93			28.86	33.59	38.23	42.91	47.50	58.15	59.46	60.66
2	投资活动现金流量	-43642.00	-26185.20	-17456.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金投入（现金流入）	0.00										
2.2	建设投资（现金流出）	43642.00	26185.20	17456.80								
3	筹资活动现金流量	22166.80	26185.20	17456.80	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60
3.1	资本金（现金流入）	28224.40	10390.00	17834.40								
3.2	建设投资借款（现金流入）	16000.00	16000.00	0.00								
3.3	债券发行费用（现金流出）	16.00	16.00	0.00								
3.4	利息支出（现金流出）	6041.60	188.80	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60
3.5	偿还债务本金（现金流出）	16000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.6	应付利润（现金流出）	0.00										

4	净现金流量（1+2+3）	5878.53	0.00	0.00	967.15	981.35	995.25	1009.31	1023.06	1055.02	1058.95	1062.55

续

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动净现金流量	1443.48	1446.98	1468.49	1461.98	1455.16	1448.07	1440.67	1516.19	1508.25	1500.00	1491.02
1.1	运营收入（现金流入）	5416.49	5469.32	5564.71	5618.65	5673.15	5728.21	5783.82	5966.05	6022.85	6080.22	6138.21
1.2	运营成本（现金流出）	3853.19	3901.83	3952.71	4003.33	4054.94	4107.56	4161.16	4219.57	4275.20	4331.84	4390.22
1.3	运营税金（现金流出）	58.05	57.57	60.82	60.23	59.62	58.93	58.22	68.76	67.93	67.07	66.07
1.4	所得税	61.77	62.94	82.69	93.11	103.43	113.65	123.77	161.53	171.47	181.31	190.90
2	投资活动现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金投入（现金流入）											
2.2	建设投资（现金流出）											
3	筹资活动现金流量	-377.60	-1977.60	-1939.84	-1902.08	-1864.32	-1826.56	-1788.80	-1751.04	-1713.28	-1675.52	-1637.76
3.1	资本金（现金流入）											
3.2	建设投资借款（现金流入）											
3.3	债券发行费用（现金流出）											
3.4	利息支出（现金流出）	377.60	377.60	339.84	302.08	264.32	226.56	188.80	151.04	113.28	75.52	37.76
3.5	偿还债务本金（现金流出）	0.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
3.6	应付利润（现金流出）											
4	净现金流量（1+2+3）	1065.88	-530.62	-471.35	-440.10	-409.16	-378.49	-348.13	-234.85	-205.03	-175.52	-146.74

（七）项目资金平衡情况

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.24，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	相关收益本息覆盖倍数
武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目	27353.73	22041.60	16000.00	1.24

四、项目风险控制

（一）融资风险及控制措施

本项目投资大，资金是否及时到位，会影响工程的进度，存在一定的融资风险。本次募集资金从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成，或因出现一些不可抗力的意外事件或某个环节出现问题，也有可能影响投资项目的如期实现，这就势必影响整个项目的实施规划。

风险控制措施：①严格项目建设资金管理，实行专款专用。项目资金固定专人管理，严格执行财务管理制度，确保管好用好各项建设资金，设立规范的基本建设财务账簿，编制用款计划和定期上报工程进展情况统计表。按项目进度拨付，严格财务制度，定期对资金的拨付、到位、使用情况进行检查。②加强项目资金的检查和审计，对资金的拨付、使用和效果

的全过程跟踪审计，定期公布审计结果，确保资金的专款专用，不被侵占、截留或挪用。对查出的违规、违纪问题，公司要及时纠正、严肃处理。

（二）工程风险及控制措施

本项目工程风险主要包括地质等不可预见的风险、工程前期的风险、土建施工风险、设备安装风险、建筑装饰风险等。

风险控制措施：建设单位在项目规划和实施阶段，重视前期地质勘察情况，消除可能存在的一切不可预见风险。其次，通过实施招投标制度、工程监理制等严格对工程把关，最大可能地减轻或消除项目工程建设风险。

（三）管理风险及控制措施

本项目管理风险主要包括项目建设过程中的进度、安全、合同以及接口与配套管理风险。

风险控制措施：①加强进度管理。在施工承包合同、监理合同中明确有关工期、进度的违约处罚等条款，在保证工程质量的前提下，通过招标的优惠条件鼓励施工单位加快进度，控制对投资的投放速度，控制对工程材料的供应，建立相应的奖励和惩罚措施等。依据规划、控制和协商等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制。根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场实地检查。②加强安全建设管理，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。建立符合本项目特点的安全生产制度。做好安全检查，并定期或者不定期地对项目进行安全检查。对安全检查结

果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。③加强合同管理。过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利。在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、合同的订立、审查及履行的监督检查，都应提出具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等作出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。④加强监督。项目建设实行工程监理，聘请有相应资质的监理公司对项目实施全方位和全过程的管理，委托工程质量监督管理部门对工程进行监督验收，确保工程质量符合设计要求。

（四）技术风险及控制措施

本项目技术风险主要包括规划风险、勘察设计风险、土建风险、工艺风险、设备风险、材料及方案风险。

风险控制措施：项目在可行性研究阶段，对所用技术的先进性、可靠性和适用性进行严格的论证分析，选定的技术为最适合本项目建设的技术。

五、评价结论

基于上述分析，本所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以宿舍租金收入、全托管理

收入、车位收入、充电桩收入、食堂经营收入和国际游学收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

2.对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

3.项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为27353.73万元，累计需要偿还本息22041.60万元，债券存续期间本息覆盖倍数为1.24。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

统一社会信用代码

91420106753440019S

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北龙华联合会计师事务所（特殊普通合伙）

出 资 额　壹佰万圆人民币

类　　型　普通合伙企业

成立日期　2000年3月17日

执行事务合伙人　张莹莹

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

湖北龙华联合会计师事务所 与原件一致 此次复印无效

登记机关　武昌市武昌区行政审批局

2025 年 3 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

证书序号：0017939

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年四月十五日

中华人民共和国财政部制

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡

财务评价报告

武俊功咨字[2026]第 045 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡

财务评价报告

武俊功咨字[2026]第 045 号

武汉市第四医院:

我们接受委托，对武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.35 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国・武汉　二〇二六年八月

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体概述

健康是人的全面发展的必要条件，是经济社会发展的基础，也是国家富强和民族振兴的重要标志。在中国特色社会主义建设的新时期，党中央以习近平总书记为核心，把维护人民健康放在了更加核心的位置，决定实施“健康中国”战略。这也标志着我们正处于推进健康中国建设的重要战略机遇期。为了全面推进健康中国的建设《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（“十四五”规划纲要），要坚持医疗卫生事业的公益性，以提高医疗质量和效率为导向，以公立医疗机构为主体、非公立医疗机构为补充，扩大医疗服务资源的供给。

根据《湖北省卫生健康事业发展"十四五"规划》（下文简称《规划》）；围绕“一主引领、两翼驱动、全域协同”战略布局，支持武汉建成国家医疗卫生服务中心，构建优质高效的医疗服务体系。一是打造国家级和省级高水平医院。支持部省属医院建设国家医学中心、国家区域医疗中心、临床医学研究中心，集中力量开展疑难危重症诊断治疗技术攻关，开展前沿医学科技创新研究和成果转化，实施高层次医学人才培养，带动全省医疗水平上新台阶。二是培育提升优质专科医院。支持实力较强的综合医院立足“大综合、强专科”发展理念，建设一批“专科院中院”或医院专科中心；支持一批省市级优质公立

武汉设功报告财评 专用章

专科医院，实施专科能力培育，提升专科服务水平；武汉市第四医院骨科以“突出特色、塑造品牌、国内一流”的重点学科发展方向为指引，以质量为先导，以技术为支撑，以创新为动力，强化医疗质量与安全管理，优化资源配置，适度规模扩张，充分发挥人才和设备优势，打造精品骨科，这与上述规划政策十分吻合。

根据项目初步设计，结合债券发行计划对项目总投资中利息支出等调整后，本项目总投资为209,371.40万元。本项目医院自筹44,371.40万元，剩下165,000.00万元通过发行地方政府专项债券筹集。本项目拟定发行专项债券165,000.00万元。2025年已发行15,000.00万元；2026年拟发行55,000.00万元，已发行30,000.00万元，本次拟发行20,000.00万元（其中：2026年2月已发行25,000.00万元，2026年5月已发行5,000.00万元）；2027年拟发行65,000.00万元；2028年拟发行30,000.00万元。拟发行债券利率暂按2.53%进行测算，发行期限20年，每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。

二、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件作出。本项目实施单位武汉市第四医院确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为门急诊收入、住院收入。

（二）债券年利率

通过中国债券信息网查询得知，2026 年 5 月 20 年期地方政府债实际发行利率为 2.41%，本着谨慎原则，参照地方政府债券收益率曲线 20 年同期利率并考虑上浮 5%，即 2026 年及以后各期债券发行利率按 2.53%估算（债券最终利率以市场价格为准）。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

项目单位名称：	武汉市第四医院
法定代表人/负责	王俊文
注册资本	13001.6104 万元
地址：	武汉市硚口区汉正街 473 号

统一社会信用代码：	1242010044162605X6
单位性质：	事业单位
业务范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。医疗与护理、医学教学、医学研究、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育。
股权结构	公立医院属于事业单位性质，由政府全额出资举办
行业主管部门	武汉市卫生健康委员会
建设单位名称	武汉市第四医院
代建单位名称	中建三局集团有限公司,武汉誉城空港建筑有限公司

1、建设规模及内容

项目名称：武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目	湖北省武汉市临空港开发区姑李路以西、金银潭大道以北。	本工程建设用地面积为39,673.00㎡。拟设床位1,000.00床，并同步实施给排水、供配电、暖通、消防、弱电智能化及室外绿化工程等。	本项目建设用地面积39673m²,总建筑面积224000 m²,其中地上建筑面积135020 m²(包含运动医学中心综合楼94810m²、科研教学楼31880 m²、后勤保障综合楼8160 m²、污水处理站170 m²),地下建筑面积88980 m²(包含地下车库及设备用房84000 m²,放疗中心、核医学科用房4980m²)。其中：七项用房110195 m²（急诊部3409 m²、门诊部11356m²、住院部47725 m²、医技科室24555 m²、保障系统13650 m²、业务管理3850 m²、院内生活用房5650 m²）、医疗设备3760 m²、中医服务1000 m²、科研用房12750 m²、教学用房2090 m²、培训用房9336 m²、交通空间869m²。并同步实施给排水、供配电、暖通、消防、弱电智能化及室外绿化工程等。

武汉核功报告附件 专用章

2、项目周期及项目现状

计划建设期36个月，计划建设期为2025年11月—2028年11月。

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目于2025年12月20日正式开工。截至2026年3月19日，该项目已取得阶段性进展。临建生活区施工已顺利完成，为项目施工人员提供了基本的生活保障。临时围挡的建设也已完成了80%，有效隔离了施工区域与外界，保障了施工安全与周边环境。目前，项目正有条不紊地进行试桩工程及支护工程施工，为后续主体工程的开展奠定坚实基础。。

3、项目总投资

根据《可研批复》，该项目估算总投资为207,289.80万元。因债券发行原因，建设期利息调整后本项目总投资为209,371.40万元，其中：建设工程费166,150.20万元，占比79.8%；工程建设其他费12,368.00万元，占比5.9%；预备费14,281.50万元，占比6.9%；专项费9,097.20万元，占比4.4%。静态总投资合计201,896.90万元，建设期利息6,252.00万元，发行费用165.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目						
（一）	建设工程费	166,150.20	1,150.20		165,000.00		
1	基坑支护、土石方及桩基工程	19,452.10			19,452.10		
2	地下室	37,186.90			37,186.90		
3	运动医学中心综合楼	46,695.00			46,695.00		
4	后勤保障综合楼	3,661.40			3,661.40		
5	科研教学楼	13,204.50			13,204.50		
6	配套用房	68.00			68.00		
7	医疗洁净区域专项	13,583.30			13,583.30		
8	公用设备	13,727.70			13,727.70		
9	弱电智能化	11,691.90			11,691.90		
10	室外工程	1,679.40			1,679.40		
11	可再生能源	720.00			720.00		
12	绿建二星增加费	4,480.00	1,150.20		3,329.80		
（二）	工程建设其他费	12,368.00	12,368.00				
1	建设单位管理费	1,091.80	1,091.80				
2	建设项目前期工作咨询费	164.10	164.10				
3	勘察设计费	5,274.30	5,274.30				
4	场地准备费	830.80	830.80				
5	工程建设监理费	1,613.10	1,613.10				
6	招标代理服务费	102.30	102.30				
7	建设工程造价咨询服务费	1,203.10	1,203.10				
8	工程保险费	498.50	498.50				
9	高可靠性供电费用	307.80	307.80				
10	建筑消防设施检测服务费	44.80	44.80				
11	第三方检测费	784.00	784.00				
12	土壤污染状况调查服务费	10.00	10.00				
13	基坑监测、沉降监测	50.00	50.00				
14	社会稳定风险评估费	31.40	31.40				
15	水土保持	225.70	225.70				

武汉市自动报告附件 专用章

16	座标放线收费、规划红线定位、验线费	17.30	17.30				
17	海绵城市竣工验收测量	20.00	20.00				
18	地铁安全评估费	99.00	99.00				
（三）	预备费	14,281.50	14,281.50				
（四）	专项费	9,097.20	9,097.20				
1	电力引入费	6,600.00	6,600.00				
2	自来水引入费	100.00	100.00				
3	天然气引入费	300.00	300.00				
4	绿化、管线、市政道路迁改费用	2,097.20	2,097.20				
二	静态总投资	201,896.90	36,896.90		165,000.00		
三	建设期利息	7,309.50	7,309.50				
四	债券发行兑付费用	165.00	165.00				
五	合计	209,371.40	44,371.40		165,000.00		

注：本报告总投数据基于《可研报告》及相关批复中不含建设期利息及其他财务费用的静态总投资。本实际总投资=静态总投资+建设期利息+债券发行费用

4、建设资金筹措及使用方案

（1）项目资金来源

本本项目总投资为 209,371.40 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 44,371.40 万元，专项债券资金 165,000.00 万元。目前已到位资金 48,900.00 万元。其中：项目单位自筹资金 3,900.00 万元，专项债券资金 45,000.00 万元。

武汉设功报告附件 专用章

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	资本金	3,747.10	8,908.47	10,057.37	21,658.46	44,371.40
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	3,747.10	8,908.47	10,057.37	21,658.46	44,371.40
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	融资资金	15,000.00	55,000.00	65,000.00	30,000.00	165,000.00
2.1	专项债券资金	15,000.00	55,000.00	65,000.00	30,000.00	165,000.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.3	其他资金					
3	其他资金					
	合计	18,747.10	63,908.47	75,057.37	51,658.46	209,371.40

（2）专项债券

本项目拟定发行专项债券 165,000.00 万元。2025 年已发行 15,000.00 万元；2026 年拟发行 55,000.00 万元，已发行 30,000.00 万元，本次拟发行 20,000.00 万元(其中：2026 年 2 月已发行 25,000.00 万元，2026 年 5 月已发行 5,000.00 万元)；2027 年拟发行 65,000.00 万元；2028 年拟发行 30,000.00 万元。通过中国债券信息网查询得知，2026 年 5 月 20 年期地方政府债实际发行利率为 2.41%，本着谨慎原则，参照地方政府债券收益率曲线 20 年同期利率并考虑上浮 5%，即 2026 年及以后各期债券发行利率按 2.53%估算（债券最终利率以市场价格为准），发行期限 20 年，债券存续期内按每半年付息一次，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	15,000.00	15,000.00	20 年	2.36%	每半年支付一次利	第 11-20 年每年等额偿还发行金
2026 年	55,000.00	25,000.00	20 年	2.43%	每半年支付一次利	第 11-20 年每年等额偿还发行金
		5,000.00	20 年	2.41%	每半年支付一次利	第 11-20 年每年等额偿还发行金
			20 年	2.53%	每半年支付一次利	第 11-20 年每年等额偿还发行金
2027 年	65,000.00		20 年	2.53%	每半年支付一次利	第 11-20 年每年等额偿还发行金
2028 年	30,000.00		20 年	2.53%	每半年支付一次利	第 11-20 年每年等额偿还发行金
合计	165,000.00	45,000.00				

5、经营收入及计算过程

临空港开发区运动医学服务年需求规模约为 15 万人次，具备较大的发展潜力。同时，医院依托武汉的区位优势和交通便利，辐射范围覆盖湖北省及周边省份，服务人口超千万。因此本项目市场需求端旺盛，在运动医学专科优势明显。从稳健性考虑，本项目分析临空港区域产业导入和人员流入情况，以本院历史数据为参考进行测算。本次预测以武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目的预期收益为基础，结合项目的建设期、该医院历史收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目收益及现金流预测表。

武汉发功报告附件 专用章

本项目建设完成后，依然由武汉市第四医院自营。根据项目单位提供的信息资料，本项目医疗收入主要为门急诊收入和住院收入。本项目整体完工时间为 2028 年 11 月，考虑到设备投入、调试等原因，项目收益预测期间为 2029 年至 2048 年，即债券存续期。

本项目收益预测期间为 2029 年 1 月至 2048 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 2,794,933.39 万元，其中：医疗收入 2,794,933.39 万元。

根据项目建设内容，本项目建设用地面积 39673 ㎡，总建筑面积 224000 ㎡，其中地上建筑面积 135020 ㎡，本项目建设完成后，预计可使用床位将增加 1000 张，实际开放的床位均可投入使用。

根据市四医院 2022 年度、2023 年度、2024 年度《全国卫生健康财务年报》，全院实际开放床位为 2083、2716、2130 张，全院三年平均实际开放床位数为 2310 张，本项目建成后，新增床位 1000 张。在扣除“常青院区”床位 500 张后，本院三年平均实际开放床位数为 1810 张。故本项目医疗收入=全院医疗收入（扣除“常青院区”）/1810*1000。

（1）门急诊收入测算依据

2016-2024 年武汉市第四医院门急诊收入历史数据如下（未包含“常青院区”财务数据），在剔除 2019 年至 2022 年异常波动影响后，门急诊量平均增长率为 4.89%：

武汉市第四医院2016-2024年门急诊收入平均增长率

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
门急诊收入（万元）	34,274.30	36,258.05	39,000.70	42,759.97	27,992.80	34,499.75	35,813.45	39,994.96	42,497.75
门诊量（人次）	1,397,663	1,457,144	1,575,972	1,553,946	981,883	1,110,709	1,198,328	1,226,403	1,308,307
增长率		4.26%	8.15%	-1.40%	-36.81%	13.12%	7.89%	2.34%	6.68%
平均增长率	4.89%								
门诊均次费（元）	245.23	248.83	247.47	275.17	285.09	310.61	298.86	326.12	324.83
增长率		1.47%	-0.55%	11.19%	3.61%	8.95%	-3.78%	9.12%	-0.39%
平均增长率	3.70%								

2016-2024年门诊量的平均增长率为4.89%，预测门诊量自2029年起连续每年增长4.89%，出于谨慎性考虑，至第3年后停止增长。

2016-2024年门诊例均费用的平均增长率为3.70%，预测2029年起运营期门诊均次费用每3年增长5%。

本项目仍以新增编制床位数做为测算标准。则2029年度，本项目门急诊收入测算值为23479.43万元，其中：

门诊量测算值（不包含“常青院区”）=1308307/1810*1000=722822人次

门诊均次费测算值（以2024年为基数）=324.83元

（2）住院收入测算依据

2016-2024 年武汉市第四医院住院收入历史数据如下（未包含“常青院区”财务数据），在剔除 2019 年至 2022 年异常波动影响后，出院病人量平均增长率为 8.80%。

武汉市第四医院 2016-2024 年住院收入平均增长率

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
住院收入（万元）	91,959.04	90,844.08	111,060.84	113,545.55	72,142.06	107,993.97	108,194.97	125,278.29	132,666.29
出院病人量（人次）	70,795	71,730	80,988	81,397	62,452	62,664	62,452	83,170	87,957
增长率		1.32%	12.91%	0.51%	-23.27%	0.34%	-0.34%	33.17%	5.76%
平均增长率		8.80%							
住院例均费用（元）									15,083.08
增长率		-2.50%	8.28%	1.72%	-17.19%	49.19%	0.53%	-13.05%	0.13%
平均增长率		3.39%							

2016-2024 年出院病人量的平均增长率为 8.80%。预测出院病人量自 2029 年起连续每年增长 8.80%，出于谨慎性考虑，至第 3 年后停止增长。

2016-2024 年住院例均费用的平均增长率为 2.89%，预测 2029 年起运营期住院例均费用每 3 年增长 5%。

本项目以新增编制床位数做为测算标准。则 2029 年度，本项目住院收入测算值为 73296.23 万元，其中：

出院病人量测算值=87957/1810*1000=48595 人次

住院例均费用测算值（以 2024 年为基数）=15,083.08 元

武汉项目报告附件 专用章

表 4-1 营业收入预测表

单位：万元

项目/年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
医疗收入（万元）	96,775.66	104,373.32	118,225.40	127,568.53	127,568.53	133,946.65	133,946.65	133,946.65	140,644.29	140,644.29
门急诊收入（万元）	23,479.43	24,627.57	27,123.32	28,449.64	28,449.64	29,871.83	29,871.83	29,871.83	31,365.75	31,365.75
门诊量（人次）	722,822	758,168	795,242	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129
增长率（%）		4.89%	4.89%	4.89%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
门诊均次费用（元）	324.83	324.83	341.07	341.07	341.07	358.12	358.12	358.12	376.03	376.03
增长率（%）			5.00%			5.00%			5.00%	
住院收入（万元）	73,296.23	79,745.75	91,102.08	99,118.89	99,118.89	104,074.82	104,074.82	104,074.82	109,278.54	109,278.54
住院量（人次）	48,595	52,871	57,524	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586
增长率（%）		8.80%	8.80%	8.80%						
住院均次费用（元）	15,083.08	15,083.08	15,837.23	15,837.23	15,837.23	16,629.09	16,629.09	16,629.09	17,460.54	17,460.54
增长率（%）			5.00%			5.00%			5.00%	

表 4-1 营业收入预测表（续）

单位：万元

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
医疗收入（万元）	140,644.29	147,676.40	147,676.40	147,676.40	155,060.10	155,060.10	155,060.10	162,813.21	162,813.21	162,813.21	2,794,933.39
门急诊收入（万元）	31,365.75	32,933.92	32,933.92	32,933.92	34,580.49	34,580.49	34,580.49	36,309.63	36,309.63	36,309.63	627,314.45
门诊量（人次）	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	834,129	
增长率（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
门诊均次费用（元）	376.03	394.83	394.83	394.83	414.57	414.57	414.57	435.30	435.30	435.30	
增长率（%）		5.00%			5.00%			5.00%			
住院收入（万元）	109,278.54	114,742.48	114,742.48	114,742.48	120,479.61	120,479.61	120,479.61	126,503.58	126,503.58	126,503.58	2,167,618.94
住院量（人次）	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	62,586	
增长率（%）											
住院均次费用（元）	17,460.54	18,333.57	18,333.57	18,333.57	19,250.25	19,250.25	19,250.25	20,212.76	20,212.76	20,212.76	
增长率（%）		5.00%			5.00%			5.00%			

武汉设功报告专用章

6、运营成本费用测算基础

武汉市第四医院2017-2024年医疗业务成本占总收入比例如下表所示。考虑到2020年度数据异常，财务数据失真，故剔除该年影响。

在扣除固定资产折旧、无形资产摊销费、计提医疗风险基金等不付现成本后，医疗运营成本占收入的比率平均为88.92%。故预测未来年度的医疗业务成本为总收入的88.92%。医疗运营成本中，人员支出占比39.30%，卫生材料费占比25.82%，药品费占比24.11%，其他费用占比10.77%。

因"常青院区"财务数据未能分摊管理费用，故在测算成本比例时，仍以全院收入、成本为口径，成本构成比例结果不变。

武汉市第四医院2017-2024年医疗成本结构表

单位：万元

项目/年份	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、医疗收入	127,102.13	150,061.54	156,305.52	100,134.86	142,493.72	144,008.42	190,939.71	208,939.03
（一）门急诊收入	36,258.05	39,000.70	42,759.97	27,992.80	34,499.75	35,813.45	45,763.44	51,254.77
（二）住院收入	90,844.08	111,060.84	113,545.55	72,142.06	107,993.97	108,194.97	145,176.27	
二、医疗业务成本	118,682.24	137,686.46	145,299.77	138,788.88	134,528.72	147,101.61	186,099.26	
（一）人员支出	38,245.95	44,784.50	47,438.31	48,228.88	47,681.92	54,994.26	78,923.55	82,567.54
（二）卫生材料费	28,293.63	34,541.69	35,863.11	28,642.91	35,050.10	37,263.21	47,329.80	44,029.56
（三）药品费	38,293.48	41,443.63	43,359.61	22,590.99	28,053.69	29,861.68	34,626.87	33,433.79
（四）固定资产折旧费	5,007.69	6,953.12	7,397.42	7,778.17	10,594.76	12,409.91	10,804.38	8,056.66
（五）无形资产摊销费	185.49	240.98	214.83	202.21	198.58	105.05	71.36	68.51
（六）提取医疗风险基	367.43	370.40	631.14	0.00	500.00	376.85	554.90	626.82
（七）其他费用	8,288.57	9,352.14	10,395.35	31,345.72	12,449.67	12,090.65	13,788.40	23,651.49
四、医疗盈余	13,980.50	19,939.58	19,249.14	-30,673.64	19,258.34	9,798.62	16,271.10	25,256.65
运营成本/收入	89.00%	86.71%	87.68%	130.63%	86.48%	93.20%	91.48%	87.91%
平均占比	88.92%							

注：各年度收入及医疗业务成本数据来源分别为：2017年度-2024年度数据来源于武汉市第四医院《2017年-2024年度全国卫生健康财务年报》。

表 4-2 营业成本预测表

单位：万元

项目/年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
医疗业务成本										
1、人员支出	33,818.14	36,473.13	41,313.72	44,578.67	44,578.67	46,807.50	46,807.50	46,807.50	49,147.98	49,147.98
2、卫生材料费	22,222.47	23,967.11	27,147.95	29,293.40	29,293.40	30,758.00	30,758.00	30,758.00	32,295.97	32,295.97
3、药品费	20,744.84	22,373.48	25,342.81	27,345.60	27,345.60	28,712.82	28,712.82	28,712.82	30,148.52	30,148.52
4、其他费用	9,267.47	9,995.04	11,321.55	12,216.27	12,216.27	12,827.05	12,827.05	12,827.05	13,468.43	13,468.43
合计	**86,052.91**	**92,808.76**	**105,126.03**	**113,433.93**	**113,433.93**	**119,105.36**	**119,105.36**	**119,105.36**	**125,060.90**	**125,060.90**
占医疗收入比例%	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**	**88.92%**

（续）

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
医疗业务成本											
1、人员支出	49,147.98	51,605.34	51,605.34	51,605.34	54,185.57	54,185.57	54,185.57	56,894.89	56,894.89	56,894.89	976,686.12
2、卫生材料费	32,295.97	33,910.74	33,910.74	33,910.74	35,606.25	35,606.25	35,606.25	37,386.59	37,386.59	37,386.59	641,796.94
3、药品费	30,148.52	31,655.93	31,655.93	31,655.93	33,238.70	33,238.70	33,238.70	34,900.66	34,900.66	34,900.66	599,122.21
4、其他费用	13,468.43	14,141.84	14,141.84	14,141.84	14,848.93	14,848.93	14,848.93	15,591.38	15,591.38	15,591.38	267,649.50
合计	**125,060.90**	**131,313.85**	**131,313.85**	**131,313.85**	**137,879.44**	**137,879.44**	**137,879.44**	**144,773.52**	**144,773.52**	**144,773.52**	**2,485,254.77**
占医疗收入比例%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	

武汉收功报告专用章

7、相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。对非营利性医疗机构从事非医疗服务取得的收入，如租赁收入、财产转让收入、培训收入、对外投资收入等应按规定征收各项税收。非营利性医疗机构将取得的非医疗服务收入，直接用于改善医疗卫生服务条件的部分，经税务部门审核批准可抵扣其应纳税所得额，就其余额征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

8、折旧摊销

折旧以工程费用、工程建设其他费和预备费等投资总额为基数，折旧费采用直线法、残值率5%进行测算。折旧年限：按房屋建筑物40年、设备20年。

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

经测算，项目运营期年折旧额为5,295.68万元。

9、项目收入及支出汇总

根据武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，债券存续期内本项目经营收入合计2,794,933.39万元，预测总成本费用合计2,647,687.87万元，净利润合计 147,245.52万元。

本项目收支汇总表

单位：万元

项目/年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、医疗收入（万元）	96,775.66	104,373.32	118,225.40	127,568.53	127,568.53	133,946.65	133,946.65	133,946.65	140,644.29	140,644.29
门急诊收入（万元）	23,479.43	24,627.57	27,123.32	28,449.64	28,449.64	29,871.83	29,871.83	29,871.83	31,365.75	31,365.75
住院收入（万元）	73,296.23	79,745.75	91,102.08	99,118.89	99,118.89	104,074.82	104,074.82	104,074.82	109,278.54	109,278.54
二、医疗成本（万元）	86,052.91	92,808.76	105,126.03	113,433.93	113,433.93	119,105.36	119,105.36	119,105.36	125,060.90	125,060.90
成本/收入	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%
三、医疗盈余（万元）	10,722.74	11,564.56	13,099.37	14,134.59	14,134.59	14,841.29	14,841.29	14,841.29	15,583.39	15,583.39

本项目收支汇总表（续）

单位：万元

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一、医疗收入（万元）	140,644.29	147,676.40	147,676.40	147,676.40	155,060.10	155,060.10	155,060.10	162,813.21	162,813.21	162,813.21	2,794,933.39
门急诊收入（万元）	31,365.75	32,933.92	32,933.92	32,933.92	34,580.49	34,580.49	34,580.49	36,309.63	36,309.63	36,309.63	627,314.45
住院收入（万元）	109,278.54	114,742.48	114,742.48	114,742.48	120,479.61	120,479.61	120,479.61	126,503.58	126,503.58	126,503.58	2,167,618.94
二、医疗成本（万元）	125,060.90	131,313.85	131,313.85	131,313.85	137,879.44	137,879.44	137,879.44	144,773.52	144,773.52	144,773.52	2,485,254.77
成本/收入	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	88.92%	
三、医疗盈余（万元）	15,583.39	16,362.54	16,362.54	16,362.54	17,180.66	17,180.66	17,180.66	18,039.69	18,039.69	18,039.69	309,678.62

模拟利润表

单位：人民币万元

项目/年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营收入	96,775.66	104,373.32	118,225.40	127,568.53	127,568.53	133,946.65	133,946.65	133,946.65	140,644.29	140,644.29
二、税金及附加										
三、经营成本	86,052.91	92,808.76	105,126.03	113,433.93	113,433.93	119,105.36	119,105.36	119,105.36	125,060.90	125,060.90
四、折旧和摊销	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68
五、财务费用	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,014.58	3,760.90
六、总成本费用	95,466.59	102,222.44	114,539.71	122,847.61	122,847.61	128,519.04	128,519.04	128,519.04	134,371.16	134,117.48
七、补贴收入										
八、利润总额	1,309.06	2,150.88	3,685.69	4,720.91	4,720.91	5,427.61	5,427.61	5,427.61	6,273.13	6,526.81
九、所得税										
十、净利润	1,309.06	2,150.88	3,685.69	4,720.91	4,720.91	5,427.61	5,427.61	5,427.61	6,273.13	6,526.81

续表：

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一、经营收入	140,644.29	147,676.40	147,676.40	147,676.40	155,060.10	155,060.10	155,060.10	162,813.21	162,813.21	162,813.21	2,794,933.39
二、税金及附加											-
三、经营成本	125,060.90	131,313.85	131,313.85	131,313.85	137,879.44	137,879.44	137,879.44	144,773.52	144,773.52	144,773.52	2,485,254.77
四、折旧和摊销	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	5,295.68	105,913.60
五、财务费用	3,387.05	2,975.25	2,563.45	2,151.65	1,739.85	1,328.05	916.25	504.45	196.08	37.95	56,519.50
六、总成本费用	133,743.63	139,584.78	139,172.98	138,761.18	144,914.97	144,503.17	144,091.37	150,573.64	150,265.27	150,107.14	2,647,687.87
七、补贴收入											
八、利润总额	6,900.66	8,091.61	8,503.41	8,915.21	10,145.13	10,556.93	10,968.73	12,239.57	12,547.95	12,706.07	147,245.52
九、所得税											-
十、净利润	6,900.66	8,091.61	8,503.41	8,915.21	10,145.13	10,556.93	10,968.73	12,239.57	12,547.95	12,706.07	147,245.52

（二）债券还本付息情况

通过中国债券信息网查询得知，2026 年 5 月 20 年期地方政府债实际发行利率为 2.41%，本着谨慎原则，参照地方政府债券收益率曲线 20 年同期利率并考虑上浮 5%，即 2026 年及以后各期债券发行利率按 2.53%估算（债券最终利率以市场价格为准）。发行期限 20 年，债券存续期内按每半年付息一次，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

本项目拟定发行专项债券 165,000.00 万元，其中 2025 年已发行 15,000.00 万元，2026 年计划发行 55,000.00 万元（已发行 30,000.00 万元，本次计划发行 20,000.00 万元），2027 年计划发行 65,000.00 万元，2028 年计划发行 30,000.00 万元。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 63,829.00 万元，本息合计 228,829.00 万元。本项目还本付息情况如下:

债券存续期应还本付息情况

金额单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年		15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00
2026 年	15,000.00	55,000.00	1,034.25	0.00	1,034.25	70,000.00
2027 年	70,000.00	65,000.00	2,536.75	0.00	2,536.75	135,000.00
2028 年	135,000.00	30,000.00	3,738.50	0.00	3,738.50	165,000.00
2029 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2030 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2031 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2032 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2033 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00

可研报告附件 专用章

2034 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2035 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2036 年	165,000.00		4,118.00	1,500.00	5,618.00	163,500.00
2037 年	163,500.00		4,014.58	7,000.00	11,014.58	156,500.00
2038 年	156,500.00		3,760.90	13,500.00	17,260.90	143,000.00
2039 年	143,000.00		3,387.05	16,500.00	19,887.05	126,500.00
2040 年	126,500.00		2,975.25	16,500.00	19,475.25	110,000.00
2041 年	110,000.00		2,563.45	16,500.00	19,063.45	93,500.00
2042 年	93,500.00		2,151.65	16,500.00	18,651.65	77,000.00
2043 年	77,000.00		1,739.85	16,500.00	18,239.85	60,500.00
2044 年	60,500.00		1,328.05	16,500.00	17,828.05	44,000.00
2045 年	44,000.00		916.25	16,500.00	17,416.25	27,500.00
2046 年	27,500.00		504.45	15,000.00	15,504.45	12,500.00
2047 年	12,500.00		196.08	9,500.00	9,696.08	3,000.00
2048 年	3,000.00		37.95	3,000.00	3,037.95	0.00
合计		165,000.00	63,829.00	165,000.00	228,829.00	

（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资额 209,371.40 万元，拟发债总金额 165,000.00 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可实现累计项目收支结余 309,678.62 万元，需支付的累计本息 228,829.00 万元，本息覆盖倍数 1.35（本息覆盖倍数=项目预期收益 309,678.62/债券融资本息和 228,829.00=1.35）。

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为 1.35。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表

序号	项目名称	项目收入结余（万元）	计划发行额（万元）	需偿还的本息（万元）	资金覆盖倍数
1	武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目	309,678.62	165,000.00	228,829.00	1.35
	合 计	**309,678.62**	**165,000.00**	**228,829.00**	**1.35**

本息资金覆盖倍数=项目预期收益÷债券融资本息和

（四）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余 88,159.12 万元，项目存续期现金流量模拟测算如下：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动现金流量														
运营收入收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	96,775.66	104,373.32	118,225.40	127,568.53	127,568.53	133,946.65	133,946.65	133,946.65	140,644.29	140,644.29
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	86,052.91	92,808.76	105,126.03	113,433.93	113,433.93	119,105.36	119,105.36	119,105.36	125,060.90	125,060.90
经营活动支付税费														
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	10,722.75	11,564.56	13,099.37	14,134.60	14,134.60	14,841.29	14,841.29	14,841.29	15,583.39	15,583.39
二、投资活动现金流量														
投资支付的现金	18,732.10	62,819.22	72,455.62	47,889.96										
投资活动现金净流量	-18,732.10	-62,819.22	-72,455.62	-47,889.96										
三、筹资活动现金流量														
投入的资本金	3,747.10	8,908.47	10,057.37	21,658.46								0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	15,000.00	55,000.00	65,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00	7,000.00	13,500.00
偿还债券利息支付的现金	-	1,034.25	2,536.75	3,738.50	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,118.00	4,014.58	3,760.90
支付债券发行费用	15.00	55.00	65.00	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流量	18,732.10	62,819.22	72,455.62	47,889.96	-4,118.00	-4,118.00	-4,118.00	-4,118.00	-4,118.00	-4,118.00	-4,118.00	-5,618.00	-11,014.58	-17,260.90
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	6,604.75	7,446.56	8,981.37	10,016.60	10,016.60	10,723.29	10,723.29	9,223.29	4,568.82	-1,677.51
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	6,604.75	14,051.31	23,032.68	33,049.28	43,065.88	53,789.17	64,512.46	73,735.75	78,304.57	76,627.06

武汉俊功投资有限公司 专用章

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年度/项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	140,644.29	147,676.40	147,676.40	147,676.40	155,060.10	155,060.10	155,060.10	162,813.21	162,813.21	162,813.21	2,794,933.39
运营成本费用支付的现金	125,060.90	131,313.85	131,313.85	131,313.85	137,879.44	137,879.44	137,879.44	144,773.52	144,773.52	144,773.52	2,485,254.77
经营活动支付税费											
经营活动现金净流量	15,583.39	16,362.55	16,362.55	16,362.55	17,180.66	17,180.66	17,180.66	18,039.69	18,039.69	18,039.69	309,678.62
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											201,896.90
投资活动现金净流量											-201,896.90
三、筹资活动现金流量											0.00
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44,371.40
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,000.00
偿还债券本金支付的现金	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	15,000.00	9,500.00	3,000.00	165,000.00
偿还债券利息支付的现金	3,387.05	2,975.25	2,563.45	2,151.65	1,739.85	1,328.05	916.25	504.45	196.08	37.95	63,829.00
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165.00
筹资活动现金流量	-19,887.05	-19,475.25	-19,063.45	-18,651.65	-18,239.85	-17,828.05	-17,416.25	-15,504.45	-9,696.08	-3,037.95	-19,622.60
四、本年现金净流量	-4,303.66	-3,112.70	-2,700.90	-2,289.10	-1,059.19	-647.39	-235.59	2,535.24	8,343.61	15,001.74	88,159.12
五、累计现金净流量	72,323.40	69,210.70	66,509.80	64,220.70	63,161.51	62,514.12	62,278.53	64,813.77	73,157.38	88,159.12	

（五）资金稳定性

本项目专项债券以门急诊收入、住院收入为基础，自 2029 年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有 88,159.12 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

五、压力测试

根据项目情况，就项目运营收入及债券利率等影响因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.38	1.37	1.35	1.34	1.33

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，

能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.35 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

再次复无效

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷62栋二单元三层312-11号

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名　余洪波
Full name

性　　别　男
Sex

出 生 日 期　1975-06-08
Date of birth

工 作 单 位　湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码　420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)
42010610064590

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
武汉东联会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

同意调入
Agree the holder to be transferred to
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	裘新成
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1955-03-20
工作单位 Working unit	湖北正大有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	420106550320441



裘新成 420000993223

年 月 日
after

经办人:郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2004 5月 2 日

5

武汉俊功会计师事务所(特殊普通合伙)
4201061006459

再次复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

荆楚文化遗产保护传承项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2026]第080号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目　录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 2
（四）资金的充足性 3
（五）资金的稳定性 31
（六）压力测试 32
二、评价结论 32

荆楚文化遗产保护传承项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第080号

荆州市荆州区文化和旅游局：

我们接受委托，对荆楚文化遗产保护传承项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据和事实作出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

荆楚文化遗产保护传承项目（以下简称“本项目”）的实施主体为荆州市荆州区文化和旅游局，项目实施主体主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	荆州市荆州区文化和旅游局
法定代表人/负责人：	耿聪
地址：	湖北省荆州市荆州区荆北路36号

统一社会信用代码：	11421003011401061R
单位性质：	机关单位

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于荆州市太晖观单元控制性详细规划片区内，东面及南面紧临太晖路，西靠博物馆西路，北接复兴大道。

2.项目建设内容

建设内容及规模：项目总建筑面积72511平方米。其中楚文化博物馆地上45720平方米，荆州文物保护修复中心20800平方米，地下不计容面积5991平方米。楚文化博物馆包括陈列展示区、文物库房区、开放服务设施用房等，荆州文物保护修复中心包括文物保护修复陈列展示区、大中小型文物修复区、文物检测和保护实验室、文物过渡库房及保护设备间、文物保护辅助用房等。配套建设420个停车位及室外工程等。

3.项目建设期

项目建设期30个月，已于2024年11月开始施工，预计2027年4月竣工，次月投入使用。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资75,195.99万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资73,604.32万元，其中：工程费用60,245.49万元，占比81.85%；工程建设其他费用

9,524.02 万元，占比 12.94%；基本预备费 3,488.48 万元，占比 4.74%；静态总投资 73,257.99 万元，建设期利息 296.33 万元，占比 0.40%；手续费 50.00 万元，占比 0.07%。

2. 资金筹措

本项目总投资 73,604.32 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 23,604.32 万元、专项债券资金 50,000.00 万元。

（四）资金的充足性

1. 项目收入

本项目收入主要来源于门票收入、研学及体验收入、场地租赁收入和停车位收入。预计 2027 年 5 月投入使用。因本期专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2047 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 5 月至 2047 年 6 月。

具体测算如下：

（1）门票收入

本项目新建楚文化博物馆和荆州文物保护修复中心，可分别对外开放收取门票。门票收入按成熟期最高接待人次*客流达成率*客流转化率*门票单价进行测算。

①成熟期最高接待人次

参考荆州同类成熟运营项目年接待人次确定本项目成熟期最高接待人次，其中：

荆州博物馆年接待人次：根据荆楚网 2025 年 9 月发布的《古城藏史，湿地生机！“视听长江”网络视听创作采风行走进荆州》（h

ttp://m.cnhubei.com/content/2025-09/19/content_19515214.htm l），荆州博物馆年均接待游客将近200万。

荆州博物馆党委书记、馆长杨开勇介绍，荆州博物馆位于荆州古城西门内，始建于1958年，已经发展成为集陈列展览、宣传教育、藏品收藏保护、考古发掘研究，古城古建保护、遗址公园建设等多功能于一体的地方综合类历史博物馆。它是古城荆州的“靓丽名片”，是荆楚文化的“艺术殿堂”，年均接待游客将近200万，是海内外游客到荆州的必游之地。

荆州古城景区年接待人次：根据荆州市人民政府2025年11月发布的《古城新韵 荆彩蝶变——荆州文旅融合的“十四五”答卷》（https://link.wtturl.cn/?target=https%3A%2F%2Fwww.jingzhou.gov.cn%2Fzfwxw%2Fbmdt%2F202511%2Ft20251109_1050696.shtml&scene=im&aid=497858&lang=zh），荆州古城游客年接待量2024年达到124万人次。

荆州古城游客年接待量实现跨越式增长，从2020年的75万人次攀升至2024年的124万人次，荆州，正悄然完成一场从“游览”到“体验”，从“景点打卡”到“全域沉浸”的旅游蝶变。科技为媒，让千年楚韵焕发新生，在荆州方特园内，《屈原》的诗人风骨与《楚乐》的编钟礼舞，通过全息投影与数控舞台，生动再现了楚国文化的瑰丽画卷。

本项目建成后，楚文化博物馆将集中陈列楚文物与楚文化相关内容，原荆州博物馆中涉及楚文化的展品将统一迁移至该馆，原荆州博物馆则改造为荆州全域通史综合馆，重点展示除楚国以外的荆州各历史时期内容，从而实现与楚文化博物馆的差异化运营，并承接原荆州博物馆的大部分客流量。同时，由于楚文化博物馆与荆州古城景区地理位置相邻，投入运营后，楚文化博物馆、荆州博物馆、荆州古城景区及同步建成的荆州文物保护修复中心将形成客流量联动效应。基于此，本项目参考荆州博物馆与荆州古城景区两项目的年平均接待人

次，共计162万人次。考虑到本地文旅旅游景点存在一定程度的同质化竞争，省内外游客可能面临分流，然而，本项目建成后将与现有荆州博物馆实现差异化运营，同时承接原荆州博物馆和原荆州文物保护中心的部分客流。综合上述因素，预计本项目客流量较本地成熟运营项目的年客流量减少30%至40%。出于谨慎考虑，成熟期年最高接待人次按约60%估算，即100万人次。

②客流达成率

客流达成率，即实际接待人次与成熟期最高接待人次之比的百分数。考虑到新建场馆投入运营后需经历一定的市场培育期，参照当前市场中长期经营主体的普遍规律，本项目客流变化可分为“开业热度红利期—稳步培育期—稳定运营期”三个阶段。初期1至3年为开业红利期。受荆州其他景区竞争分流的影响，楚文化博物馆运营首年客流达成率按50%计。第2年及第3年，随着广告及网络宣传力度的加大，预计第2年和第3年客流达成率较上年增长15%，达到峰值80%。中期第4至7年为稳步培育期。第3年客流达到峰值后，第4年及第5年热度较峰值有所回落，预计逐年递减5%。第6年至第7年，依托常态化临展更新、文旅联动推广及区域品牌口碑积累，客流实现稳步增长，逐年递增2%，客流达成率升至74%。后期第8年及之后进入稳定运营期，客流达成率稳定在72%至75%之间。基于测算考虑，稳定运营期的客流达成率综合取值为74%，并保持稳定。

荆州文物保护修复中心客流达成率，首年客流达成率按50%计。第2年及第3年，随着广告及网络宣传力度的加大，预计第2年增加

10%，第三年客流达成率较上年增长15%，达到峰值75%。中期第4至7年为稳步培育期，第3年客流达到峰值后，第4年及第5年热度较峰值有所回落，预计逐年递减6%。第6年至第7年，依托常态化临展更新、研学产品推出等，品牌口碑积累，客流实现稳步增长，逐年递增2%，客流达成率升至67%。后期第8年及之后进入稳定运营期，客流达成率稳定在65%至70%之间。基于测算考虑，稳定运营期的客流达成率综合取值为67%，并保持稳定。

③客流转化率

即购票消费人次/实际接待人次*100%，综合考虑景区优待免票人群、研学团队单独购票等实际运营情形，本项目统一按60%测算客流转化率。

④门票单价

根据荆州市发改委2025年4月公布的《荆州市政府定价景区门票及景区内配套交通运输价格清单》（http://fgw.zwgk.jingzhou.gov.cn/35742/104220253/t128220253044/586622.shtml），荆州古城景区四个景点票价合计93元/人次、楚王车马阵景区（熊家冢国家考古遗址公园）票价85元，两景区平均票价89元/人次。

荆州市政府定价景区门票及景区内配套交通运输价格清单

序号	景区名称	景区所在县（市 、区）	景区等级	管理权限	门票价格（元/人次）		景区内配套运输价格（元/人次）				
					旺季	淡季	观光车	缆车	索道	游船	其它
1	荆州古城历史文化旅游区东门宾阳楼景点	荆州区	4A	市级	35		环古城墙观光车40				
2	荆州古城历史文化旅游区大北门朝宗楼景点	荆州区		市级	18						
3	荆州古城历史文化旅游区张居正故居	荆州区	3A	市级	20						
4	荆州古城历史文化旅游区关帝庙	荆州区	3A	市级	20						
5	荆州古城历史文化旅游区西门	荆州区		市级	免费						
6	荆州古城历史文化旅游区南门	荆州区		市级	免费						
7	荆州古城历史文化旅游区小北门	荆州区		市级	免费						
8	楚王车马阵景区	荆州区	4A	市级	85						

本项目楚文化博物馆门票涵盖常设陈列、专题临时展览、楚乐配套演艺、定时人工讲解等全部游览服务内容，对标同类文旅项目定价标准，门票单价按 80 元/人次测算，运营期内保持不变；荆州文物保护修复中心门票包含文物修复基础展厅参观、基础手工体验、常规文保成果临展、特色专题特展及定时讲解等服务，参照行业同类项目定价，门票单价按 60 元/人次测算，运营期内保持不变。

（2）研学及体验收入

根据项目规划，楚文化博物馆与文物保护修复中心建成后可打造一体化完整楚文化研学线路，先在楚文化博物馆开展楚国历史、青铜、漆器、简牍文物专题参观、楚风手工拓印、沉浸式楚文化观影通识学习，再前往文物保护修复中心实地观摩简牍、漆木器专业修复全流程，参与“小小文物修复师”等实操体验，串联文物展示、历史科普、文保实操全链条课程，形成独有的“观文物、懂楚史、学修复”深度研学产品。

①研学体验人次及接待率

根据荆州市教育局2024年工作发布会，荆州市全市中小学在校学生54.5万人（小学+初中+高中，不含幼儿园）。根据《荆州市教育事业发展“十四五”规划》明确，全市每年组织校外研学总规模不低于15万人次。

荆州目前规模最大、常态化承接大批量研学团的景区主要是荆州博物馆，整体占据了楚文化研学大半客流；其次纪南文旅区为楚文化核心承载片区，现有楚王车马阵、荆楚非遗传承院、荆州园博园形成了非竞争性三大差异化研学基地。本项目建成后属于新增国家级文物修复独家IP，同时根据国家文物局2024年《推进考古研学高质量发展指导意见》，鼓励文物修复科研机构对外开放研学，文保修复类基地研学吸引力高于普通遗址、非遗工坊，本项目具备差异化稀缺竞争力。且荆州博物馆原有与楚文化相关的研学课程将迁移到新馆，预计可承接原荆州博物馆全部的研学客流；同时原荆州文物保护中心的研学项目也会同步迁移至本项目的荆州文物保护修复中心。综合考虑上述因素后，预计本项目综合可占据全市研学总量20%—30%份额，出于谨慎性考虑，本项目按照全市25%的份额，即成熟期研学人次为3.75万人次。

考虑新建场馆投入运营后需要一定的市场培育期，接待率运营期首年按60%，后逐年递增5%，直至达到80%后保持稳定。

②研学及体验收费单价

本项目预计按照半日研学体验开放，参考同类项目类似案例，收

费单价按 150 元/人计。同时参考荆州市 2018 年—2025 年 CPI 指数增长 1.46%、3.2%、2.6%、0.2%、2.1%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则每三年 CPI 滚动增长率为 7.43%、6.10%、4.96%、1.59%、1.18%、-0.07%，平均滚动增长率为 3.53%，考虑最近几年的 CPI 指数相对较低，暂定研学收费价格每 3 年增长 3%。

案例一：荆楚非遗传承院非遗手工半日研学（http://wlj.jingzhou.gov.cn/xxdt/dtyw/202208/t20220810_757599.shtml?），定价 198 元/人，含门票、讲解、大师和老师现场讲解所有体验包的制作过程及注意事项、大漆珠和三选一非遗项目体验包，可选项目包含贝雕、风筝、葫芦烙画（漆艺类）。

案例二：湖北省博物馆少儿互动体验馆（https://m-www.hbkgy.com/p/9293.html），沉浸式文物工坊 1 小时（含模拟制陶、竹简制作、小小考古家，对应文物修复模拟）定价 160 元/人。

（3）场地租赁收入

可出租面积及出租率：根据项目初步设计报告，本项目楚文化博物馆第四层规划为主题展示厅及配套相应设备用房，该层将可规划进行出租，打造“文化观光+文化 IP 定制化消费”一体化场景，可承载零售、文旅体验、休闲娱乐等多元复合业态，另外楚文化博物馆一楼、二楼及文物保护修复中心也有少量场地可对外出租运营，合计可出租面积 4,965.85 ㎡，明细如下：

建筑名称	楼层	图纸名称	建筑面积㎡
博物馆	1	文创区	162
博物馆	1	文创区	314
博物馆	2	运营空间	480

建筑名称	楼层	图纸名称	建筑面积㎡
博物馆	4	文创杂货	904
博物馆	4	餐饮轻食区	557.6
博物馆	4	文创杂货区	615
博物馆	4	工坊休闲区	641.52
博物馆	4	演艺区 2	376.13
博物馆	4	演艺区 3	146.15
文保中心	1	文创售卖区	242
文保中心	2	运营空间	291.15
文保中心	3	文创咖啡店/售卖区	236.3
合计			4965.85

考虑新建场馆投入运营后需要一定的市场培育期，场地出租率运营期首年按 60%，后逐年递增 5%，直至达到 80%后保持稳定。

①出租单价

本项目选取荆州古城景区、荆州博物馆、荆州工人文化宫等周边相似物业出租案例作为参照，具体如下：

案例一：荆州古城景区，东门外环 2 个木质商亭，单铺面积 33.84 ㎡、33.88 ㎡招租，经营文创、零食、饮品、研学伴手礼；1 号商亭中标价 22700 元/年，2 号商亭中标价 22200 元/年，分别折合 55.90 元/㎡·月、54.60 元/㎡·月。（招租公告网址：https://www.jzgcly.com/tourismWeb/article/articleInfo?articleId=736；中标公告网址：https://www.jzgcly.com/tourismWeb/article/articleInfo?articleId=737）。

木质商亭招租公告

尊敬的各位市民：

为实现国有资产的保值增值，秉持着公开、公平、公正的原则，荆州古城文化旅游发展有限公司决定将位于宾阳楼外环道南边的两个木质商亭（面积分别为 33.84 ㎡、33.88 ㎡）的经营权向社会公开招租。现将有关事项公告如下：

一、招租对象：凡具备承担民事责任能力的单位或自然人均可参与。

二、报名时间：2026 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 18 日（每日 8:00-11:30，14:00-17:30），逾期将不再受理。**报名地点：**荆州市荆州区荆南路 2 号荆州古城文化旅游发展有限公司张居正故居南门景管部办公室。

三、资质要求：具备一定的经营能力和经验，依法依规经营的合法经营者。

四、招租期限：租赁期限为 1 年，具体租赁起止日期以《景区木质商亭经营项目管理协议》签订为准。

五、竞价底价：本次两个木质商亭年租金竞价底价均为 21525 元/年，报价不得低于底价，否则视为无效报价。

荆州古城文化旅游发展有限公司

外环道木质商亭经营权竞价结果公示

一、项目名称：外环道木质商亭经营权公开招租

二、公示内容

荆州古城文化旅游发展有限公司外环道木质商亭经营权竞价明细表

序号	门店名	中标人	中标价(每年/元)	经营期限
1	宾阳楼外环道南边1号木质商亭	李兰艳	22700	1年
2	宾阳楼外环道南边2号木质商亭	曾锦月	22200	1年

三、公示期限

2026 年 5 月 21 日— 2026 年 5 月 27 日。

在公示期间，大家可通过电话对公示情况提出意见建议。

案例二：荆州博物馆临街商铺，根据 58 同城查询的出租案例，荆州博物馆对面临街门面 68 ㎡出租单价 47.06 元/㎡·月（https://jingzhou.58.com/shangpu/87728517480412x.shtml?）



案例三：荆州市文旅集团工人文化宫 1 层商铺对外招租，总面积 236.46 ㎡，年租金合计 174500 元，折合 61.50 元/㎡·月（http://www.jzscfjt.com/z/tongzhigonggao/2026-03-20/6085.html）

荆州文化旅游投资股份有限公司房屋招租公告（2026第2号）

发布时间：2026-03-20　来源：

招租人：荆州文化旅游投资股份有限公司

荆州文化旅游投资股份有限公司现对管理的荆州市总工会工人文化宫项目的资产实行公开挂网招租，欢迎符合招租要求的企业、个体工商户、自然人前来报名、洽谈商铺租赁事宜，现将相关事项公告如下：

一、本次招租房屋信息：

房屋坐落	楼层	房屋面积（㎡）	年租金（元）	租赁期限	业态要求
文化宫路12-12	1层	60	27600	1	生活服务
文化活动中心大楼101-2	1层	95.46	82000	1	零售
文化宫路12-5	1层	15	12600	1	零售
文化宫路12-6	1层	30	24000	1	零售
文化宫路14-1、14-2	1层	36	28300	1	餐饮

以上三处案例均为临街商铺，考虑到本项目的招租位置大部分位于楚文化博物馆四层，人流量受限。参考云冈石窟景区商业业态提升商铺招租公告（http://www.yfbzb.com/inviteBid/detail/20260413_589066022.html?push_animated=1&show_loading=0&webview_progress_bar=1&theme=light），外铺(景区入口/20窟前):10㎡保底租金为20万/年，即1667元/㎡·月；内铺(石窟群深处/服务区):同面积600-900元/㎡·月，内铺和外铺的价差为50%-70%。本项目均为内铺出租，租金相较案例中的临街商铺，价格下浮30%～50%，保守估计，按照30元/㎡·月计取。同时参考荆州市2018年—2025年CPI指数增长1.46%、3.2%、2.6%、0.2%、2.1%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则每三年CPI滚动增长率为7.43%、6.10%、4.96%、1.59%、1.18%、-0.07%，平均滚动增长率为3.53%，考虑最近几年的CPI指数相对较低，暂定租金单位每3年增长3%。

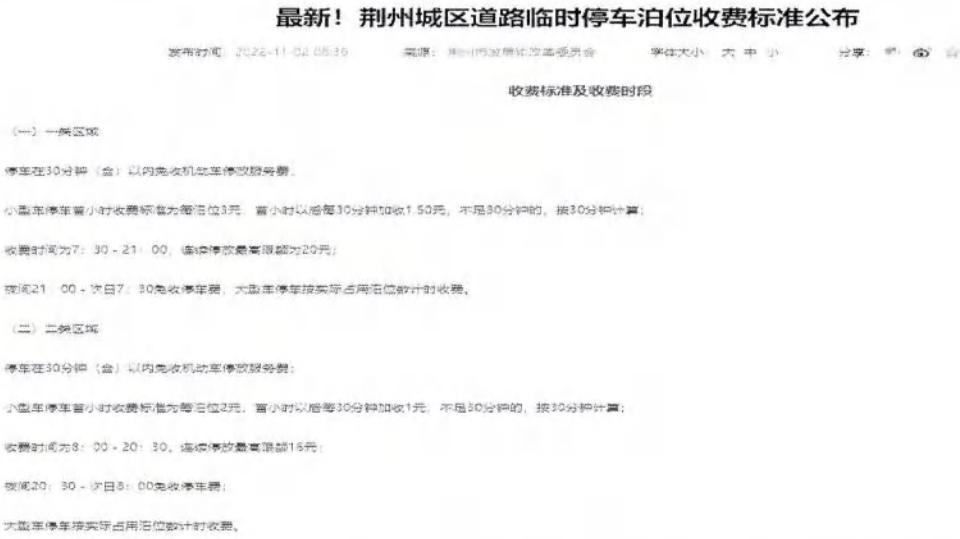
（4）停车位收入

停车位数量及使用率：本项目共有停车位420个。本项目新馆的建设位置对面即为荆园凤凰里文旅项目及荆楚映象演绎项目，结合项目建成后的区位条件，以及与周边文旅项目的联动发展态势，参考国内同类型联动旅游的区域，长沙“三馆一厅”（博物馆+图书馆+音乐厅+滨江商业）：停车场日均使用率70%－80%，周末/节假日90%－95%；三星堆博物馆+新演艺/街区：停车场成熟后工作日60%－70%、周末85%－95%；荆州方特东方神画：A区和B区2050个机动车泊位，平日使用率为25%～40%，周末使用率为50%～60%，黄金周高峰为80%～95%。本项目参考以上案例，且考虑本项目旅游区域联动的停车需求，按照平日使用率45%，周末使用率75%，节假日90%；平日为257天，普通周末为76天，广义节假日（法定假日+调休连休周末）为32天来计算，停车场综合使用率为51.67%，本项目停车场全年综合使用率按照52%来测算。

平均停车时长：参考目前国内同类文化集群景区的停车时间，荆州古城旅游区（含宾阳楼、九老仙都、荆街）：旅游路线为古城墙+古建筑群+文旅街区，游客一般上午入城、下午离城，含登城、逛古街、看小演出、用餐，停车时长：5－6小时/车·天。长沙“三馆一厅”（博物馆+图书馆+音乐厅+规划馆，文化集群），属于多馆联动，跨馆参观，停车时长：5－6小时/车·天。荆州方特（大型主题乐园+演艺）属于大型文旅+强演艺，单日深度游玩，停车时长：7－9小时/车·天。因本项目新馆的建设位置对面有荆园凤凰里文旅项目以及荆楚映象演绎项目，规划参观路线为上午博物馆（3-4h），中午/下午逛

古街(2-3h)，晚上看演艺（2-3h）；本项目因联动项目涵盖了演绎表演，故整体游玩时间相对要长，预计建成后停车场每天停车时间在6-8小时。根据谨慎性考虑，本项目每车位每天按6h停车时间计算。

收费单价：根据2022年11月荆州市人民政府网公开的《最新！荆州城区道路临时停车泊位收费标准公布》收费标准，本项目属于二类区域，根据相关标准，本项目收费单价暂取为2元/个·h。



最新！荆州城区道路临时停车泊位收费标准公布

发布时间：2022-11-02 08:36　　来源：荆州市发展和改革委员会　　字体大小：大 中 小　　分享：

收费标准及收费时段

（一）一类区域

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；

小型车停车首小时收费标准为每泊位3元，首小时以后每30分钟加收1.50元，不足30分钟的，按30分钟计算；

收费时间为7：30－21：00，连续停放最高限额为20元；

时间21：00－次日7：30免收停车费，大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

（二）二类区域

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；

小型车停车首小时收费标准为每泊位2元，首小时以后每30分钟加收1元，不足30分钟的，按30分钟计算；

收费时间为8：00－20：30，连续停放最高限额15元；

时间20：30－次日8：00免收停车费；

大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目各项收入具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.门票收入	2,800.00	5,280.00	6,540.00	6,084.00	5,628.00	5,796.00
（1）楚文化博物馆	1,600.00	3,120.00	3,840.00	3,600.00	3,360.00	3,456.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	50%	65%	80%	75%	70%	72%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
增值税销项税	90.57	298.87	370.19	344.38	318.57	328.08

项目 / 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
（2）荆州文物保护修复中心	1,200.00	2,160.00	2,700.00	2,484.00	2,268.00	2,340.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	50%	60%	75%	69%	63%	65%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
增值税销项税	67.92	16.92	20.95	19.49	18.03	18.57
2.研学及体验收入	**225.00**	**365.63**	**393.75**	**434.53**	**463.50**	**463.50**
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
单价（元/人）	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50
接待率（%）	60%	65%	70%	75%	80%	80%
增值税销项税	12.74	20.70	22.29	24.60	26.24	26.24
3.场馆租赁收入	**71.51**	**116.20**	**125.14**	**138.10**	**147.31**	**147.31**
年出租面积（m^2）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85
单价（元/m^2/月）	30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90
月份	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	60%	65%	70%	75%	80%	80%
增值税销项税	5.90	9.59	10.33	11.40	12.16	12.16
4.停车位收入	**64.21**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
天数	245.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率（%）	52%	52%	52%	52%	52%	52%
销项税额	5.30	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
含税营业收入	**3,160.72**	**5,857.49**	**7,154.55**	**6,752.29**	**6,334.47**	**6,502.47**
不含税营业收入	**2,978.29**	**5,503.51**	**6,722.89**	**6,344.52**	**5,951.57**	**6,109.52**
增值税销项税	**182.43**	**353.98**	**431.66**	**407.77**	**382.90**	**392.95**

（续）

项目 / 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.门票收入	5,964.00	5,964.00	5,964.00	5,964.00	5,964.00	5,964.00
（1）楚文化博物馆	3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
客流达成率（%）	74%	74%	74%	74%	74%	74%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
增值税销项税	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58
（2）荆州文物保护修复中心	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	67%	67%	67%	67%	67%	67%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
增值税销项税	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11
2.研学及体验收入	**477.42**	**477.42**	**477.42**	**491.73**	**491.73**	**491.73**
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
单价（元/人）	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91
接待率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	27.02	27.02	27.02	27.83	27.83	27.83
3.场馆租赁收入	**151.74**	**151.74**	**151.74**	**156.27**	**156.27**	**156.27**
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85
单价（元/㎡/月）	31.83	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	12.53	12.53	12.53	12.90	12.90	12.90
4.停车位收入	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率（%）	52%	52%	52%	52%	52%	52%
销项税额	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
含税营业收入	**6,688.82**	**6,688.82**	**6,688.82**	**6,707.66**	**6,707.66**	**6,707.66**
不含税营业收入	**6,284.68**	**6,284.68**	**6,284.68**	**6,302.34**	**6,302.34**	**6,302.34**
增值税销项税	**404.14**	**404.14**	**404.14**	**405.32**	**405.32**	**405.32**

（续）

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1.门票收入	5,964.00	5,964.00	5,964.00	5,964.00	5,964.00	5,964.00
（1）楚文化博物馆	3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	74%	74%	74%	74%	74%	74%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
增值税销项税	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58
（2）荆州文物保护修复中心	2,412.00	2,412.00	2,412.00	2,412.00	2,412.00	2,412.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	67%	67%	67%	67%	67%	67%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
增值税销项税	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11
2.研学及体验收入	506.49	506.49	506.49	521.67	521.67	521.67
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
单价（元/人）	168.83	168.83	168.83	173.89	173.89	173.89
接待率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	28.67	28.67	28.67	29.53	29.53	29.53
3.场馆租赁收入	160.94	160.94	160.94	165.76	165.76	165.76
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85
单价（元/㎡/月）	33.76	33.76	33.76	34.77	34.77	34.77
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	13.29	13.29	13.29	13.69	13.69	13.69
4.停车位收入	95.66	95.66	95.66	95.66	95.66	95.66
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率（%）	52%	52%	52%	52%	52%	52%
销项税额	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
含税营业收入	6,727.09	6,727.09	6,727.09	6,747.09	6,747.09	6,747.09
不含税营业收入	6,320.54	6,320.54	6,320.54	6,339.28	6,339.28	6,339.28

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
增值税销项税	406.55	406.55	406.55	407.81	407.81	407.81

（续）

项目 \ 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1.门票收入	5,964.00	5,964.00	2,982.00	118,606.00
（1）楚文化博物馆	3,552.00	3,552.00	1,776.00	70,480.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	
客流达成率（%）	74%	74%	74%	
客流转化率（%）	60%	60%	60%	
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	
增值税销项税	337.58	337.58	168.79	6,645.57
（2）荆州文物保护修复中心	2,412.00	2,412.00	1,206.00	48,126.00
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	
客流达成率（%）	67%	67%	67%	
客流转化率（%）	60%	60%	60%	
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	
增值税销项税	19.11	19.11	9.55	438.97
2.研学及体验收入	537.33	537.33	268.67	9,681.17
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	
单价（元/人）	179.11	179.11	179.11	
接待率（%）	80%	80%	80%	
增值税销项税	30.41	30.41	15.21	547.99
3.场馆租赁收入	170.71	170.71	85.36	3,076.48
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	
单价（元/㎡/月）	35.81	35.81	35.81	
月份	12.00	12.00	6.00	
出租率（%）	80%	80%	80%	
增值税销项税	14.10	14.10	7.05	254.02
4.停车位收入	95.66	95.66	47.44	1,929.19
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	
天数	365.00	365.00	181.00	

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
使用率（%）	52%	52%	52%	
销项税额	7.90	7.90	3.92	159.32
含税营业收入	6,767.70	6,767.70	3,383.47	133,292.84
不含税营业收入	6,358.60	6,358.60	3,178.95	125,246.97
增值税销项税	409.10	409.10	204.52	8,045.87

2.税费及附加估算

（1）增值税

销项税：文化馆门票收入属于文化体育服务，适用增值税税率6%，根据财税〔2016〕36号政策，博物馆、文化馆自有场所第一道参观门票收入可申请免征增值税，馆内特展等二次收费门票按6%计税，本项目测算先按应税情形测算，后续运营阶段依法申报享受免税优惠；停车费收入适用增值税税率9%、场馆租赁收入适用增值税税率9%、研学服务收入适用增值税税率6%。

运营成本进项税：电费按13%、水费按9%，维修费按9%、其他费用统一取6%。

建设期进项税：本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；设备采购以13%税率计算，预备费以9%的税率计算，工程建设其他费用等统一按照6%计算。

（2）附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

（3）房产税：按照租金收入12%的税率计算

（4）所得税：所得税按25%的税率计算。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税	182.43	353.98	431.66	407.77	382.90	392.95
运营期增值税进项税	49.59	78.75	83.87	82.28	80.63	81.29
留抵进项税	-5,668.70	-5,393.47	-5,045.68	-4,720.19	-4,417.92	-4,106.26
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
税金及附加	**7.87**	**12.79**	**13.78**	**15.20**	**16.22**	**16.22**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	7.87	12.79	13.78	15.20	16.22	16.22
税金及附加合计	**7.87**	**12.79**	**13.78**	**15.20**	**16.22**	**16.22**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**7.87**	**12.79**	**13.78**	**15.20**	**16.22**	**16.22**

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
增值税销项税	404.14	404.14	404.14	405.32	405.32	405.32
运营期增值税进项税	82.03	82.03	82.03	82.10	82.10	82.10
留抵进项税	-3,784.15	-3,462.04	-3,139.93	-2,816.71	-2,493.49	-2,170.27
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
税金及附加	**16.71**	**16.71**	**16.71**	**17.20**	**17.20**	**17.20**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	16.71	16.71	16.71	17.20	17.20	17.20
税金及附加合计	**16.71**	**16.71**	**16.71**	**17.20**	**17.20**	**17.20**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**16.71**	**16.71**	**16.71**	**17.20**	**17.20**	**17.20**

（续）

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
增值税销项税	406.55	406.55	406.55	407.81	407.81	407.81

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
运营期增值税进项税	82.18	82.18	82.18	162.10	202.01	202.01
留抵进项税	-1,845.90	-1,521.53	-1,197.16	-951.45	-745.65	-539.85
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
税金及附加	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25
税金及附加合计	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25

（续）

项目 \ 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
增值税销项税	409.10	409.10	204.52	8,045.87
运营期增值税进项税	202.09	202.09	100.70	2,266.34
留抵进项税	-332.84	-125.83	-22.01	
应缴增值税	-	-	-	-
税金及附加	18.79	18.79	9.40	338.70
城市维护建设税	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-
房产税	18.79	18.79	9.40	338.70
税金及附加合计	18.79	18.79	9.40	338.70
所得税费用	-	-	46.08	46.08
税费合计	18.79	18.79	55.48	384.78

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括：燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、管理及其他费用、固定资产折旧、专项工程更新费用。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）燃料及动力费

本项目外购原材料及动力费主要为水、电成本费用。

①用电成本费用

根据可行性研究报告，本项目预计年用电量420.53万kwh，根据湖北省电网销售价格的工业用电价格,本项目电价参照标准0.6907元/度计取。

②用水成本费用

根据可行性研究报告,本项目预计年用水量4.3万m^3。根据2023年荆州市居民水价标准，非居民用水单价为1.92元/吨。

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5380							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8380							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.3587	0.3587	0.3537	0.3187				
其中：兵团县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.83分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

荆州城区供水价格一览表

（单位：元/立方米）

供水类别	用水价格		到户价	
	调整前	7月1日抄见水量起	调整前	7月1日抄见水量起
居民生活用水	1.30	1.55	2.25	2.50
非居民用水	1.68	1.92	3.08	3.32
特种用水	4.00	5.00	5.40	6.40

（2）工资及福利费

新增人员配置：根据《博物馆事业中长期发展规划纲要（2011

－2020)》，其中明确，大型博物馆需专业技术+管理+服务三支队伍，强调按面积、展线、年客流量核定人员。参考湖北省内以及周边省份的博物馆，根据目前正在经营的大型博物馆的人员和面积来估算，平均 450－550 ㎡/人（建筑面积），本项目按照 500 ㎡/人来计。项目总建筑面积 72511 平方米，其中楚文化博物馆地上 45720 平方米，荆州文物保护修复中心 20800 平方米，预计需要 145 人。参考湖北省博物馆，管理+技术人员占比 60%，服务人员占比 40%。本项目管理及技术人员按照 87 人，服务人员按 58 人。

人员薪酬：根据荆州市统计局《2025 年国民经济和社会发展统计公报》2025 年城镇居民人均可支配收入为 46,713 元/年，本项目服务人员人均薪酬按照 5 万元/年，管理及技术人员平均薪酬按 8 万元/年计算。福利费按职工薪酬的 14%计提。参考荆州市 2018 年—2025 年 CPI 指数增长 1.46%、3.2%、2.6%、0.2%、2.1%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则每三年 CPI 滚动增长率为 7.43%、6.10%、4.96%、1.59%、1.18%、-0.07%，平均滚动增长率为 3.53%，考虑最近几年的 CPI 指数相对较低，暂定人均工资每 3 年增长 3%。

（3）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定

百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，文化场馆以室内展示为主，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

（4）管理及其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按营业收入的7%计提。

（5）资产折旧费用

本项目将新增建筑物原值为47,843.87万元，折旧年限20年，残值率为5%；本项目新增专项工程原值为19,958.91万元，折旧年限15年，残值率为5%。

（6）专项工程更新费用

本项目专项工程主要为展陈工程，按照15年的折旧年限，预计从运营期第16年起，在后续15年内逐步更新，预计每年更新费用为1,330.59万元。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内总成本费用具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、不含税付现成本	1,293.73	2,013.12	2,098.47	2,105.71	2,078.20	2,089.26
1.燃料动力费用	176.41	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61
2.工资及福利费	749.36	1,124.04	1,124.04	1,157.76	1,157.76	1,157.76
3.维修费	159.48	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22
4.其他管理费用	208.48	385.25	470.60	444.12	416.61	427.67
5.专项工程更新费用	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	2,357.77	3,536.64	3,536.64	3,536.64	3,536.64	3,536.64
总成本费用合计	3,651.50	5,549.76	5,635.11	5,642.35	5,614.84	5,625.90
其中付现成本（不含税）	1,293.73	2,013.12	2,098.47	2,105.71	2,078.20	2,089.26
其中付现成本（含税）	1,343.32	2,091.87	2,182.34	2,187.99	2,158.83	2,170.55

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、不含税付现成本	2,136.25	2,136.25	2,136.25	2,173.25	2,173.25	2,173.25
1.燃料动力费用	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61
2.工资及福利费	1,192.49	1,192.49	1,192.49	1,228.26	1,228.26	1,228.26
3.维修费	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22
4.其他管理费用	439.93	439.93	439.93	441.16	441.16	441.16
5.专项工程更新费用	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	3,536.64	3,536.64	3,536.64	3,536.64	3,536.64	3,536.64
总成本费用合计	5,672.89	5,672.89	5,672.89	5,709.89	5,709.89	5,709.89
其中付现成本（不含税）	2,136.25	2,136.25	2,136.25	2,173.25	2,173.25	2,173.25
其中付现成本（含税）	2,218.28	2,218.28	2,218.28	2,255.35	2,255.35	2,255.35

（续）

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、不含税付现成本	2,211.38	2,211.38	2,211.38	3,137.70	3,581.23	3,581.23
1.燃料动力费用	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61
2.工资及福利费	1,265.11	1,265.11	1,265.11	1,303.06	1,303.06	1,303.06
3.维修费	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22
4.其他管理费用	442.44	442.44	442.44	443.75	443.75	443.75
5.专项工程更新费用				887.06	1,330.59	1,330.59
二、固定资产折旧费	3,536.64	3,536.64	3,536.64	2,693.93	2,272.58	2,272.58
总成本费用合计	5,748.02	5,748.02	5,748.02	5,831.63	5,853.81	5,853.81

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
其中付现成本（不含税）	2,211.38	2,211.38	2,211.38	3,137.70	3,581.23	3,581.23
其中付现成本（含税）	2,293.56	2,293.56	2,293.56	3,299.80	3,783.24	3,783.24

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、不含税付现成本	3,621.67	3,621.67	1,810.83	50,595.46
1.燃料动力费用	264.61	264.61	132.31	5,336.31
2.工资及福利费	1,342.15	1,342.15	671.08	24,792.86
3.维修费	239.22	239.22	119.61	4,824.27
4.其他管理费用	445.10	445.10	222.53	8,767.30
5.专项工程更新费用	1,330.59	1,330.59	665.30	6,874.72
二、固定资产折旧费	2,272.58	2,272.58	1,136.29	64,791.27
总成本费用合计	5,894.25	5,894.25	2,947.12	115,386.73
其中付现成本（不含税）	3,621.67	3,621.67	1,810.83	50,595.46
其中付现成本（含税）	3,823.76	3,823.76	1,911.53	52,861.80

4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资50,000.00万元，其中2026年计划发行20,000.00万元，期限20年，2027年计划发行30,000.00万元，期限20年。根据《2026湖北省政府专项债券（二十八期）》实际发行利率2.31%上浮10个BP,即本次20年期债券发行利率为2.54%（债券最终利率以市场价格为准）。每半年支付一次利息，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
2027年	20,000.00	30,000.00	-	50,000.00	889.00	889.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2028 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2029 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2030 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2031 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2032 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2033 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2034 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2035 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2036 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2037 年	50,000.00	-	2,000.00	48,000.00	1,270.00	3,270.00
2038 年	48,000.00	-	5,000.00	43,000.00	1,181.10	6,181.10
2039 年	43,000.00	-	5,000.00	38,000.00	1,054.10	6,054.10
2040 年	38,000.00	-	5,000.00	33,000.00	927.10	5,927.10
2041 年	33,000.00	-	5,000.00	28,000.00	800.10	5,800.10
2042 年	28,000.00	-	5,000.00	23,000.00	673.10	5,673.10
2043 年	23,000.00	-	5,000.00	18,000.00	546.10	5,546.10
2044 年	18,000.00	-	5,000.00	13,000.00	419.10	5,419.10
2045 年	13,000.00	-	5,000.00	8,000.00	292.10	5,292.10
2046 年	8,000.00	-	5,000.00	3,000.00	165.10	5,165.10
2047 年	3,000.00	-	3,000.00	-	38.10	3,038.10
合计	——	50,000.00	50,000.00	——	19,685.00	69,685.00

5. 模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	2,978.29	5,503.51	6,722.89	6,344.52	5,951.57	6,109.52
减：不含税总成本费用	3,651.50	5,549.76	5,635.11	5,642.35	5,614.84	5,625.90
减：税金及附加	7.87	12.79	13.78	15.20	16.22	16.22

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
减：财务费用	592.67	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
利润总额	-1,273.75	-1,329.04	-196.00	-583.03	-949.49	-802.60
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-1,273.75	-1,329.04	-196.00	-583.03	-949.49	-802.60

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
不含税营业收入	6,284.68	6,284.68	6,284.68	6,302.34	6,302.34	6,302.34
减：不含税总成本费用	5,672.89	5,672.89	5,672.89	5,709.89	5,709.89	5,709.89
减：税金及附加	16.71	16.71	16.71	17.20	17.20	17.20
减：财务费用	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,181.10
利润总额	-674.92	-674.92	-674.92	-694.75	-694.75	-605.85
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-674.92	-674.92	-674.92	-694.75	-694.75	-605.85

（续）

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税营业收入	6,320.54	6,320.54	6,320.54	6,339.28	6,339.28	6,339.28
减：不含税总成本费用	5,748.02	5,748.02	5,748.02	5,831.63	5,853.81	5,853.81
减：税金及附加	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25
减：财务费用	1,054.10	927.10	800.10	673.10	546.10	419.10
利润总额	-499.30	-372.30	-245.30	-183.70	-78.88	48.12
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-499.30	-372.30	-245.30	-183.70	-78.88	48.12

（续）

项目 \ 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
不含税营业收入	6,358.60	6,358.60	3,178.95	125,246.97
减：不含税总成本费用	5,894.25	5,894.25	2,947.12	115,386.73
减：税金及附加	18.79	18.79	9.40	338.70
减：财务费用	292.10	165.10	38.10	19,388.67
利润总额	153.46	280.46	184.33	-9,867.13
减：所得税（25%）	-	-	46.08	46.08
净利润	153.46	280.46	138.25	-9,913.21

6. 项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入		-	-	3,160.72	5,857.49	7,154.55	6,752.29
经营活动现金流出		-	-	1,351.19	2,104.66	2,196.12	2,203.19
经营活动现金净流量		-	-	**1,809.53**	**3,752.83**	**4,958.43**	**4,549.10**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	10,375.06	861.11	28,820.16	33,201.66			
投资活动现金净流量	**-10,375.06**	**-861.11**	**-28,820.16**	**-33,201.66**			
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	10,375.06	861.11	28,840.16	33,527.99	-	-	-
其他资金安排	10,375.06	861.11	8,840.16	3,527.99			
债券融资	-	-	20,000.00	30,000.00			
融资活动现金流出	-	-	20.00	919.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
偿还本金							
支付利息	-	-	-	889.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
债券发行手续费	-	-	20.00	30.00			
四、融资活动现金净流量	**10,375.06**	**861.11**	**28,820.16**	**32,608.99**	**-1,270.00**	**-1,270.00**	**-1,270.00**
五、本年现金净流量	-	-	-	**1,216.86**	**2,482.83**	**3,688.43**	**3,279.10**
本年累计现金净流量	-	-	-	**1,216.86**	**3,699.69**	**7,388.12**	**10,667.22**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 / 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,334.47	6,502.47	6,688.82	6,688.82	6,688.82	6,707.66
经营活动现金流出	2,175.05	2,186.77	2,234.99	2,234.99	2,234.99	2,272.55
经营活动现金净流量	**4,159.42**	**4,315.70**	**4,453.83**	**4,453.83**	**4,453.83**	**4,435.11**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排						
债券融资						
融资活动现金流出	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
偿还本金			-	-	-	-
支付利息	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
债券发行手续费						
四、融资活动现金净流量	-1,270.00	-1,270.00	-1,270.00	-1,270.00	-1,270.00	-1,270.00
五、本年现金净流量	2,889.42	3,045.70	3,183.83	3,183.83	3,183.83	3,165.11
本年累计现金净流量	13,556.64	16,602.34	19,786.17	22,970.00	26,153.83	29,318.94
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,707.66	6,707.66	6,727.09	6,727.09	6,727.09	6,747.09
经营活动现金流出	2,272.55	2,272.55	2,311.28	2,311.28	2,311.28	3,318.05
经营活动现金净流量	4,435.11	4,435.11	4,415.81	4,415.81	4,415.81	3,429.04
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排						
债券融资						
融资活动现金流出	3,270.00	6,181.10	6,054.10	5,927.10	5,800.10	5,673.10
偿还本金	2,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
支付利息	1,270.00	1,181.10	1,054.10	927.10	800.10	673.10
债券发行手续费						
四、融资活动现金净流量	-3,270.00	-6,181.10	-6,054.10	-5,927.10	-5,800.10	-5,673.10
五、本年现金净流量	1,165.11	-1,745.99	-1,638.29	-1,511.29	-1,384.29	-2,244.06
本年累计现金净流量	30,484.05	28,738.06	27,099.77	25,588.48	24,204.19	21,960.13

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,747.09	6,747.09	6,767.70	6,767.70	3,383.47	133,292.84
经营活动现金流出	3,801.49	3,801.49	3,842.55	3,842.55	1,967.01	53,246.58
经营活动现金净流量	**2,945.60**	**2,945.60**	**2,925.15**	**2,925.15**	**1,416.46**	**80,046.26**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						73,257.99
投资活动现金净流量						**-73,257.99**
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入						73,604.32
其他资金安排						23,604.32
债券融资						50,000.00
融资活动现金流出	5,546.10	5,419.10	5,292.10	5,165.10	3,038.10	69,735.00
偿还本金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00	50,000.00
支付利息	546.10	419.10	292.10	165.10	38.10	19,685.00
债券发行手续费						50.00
四、融资活动现金净流量	**-5,546.10**	**-5,419.10**	**-5,292.10**	**-5,165.10**	**-3,038.10**	**3,869.32**
五、本年现金净流量	**-2,600.50**	**-2,473.50**	**-2,366.95**	**-2,239.95**	**-1,621.64**	**10,657.59**
本年累计现金净流量	**19,359.63**	**16,886.13**	**14,519.18**	**12,279.23**	**10,657.59**	
六、本息覆盖倍数						**1.15**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为1.15，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

荆楚文化遗产保护传承项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为

80,046.26 万元，且在 2047 年债券本金偿还后仍有 10,657.59 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	72,041.63	76,043.95	80,046.26	84,048.57	88,050.89
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.26
债券利率变动	67,716.50	69,685.00	69,685.00	69,685.00	69,685.00
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.17	1.15	1.13	1.12

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15 倍，且在债券本金偿还后仍有 10,657.59 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此

得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月 31 日

再次复印无效
报告附件章



会计师事务所

执业证书

报告附件章

再次复印无效

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月二十九日

中华人民共和国财政部制

武汉城市职业学院体育实训中心项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

武汉璞咨字[2026]第027号

武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

武汉城市职业学院体育实训中心项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

目　　录　　页　次

一、　基本假设　2

二、　资金平衡测算说明　2

三、　项目资金平衡测算　3

四、　压力测试　11

五、　风险评估　11

六、　结论　16

武汉城市职业学院体育实训中心项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

武汉璞咨字[2026]第027号

我们接受委托，对武汉城市职业学院体育实训中心项目地方政府专项债券募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具财务评价报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位武汉城市职业学院确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉汉璞会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年八月二十五日

武汉城市职业学院体育实训中心项目

地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评估报告

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为文创学院和网球学院学生学费收入、短期培训费等；

（六）预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一） 收入来源

本项目为武汉城市职业学院体育实训中心项目，可充分依据学校的收入情况来计算。本项目产生的收入优先保障本项目还款。

（二）债券年利率

本次发行的专项债券为20年期，参考参考2026年5月12日20年期地方政府债利率2.41%，本次债券发行从客观、谨慎角度出发，年利率暂按2.50%进行测算。另外，按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年

收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

三、项目资金平衡测算

（一）基本情况

项目名称：武汉城市职业学院体育实训中心项目（以下简称“本项目”）。

项目实施主体：武汉城市职业学院。

建设地点：本项目建设用地位于武汉城市职业学院南校区。

建设内容：该项目拟新建一栋实训中心大楼，总建筑面积27745.57平方米，其中，地上建筑面积23692.47平方米(网球学院12692.09平方米、文创学院11000.38平方米)，地下建筑面积4053.10平方米，停车位90个，主要包括文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房、停车库、设备用房等。同时配套建设给排水、电气、暖通、消防及室外场地、绿化等公用设施。

（二）项目概况

1、项目总投资

根据本项目可研批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目估算总投资为19,772.21万元，其中：建设工程费16,943.28万元，工程建设其他费用1,289.78万元，预备费用911.65万元，建设期利息612.50万元，发行费用15.00万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

金额单位：万元

调整后投资估算		合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	项目投资（不含息）	**19,144.71**	**4,144.71**		**15,000.00**		
1.1	建设工程费	16,943.28	2,943.28		14,000.00		
1.2	工程建设其他费用	1,289.78	789.78		500.00		
1.3	预备费用	911.65	411.65		500.00		
二	建设期利息及发行费用	**627.50**	**627.50**				

2.1	利息	612.50	612.50				
2.2	发行费用	15.00	15.00				
三	总投	**19,772.21**	**4,772.21**		**15,000.00**		

2、建设资金筹措方案

（1）专项债券

本项目拟定发行专项债券 15,000.00 万元，其中 2026 年拟发行 5,000.00 万元，2027 年拟发行 7,000.00 万元，2028 年拟发行 3,000.00 万元，用于本项目工程建设费用。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2026 年	5,000.00	20 年	2.50%	第 11-20 年每年等额还本 10%
2	2027 年	7,000.00	20 年	2.50%	
3	2028 年	3,000.00	20 年	2.50%	
合 计		**15,000.00**			

（2）项目资本金情况

本项目估算总投资为 19,772.21 万元，其中自有资金（资本金）4,772.21 万元，占比 24.14%；通过发行地方政府专项债券筹集 15,000.00 万元，占比 75.86%。本项目资本金主要用于建设期利息、发行费用及本项目建设。

（3）市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、资金使用计划

2026 年拟投入 6,768.15 万元，2027 年拟投入 9,217.51 万元，2028 年拟投入 3,786.55 万元。项目投资如下：

项目分年投资表

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目投资（不含息）	**6,700.65**	**8,998.01**	**3,446.05**	**19,144.71**

建设期利息及发行费用	**67.50**	**219.50**	**340.50**	**627.50**
利息	62.50	212.50	337.50	**612.50**
发行费用	5.00	7.00	3.00	**15.00**
总投	**6,768.15**	**9,217.51**	**3,786.55**	**19,772.21**
资金筹措	**6,768.15**	**9,217.51**	**3,786.55**	**19,772.21**
其中：自有资金投入	1,768.15	2,217.51	786.55	**4,772.21**
专项债券发行	5,000.00	7,000.00	3,000.00	**15,000.00**

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）项目收入

本项目建设完成后，通过文创学院和网球学院学生学费收入、短期培训费作为本次发行项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉城市职业学院的收入情况来计算。

①学费收入

截至 2025 年 12 月 29 日，整体在校学生人数为 14163 人，数据取自学信网导出并经学校盖章确认。

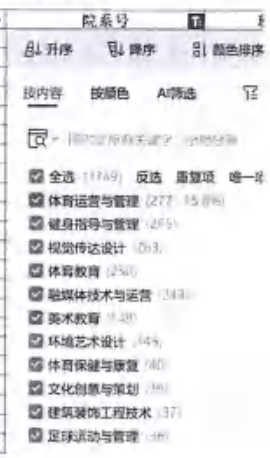
查询学信网在校生名单，统计文创学院和网球学院现有学生 1749 人。目前执行的专科收费标准如下：

专科生学费（艺术类专业）：6500 元/人/年。

2025 年学校在校生名单查询截图：

截至20251229学信网在校生名单14163

学号	姓名	性	出生年月	证件类型	证件号码	政治面	民族	专业名称
2017104180204	陈李	男	19981102	居民身份证	422827199811020916	共青团员	土家族	体育教育
2023111880124	王华秋	男	20060108	居民身份证	421121200601080011	群众	汉族	体育运营与管理
2023111880125	樊杨	男	20050430	居民身份证	420981200504304211	群众	汉族	体育运营与管理
2023611880103	易苏媛	女	20040118	居民身份证	422802200401186823	群众	土家族	体育运营与管理
2023611880106	王定坤	男	20040317	居民身份证	421002200403171831	共青团员	汉族	体育运营与管理
2023111890208	张宗洋	男	20050916	居民身份证	420115200509160512	群众	汉族	健身指导与管理
2024111900162	王泽成	男	20061029	居民身份证	421003200610290530	群众	汉族	体育教育
2024111900222	詹维浩	男	20051221	居民身份证	429005200512212256	群众	汉族	体育教育
2024111900227	程思轩	男	20060708	居民身份证	420115200607088315	群众	汉族	体育教育
2024111900228	胡景康	男	20050824	居民身份证	411502200508247738	群众	汉族	体育教育
2024111900229	彭致耀	男	20050320	居民身份证	420321200503207218	群众	汉族	体育教育
2024111900235	许业豪	男	20061206	居民身份证	420325200612060097	共青团员	汉族	体育教育
2023103#10425	杜依曼	女	20041118	居民身份证	41040420041118006X	共青团员	汉族	视觉传达设计
2023103#10437	阮浩然	男	20040904	居民身份证	420683200409044913	共青团员	汉族	环境艺术设计
2024111900159	汪祖豪	男	20051110	居民身份证	420222200511107218	群众	汉族	体育教育
2024111900206	黄德权	男	20060715	居民身份证	421127200607150031	群众	汉族	体育教育
2023611880112	朱霖轩	男	20050322	居民身份证	420881200503224230	群众	汉族	体育运营与管理
2023611880124	陈卓	男	20040408	居民身份证	421125200404087316	群众	汉族	体育运营与管理
2023611880129	王嘉静	男	20040913	居民身份证	420683200409131857	共青团员	汉族	体育运营与管理
2023103#10324	杨佳乐	女	20041213	居民身份证	410481200412139029	群众	汉族	环境艺术设计
2023103#10225	张靓颖	女	20040306	居民身份证	410329200403069769	群众	汉族	视觉传达设计
2023103#10441	马柱若	男	20050722	居民身份证	410404200507220011	群众	汉族	环境艺术设计



网络公示学费标准截图：

武汉城市职业学院2025-2026学年度收费目录清单

收费公示：2025年7月25日

收费类别	收费项目		收取对象	计费单位	收费标准	收费依据	执收单位	执行时间
一、学费、住宿费								
（一）2025级学生学费								
1	学前教育学院	学前教育	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
2		婴幼儿托育服务与管理	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
3		早期教育	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
4		心理咨询	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
5	初等教育学院	小学语文教育	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
6		小学数学教育	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
7		小学英语教育	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
8	汽车技术与服务学院	汽车技术服务与营销	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
9		汽车制造与试验技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
10		智能网联汽车技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
11		汽车检测与维修技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
12		汽车智能技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
13		新能源汽车技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
14		汽车检测与维修技术（中德合作）	2025级学生	元/人·年	15000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
15	文化创意与艺术设计学院	环境艺术设计	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
16		视觉传达设计	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
17		美术教育	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月

武汉城市职业学院2025-2026学年度收费目录清单

收费公示：2025年7月25日

收费类别	收费项目		收取对象	计费单位	收费标准	收费依据	执收单位	执行时间
57	职业网球学院	工业互联网应用	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
58		机电一体化技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
59		工业机器人技术	2025级学生	元/人·年	5000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
60		机电一体化技术（中德合作）	2025级学生	元/人·年	15000	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
61		体育运营与管理	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
62		体育教育	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
63		健身指导与管理	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
64		体育保健与康复	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月
65		足球运动与管理	2025级学生	元/人·年	6500	鄂发改价调【2025】66号	财务处	2025年8月—2028年8月

②短期培训费

短期技能培训费包括特种作业人员操作证、行业职业能力水平评价证书、职业技能等级证书等项目，根据近年学校短期培训费收入平均值 1,065.91 万元，预计短期培训费收入合计 21,318.20 万元。

近四年学校短期培训费收入统计如下：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
短期培训费	1161.64	1624.14	827.97	649.88	1065.91

2021 年—2024 年短期培训费收入截图（来自于学校财务系统数据）：

分项目收入报表

开票日期从：2021-01-01　至：2021-12-31

序号	项目编码	项目名称	收费金额	实收金额	入库金额
1	00400100300	普通话水平测试	342,350.00	342,350.00	342,350.00
2	00400100300	高等教育自学考试费、考务费	74,112.00	74,112.00	74,112.00
3	00400200100	短期培训费	11,616,362.61	11,616,362.61	11,616,362.61
4	00400200200	高等学校住宿费	18,697,500.21	18,697,500.21	18,697,500.21
5	00400200300	专科生学费	89,273,068.32	89,273,068.32	89,273,068.32
6	007006003	事业单位国有资产处置收入	22,871.80	22,871.80	22,871.80
7	007006004	事业单位国有资产出租出借收入	6,026,607.81	6,026,607.81	6,026,607.81
8	008	学校代收代缴	299,204.48	299,204.48	299,204.48
合计：			126,352,077.23	126,352,077.23	

制表人：孙远　　制表日期：2023年5月16日

分项目收入报表

开票日期从：2022-01-01　至：2022-12-31

序号	项目编码	项目名称	收费金额	实收金额	入库金额
1	00400100300	普通话水平测试	278,150.00	278,150.00	278,150.00
2	00400100300	高等教育自学考试费、考务费	89,360.00	89,360.00	89,360.00
3	00400200100	短期培训费	16,241,385.70	16,241,385.70	16,241,385.70
4	00400200200	高等学校住宿费	18,842,860.32	18,842,860.32	18,842,860.32
5	00400200300	专科生学费	86,249,712.26	86,249,712.26	86,249,712.26
6	007006003	事业单位国有资产处置收入	43,325.00	43,325.00	43,325.00
7	007006004	事业单位国有资产出租出借收入	7,678,535.20	7,678,535.20	7,678,535.20
合计：			129,423,328.48	129,423,328.48	

制表人：孙远　　制表日期：2023年1月3日

分项目收入报表

开票日期从：2023-01-01　至：2023-12-31

序号	项目编码	项目名称	收费金额	实收金额	入库金额
1	00400100300	普通话水平测试	79,000.00	79,000.00	0.00
2	00400100300	高等教育自学考试费、考务费	78,224.00	78,224.00	78,224.00
3	00400200100	短期培训费	8,279,688.98	8,279,688.98	8,279,688.98
4	00400200200	高等学校住宿费	126,760.00	126,760.00	126,760.00
5	00400200300	专科生学费	1,364,232.50	1,364,232.50	1,364,232.50
6	007006003	事业单位国有资产处置收入	592,350.00	592,350.00	592,350.00
7	007006004	事业单位国有资产出租出借收入	6,706,290.44	6,706,290.44	6,706,290.44
8	007006099	其他非经营性国有资产收入	3,608,543.78	3,608,543.78	3,608,543.78
9	099005	其他收入	54,247,422.74	54,247,422.74	54,247,422.74
合计：			75,082,512.44	75,002,512.44	

制表人：孙远　　制表日期：2024年9月25日

高校非税票据一体化系统
GAOXIAO FEISHUI PIAOJU YITIHUA XITONG

欢迎首页 | 高校收入已到账统计表 ×

打印导出

缴款时间 2024-01-01 … 至 2024-12-31 项目名称

序号	项目编码	项目名称	合计金额(元)
1	103070604	事业单位国有资产出租出借收入	2,849,807.07
2	103070603	事业单位国有资产处置收入	45,660.00
3	103042757	高等学校学费	79,196,720.10
4	103070699	其他非经营性国有资产收入	5,379,673.25
5	10304276004	短期培训费	6,498,783.54

（2）项目成本

本项目拟新建一栋实训中心大楼，主要包括文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房、停车库、设备用房等。成本费用包括：人员支出、维修维护费、水电费、物业管理费、折旧费、利息支出。

①人员支出

本项目主要包括文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房、停车库、设备用房等。新增的教室和实训用房需要聘用教师和专业教练员 24 人，按现有教师工资水平测算薪资。停车库、设备用房需增加后勤服务人员 8 名，其中：停车库 3 人，设备用房 5 人。

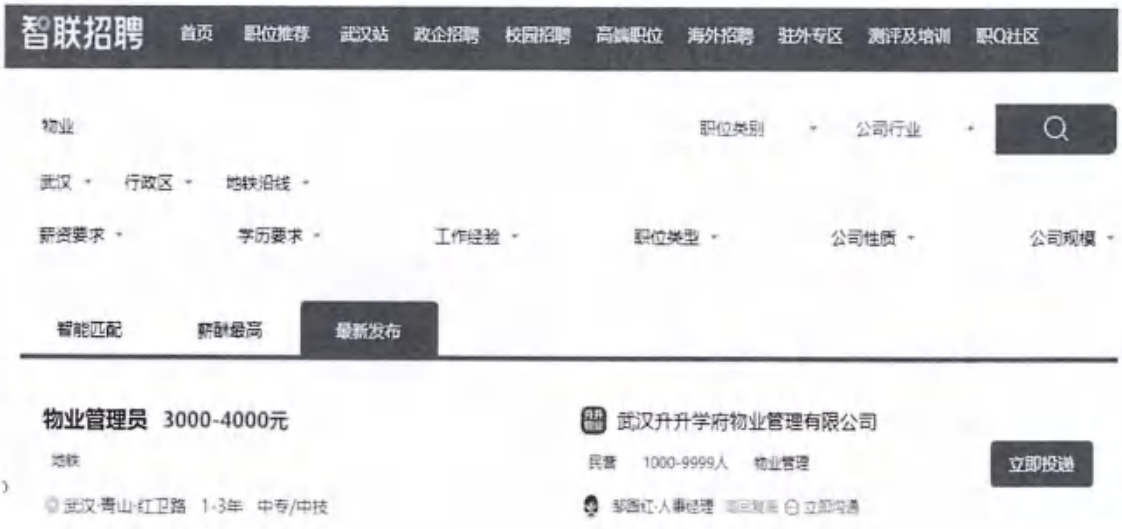
项目	工作地点	工作方向	数量	薪资标准	年度支出(元)
网球学院	乒乓球教学训练中心	专业教练员	5	25 万元/年	1,250,000.00
	羽毛球训练中心	专业教练员	5	25 万元/年	1,250,000.00
	实训教师	实训教师	5	25 万元/年	1,250,000.00

文创学院	文创实训教室	实训教师	5	25 万元/年	1,250,000.00
	多功能教室	专业教师	4	25 万元/年	1,000,000.00
停车库		后勤服务人员	3	4000 元/月	144,000.00
设备用房		后勤服务人员	5	4000 元/月	240,000.00
合计					6,384,000.00

学校相关专业教师工资表截图：

姓名	现聘岗位(技术等级)	部门	工资							应发合计
			岗位工资	薪级工资	月基础性绩效工资(元/月)	交通补贴	物业管理补贴	冲销61元	女职工卫生费	
黄*	专技十二级	职业网球学院	23,100.00	18,884.00	18,780.00	2,640.00	2,400.00	672.00	-	247,992.90
闫*	专技十二级	职业网球学院	23,100.00	16,772.00	18,780.00	2,640.00	2,400.00	672.00	-	258,375.80
钟*	专技十二级	职业网球学院	23,100.00	17,828.00	18,780.00	2,640.00	2,400.00	672.00	240.00	255,112.80
徐*	专技十二级	文化创意与艺术设	23,100.00	22,212.00	18,780.00	2,640.00	2,400.00	672.00	-	261,315.48
徐*	专技十二级	文化创意与艺术设	23,100.00	15,716.00	18,780.00	2,640.00	2,400.00	672.00	240.00	254,363.20
李*	专技十二级	文化创意与艺术设	23,150.00	23,328.00	18,870.00	2,640.00	2,400.00	672.00	-	255,932.20

后勤服务人员薪资待遇参考招聘网站同类工作岗位：



②维修维护费

2024 年度账面维修维护费发生额为 3,183.00 元（包含基本支出-维修维护费与项目支出-维修维护费），其中：南校区房屋建筑面积 445,259.42 平方米、北校区房屋建筑面积 139,332.53 平方米，折合每平米房屋产生维修维护费 54.45 元/年，本项目总建筑面积 27,745.57 平方米，维修维护费约 151.09 万元/年，

维修维护费合计 3,021.80 万元。

2024 年度账面维修维护费截图自 24 年审计报告（已上传系统）：

办公费	2	951,952.09	1.95%
印刷费	3	298,983.00	0.61%
咨询费	4	78,480.00	0.16%
手续费	5	800.00	0.00%
水费	6	1,912,949.67	3.93%
电费	7	12,268,597.11	25.18%
邮电费	8	115,789.10	0.24%
物业管理费	9	13,293,251.93	27.28%
差旅费	10	480,972.94	0.99%
因公出国（境）费用	11	278,033.00	0.57%
维修（护）费	12	4,037,388.84	8.29%

2. 项目经费支出 328,411,132.62 元，占支出总额的 49.26%，明细项目如下：

（1）商品和服务支出 96,846,193.84 元，占项目支出的 29.49%；

金额单位：元

项目名称	行次	决算数	占比
一、商品和服务支出	1	96,846,193.84	100.00%
办公费	2	280,181.36	0.29%
印刷费	3	246,120.00	0.25%
咨询费	4	365,836.00	0.38%
手续费	5	20,299.00	0.02%
水费	6	531,978.91	0.55%
电费	7	932,752.36	0.96%
邮电费	8	162,779.99	0.17%
物业管理费	9	1,117,799.20	1.15%
差旅费	10	3,443,046.99	3.56%
维修（护）费	11	27,796,539.96	28.70%

南校区房屋建筑面积来自于南校区房产证：

鄂（2024）武汉市洪山 不动产权第 0008331 号

权利人	武汉城市职业学院
共有情况	单独所有
坐落	洪山区南李路127号
不动产单元号	420111020009GB00012F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	高等院校用地/教育
面积	土地使用权面积425865.1800平方米/房屋建筑面积445259.4200平方米
使用期限	/
权利其他状况	土地：独用土地面积：425865.1800平方米 专有土地面积：/ 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：445259.4200平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：/

北校区房屋建筑面积来自于北校区房产证：

3/5

鄂(2024) 武汉市洪山 不动产权第 0002933 号

权利人	武汉城市职业学院
共有情况	单独所有
坐落	洪山区野芷湖西路26号
不动产单元号	420111020002GB00008F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	科教用地/教育
面积	土地使用权面积205435.4600平方米/房屋建筑面积139332.5300平方米
使用期限	/
权利其他状况	土地：独用土地面积:205435.4600平方米 专有土地面积:/ 分摊土地面积:/ 房屋：专有建筑面积:139332.5300平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:/

③水电费

如前文审计报告披露数据所示，2024 年度账面水电费合计 1,565.00 万元，按南、北校区房屋建筑面积计算，折合每平方水电费标准为 26.76 元/平方米，本项目总建筑面积 27,745.57 平方米，水电费约 74.26 万元/年。

④物业管理费

南校区物业管理合同总额 598.00 万元（2024 年 7 月至 2025 年 7 月），按南校区房屋建筑面积 445,259.42 平方米计算，折合每平方房屋物业管理费标准

为13.43元/平方米，本项目总建筑面积27,745.57平方米，物业管理费约37.25万元/年。

武汉城市职业学院南校区物业管理服务合同

甲方：武汉城市职业学院

乙方：武汉丽岛物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《武汉市物业管理条例》等法律法规的规定，甲、乙双方本着平等、自愿和诚实守信的基本原则，经友好协商，达成一致意见，现就武汉城市职业学院南校区物业管理服务项目（简称南区物业服务项目）相关事宜签订本合同。

第一条 基本情况

南区物业服务项目（第一包）位于武汉市洪山区南李路127号，具体见附件1。

第二条 合同期限

南区物业服务项目合同期限为壹年。即自2024年7月15日起至2025年7月14日止；服务期满后，经甲方考核和履行相关程序后可续签，连续续签不超过两次，总服务期不超过三年。

第四条 工作要求及标准（见附件2）

第五条 服务费用及支付方式

（一）服务费用

1.项目合同总金额为人民币**伍佰玖拾柒万柒仟玖佰叁拾元玖角伍分（￥5977930.95元）。其中人员工资￥5466400元，管理费用￥81530.95元，零星维修费用￥400000元，奖励费用￥30000元，见乙方分项报价表。**

2.该合同总价款为包干价，包括但不限于税费以及合同履行过程中产生的全部费用（包括维修材料费等），甲方不再另行支付任何费用，支付方式按照本合同相关约定进行。

甲方：武汉城市职业学院
地址：
合同专用章
法定代表人：
委托代理人：

乙方：武汉丽岛物业管理有限公司
地址：洪山区野芷湖西路16号武汉创意天地二期高层办公楼1号、2号1号楼单元4层1-2室
合同专用章
法定代表人：陈同举
委托代理人：毛微

⑤折旧费

本项目静态投资额19,144.71万元（不含建设期利息），折旧年限40年，残值率5%，采用直线折旧法，年折旧额454.69万元。

学校为差额拨款事业单位，每年收支基本持平，收入成本比例表无法客观反映收益情况，将非税收入、非税支出分析情况如下：

2021-2024年非税收入支出明细表

单位：元

年度	非税收入合计	非税支出合计	非税支出占非税收入比例
2021	126,052,872.75	77,964,938.50	61.85%
2022	129,423,328.48	77,448,844.49	59.84%
2023	181,985,281.99	100,898,214.22	55.44%
2024	118,005,651.37	103,766,699.99	87.93%
合计	555,467,134.59	360,078,697.20	64.82%

因2024年非税支出中包含了新校区土地款，导致当年非税支出占非税收入比例显著高于其他年度，剔除异常因素，非税支出占非税收入平均比例为59.05%。

从以下《收支模拟测算表》可以看出，运营期多数年份项目总成本费用（不考虑非付现成本—折旧费）占项目收入的比例保持在60%左右。在运营期后期，因利息支出金额大幅降低，这一比例降至50%以下。运营期项目总成本（不考虑非付现成本—折旧费）占项目收入比例达54.63%。

（3）相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。非营利性教育机构免征所得税。

（4）预期收益

经计算，预计本项目运营期内累计经营收入为 43,418.20 万元。债券运营期内累计产生总成本 32,313.80 万元，预计产生收益合计 11,104.40 万元。

本项目收益测算情况如下：

收支模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
项目收入合计	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91
一、学费收入	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00
1、学生人数	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
2、艺术类专业学费标准（元/年）	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500
二、短期培训费	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91
项目总成本费用	1,730.69	1,730.69	1,730.69	1,730.69	1,730.69	1,730.69	1,730.69	1,730.69	1,724.44	1,703.19
1、人员支出	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40
2、维修维护费	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09
3、水电费	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26
4、物业管理费	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25
5、折旧摊销	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69
6、利息支出	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	368.75	347.50
项目收益	440.22	440.22	440.22	440.22	440.22	440.22	440.22	440.22	446.47	467.72

收支模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
项目收入合计	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	43,418.20
一、学费收入	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	22,100.00
1、学生人数	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	
2、艺术类专业学费标准（元/年）	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	
二、短期培训费	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	1,065.91	21,318.20
项目总成本费用	1,669.44	1,631.94	1,594.44	1,556.94	1,519.44	1,481.94	1,444.44	1,406.94	1,375.69	1,359.44	32,313.80
1、人员支出	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	638.40	12,768.00
2、维修维护费	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	151.09	3,021.80
3、水电费	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	74.26	1,485.20
4、物业管理费	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	37.25	745.00
5、折旧摊销	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	9,093.80
6、利息支出	313.75	276.25	238.75	201.25	163.75	126.25	88.75	51.25	20.00	3.75	5,200.00
项目收益	501.47	538.97	576.47	613.97	651.47	688.97	726.47	763.97	795.22	811.47	11,104.40

模拟利润表

单位：人民币万元

项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、主营业务收入	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91
减：经营成本与费用	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74
减：税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、息税折旧及摊销前利润	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17
减：折旧及摊销	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69
减：利息支出	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	368.75	347.50
三、税前利润	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	520.73	541.98
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	514.48	520.73	541.98
五、付息前净现金流量	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17

模拟利润表（续）

单位：人民币万元

项目名称	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一、主营业务收入	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	43,418.20
减：经营成本与费用	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	826.74	16,534.80
减：税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、息税折旧及摊销前利润	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	26,883.40
减：折旧及摊销	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	454.69	9,093.80
减：利息支出	313.75	276.25	238.75	201.25	163.75	126.25	88.75	51.25	20.00	3.75	5,200.00
三、税前利润	575.73	613.23	650.73	688.23	725.73	763.23	800.73	838.23	869.48	885.73	12,589.60
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	575.73	613.23	650.73	688.23	725.73	763.23	800.73	838.23	869.48	885.73	12,589.60
五、付息前净现金流量	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	1,344.17	26,883.40

2、债券还本付息情况

本项目拟定发行专项债券 15,000.00 万元，其中：2026 年拟发行 5,000.00 万元，2027 年拟发行 7,000.00 万元，2028 年拟发行 3,000.00 万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考 2026 年 5 月 12 日 20 年期地方政府债利率 2.41%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为 2.50%，发行期限 20 年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第 11 年开始每年还本 10.00%，自发行之日起还本付息情况详见下表：

还本付息明细表

单位：人民币万元

债券存续期	利息	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2026 年	2.50%		5,000.00	62.50	0.00	62.50	5,000.00
2027 年	2.50%	5,000.00	7,000.00	212.50	0.00	212.50	12,000.00
2028 年	2.50%	12,000.00	3,000.00	337.50	0.00	337.50	15,000.00
2029 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2030 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2031 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2032 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2033 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2034 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2035 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2036 年		15,000.00		375.00	0.00	375.00	15,000.00
2037 年		15,000.00		368.75	500.00	868.75	14,500.00
2038 年		14,500.00		347.50	1,200.00	1,547.50	13,300.00
2039 年		13,300.00		313.75	1,500.00	1,813.75	11,800.00
2040 年		11,800.00		276.25	1,500.00	1,776.25	10,300.00
2041 年		10,300.00		238.75	1,500.00	1,738.75	8,800.00
2042 年		8,800.00		201.25	1,500.00	1,701.25	7,300.00
2043 年		7,300.00		163.75	1,500.00	1,663.75	5,800.00
2044 年		5,800.00		126.25	1,500.00	1,626.25	4,300.00
2045 年		4,300.00		88.75	1,500.00	1,588.75	2,800.00
2046 年		2,800.00		51.25	1,500.00	1,551.25	1,300.00
2047 年		1,300.00		20.00	1,000.00	1,020.00	300.00
2048 年		300.00		3.75	300.00	303.75	0.00
合计			**15,000.00**	**5,812.50**	**15,000.00**	**20,812.50**	

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目以文创学院和网球学院学生学费收入、短期培训费等为还本付息来

源，本项目专项债券本金和利息合计为20,812.50万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为5,198.20万元，可用于支付项目本息的收益为25,398.20万元，本息资金覆盖倍数为1.22。

注：专项债券本息资金覆盖倍数为〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉城市职业学院体育实训中心项目	25,398.20	20,812.50	15,000.00	1.22

（五）项目现金流量模拟测算分析

本项目债券存续期现金流量模拟测算表如下：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	0.00	0.00	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	0.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00
运营活动支付税费												
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	6,700.65	8,998.01	3,446.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-6,700.65	-8,998.01	-3,446.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	1,768.15	2,217.51	786.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	5,000.00	7,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
偿还债券利息支付的现金	62.50	212.50	337.50	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	368.75
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	5.00	7.00	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	6,700.65	8,998.01	3,446.05	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-868.75
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	894.91	894.91	894.91	894.91	894.91	894.91	894.91	894.91	401.16
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	894.91	1,789.82	2,684.73	3,579.64	4,474.55	5,369.46	6,264.37	7,159.28	7,560.44

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	2,170.91	43,418.20
运营成本费用支付的现金	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	901.00	18,020.00
运营活动支付税费												
经营活动现金净流量	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	1,269.91	25,398.20
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,144.71
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-19,144.71
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,772.21
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	1,200.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,000.00	300.00	15,000.00
偿还债券利息支付的现金	347.50	313.75	276.25	238.75	201.25	163.75	126.25	88.75	51.25	20.00	3.75	5,812.50
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.00
筹资活动现金净流量	-1,547.50	-1,813.75	-1,776.25	-1,738.75	-1,701.25	-1,663.75	-1,626.25	-1,588.75	-1,551.25	-1,020.00	-303.75	-1,055.29
四、本年现金净流量	-277.59	-543.84	-506.34	-468.84	-431.34	-393.84	-356.34	-318.84	-281.34	249.91	966.16	5,198.20
五、累计现金净流量	7,282.85	6,739.01	6,232.67	5,763.83	5,332.49	4,938.65	4,582.31	4,263.47	3,982.13	4,232.04	5,198.20	

四、压力测试

通过分析经营净收益受收入、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

敏感性分析表-整体

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	22,858.38	24,128.29	25,398.20	26,668.11	27,938.02
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动	20,231.25	20,521.88	20,812.50	21,103.13	21,393.75
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.24	1.22	1.20	1.19

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）与本次发行有关的重大法律事项

1、债券用途

本次债券将用于武汉城市职业学院体育实训中心项目，未安排用于经常性支付和其他中央明令禁止的项目支出。

2、项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.22，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措。通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、偿还计划

根据《实施方案》、《专项评价报告》，本次债券偿还计划为通过地方政府收益与融资自求平衡专项债券筹措。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从

而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施

建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2、投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

六、结论

经上述测算，项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.22，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以学生学费收入、短期培训费所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。预期该项目偿债资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉汉璞会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年八月二十五日

营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420111MA49C47A58

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱作武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;财务咨询;税务服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;企业管理;薪酬管理服务;商务代理代办服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　陆拾万圆人民币

成立日期　2019年10月30日

主要经营场所　洪山区狮子山街1号华中农业大学天惠楼第三层325、326室

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025　年　6　月　30　日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱作武

主任会计师：

经营场所：洪山区狮子山街1号华中农业大学天惠楼第三层325、326室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010393

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕24号

批准执业日期：2019年12月6日

再次复印无效

证书序号：0017954

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年五月九日

中华人民共和国财政部制

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字[2026]第 088 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 26
（六） 压力测试 26
二 、评价结论 26

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第088号

我们接受委托，对武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院（以下简称“本项目”）的实施主体为鄂州市华容区卫生健康局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	鄂州市华容区卫生健康局
负责人：	姜文娟
注册资本：	/
地址：	鄂州市华容区华容镇楚藩大道
统一社会信用代码：	114207030112271558

单位性质：	机关

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点为鄂州市华容区临江乡。

2.项目建设内容

新建武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院，总用地面积30.9675亩，总建筑面积15,456.54㎡，其中一期总建筑面积11,783.54㎡,地上11,447.78㎡,地下335.76㎡，包含门诊楼、1#住院楼、公卫楼、食堂、发电机房、废物暂存间、发热门诊、门卫室;二期总建筑面积3,673㎡，地上2,693㎡，地下980㎡，包含2#住院楼。配套建设信息化工程、围墙、大门工程、室外管网综合、升旗台、室外道路及绿化及停车位等附属设施。

3.项目建设期间

项目建设期18个月，项目已于2026年3月开工，预计2027年8月完工。

（三）投资估算与资金筹措

根据本项目初步设批复文件，本项目静态总投资10,218.79万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为10,393.09万元。其中：工程费用9,004.83万元,占比86.64%;建设工程其他费用727.35万元,占比7.00%;预备费486.61万元，占比4.68%，建设期利息167.30万元，占比1.61%;债券发行兑付费用7.00万元，占比0.07%。

项目资金筹措方式为自筹资金3,393.09万元、专项债券资金7,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目预计2027年8月完工，2027年9月开始运营。本项目建成后的运营收入来源于住院收入。

1.住院收入

（1）床位数

根据本项目初步设计，建成后设置333张床位。

（2）床位收费

参考鄂州市精神卫生中心的近三年（2022-2024年）部门公开决算数据（https://wjw.ezhou.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/czyjs/202311/P020250507398184122908.pdf；https://wjw.ezhou.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/czyjs/202501/P020250507434087838824.pdf；https://wjw.ezhou.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/czyjs/202510/P020251021575859322493.pdf），鄂州市精神卫生中心床位数为480张（https://zxyy.ezszxyy.com/index.php/yiyuangaikuang/），其三年的事业收入及平均床位收入如下表。

鄂州市精神卫生医院年度决算	事业收入	床位数	每床每日收入
2024年	5004.42	480	285.64
2023年	4227.99	480	241.32
2022年	3717	480	212.15
平均值			246.37

据此可估算，鄂州市精神卫生医院三年平均每床每日收入为246.37

元。

（3）使用率

从病人住院条件、环境、安全、社会经济发展病员持续增加等方面考虑，项目运营期床位使用天数取 360 天，根据《2024 年我国卫生健康事业发展统计公报》，2024 年，全国医院病床使用率 78.8%，其中：公立医院 84.8%。根据谨慎性原则，第一年床位使用率取 50%，后续每年增加 5%，增至 75%后保持不变。根据鄂州市精神卫生医院 2024 年部门决算数据公开，2024 年该医院的床位使用率为 113%，因此，按照第一年床位使用率取 50%，后续每年增加 5%，增至 75%后保持不变进行测算较为合理。

一级医院 3.3 3.2 1.9 1.9

（三）病床使用。2024 年，全国医院病床使用率 78.8%，其中：公立医院 84.8%。2024 年医院出院者平均住院日 8.6 日，其中：公立医院 8.0 日。

表 7　医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2023	2024	2023	2024
医院	**79.4**	**78.8**	**8.8**	**8.6**
公立医院	86.0	84.8	8.4	8.0
民营医院	63.5	64.3	10.7	11.2
医院中：三级医院	91.1	89.6	8.1	7.8
二级医院	74.3	73.1	9.5	9.5
一级医院	54.1	53.6	9.5	9.6

指标				
产出指标	数量指标	门诊人次	>12000	13999
		住院人次	>2750	3056
	质量指标	药品收入占医疗收入比重	<13%	12%
		医疗服务收入占医疗收入比例	>65%	70%
		医疗收入增幅	≥10%	18%
		甲级病案符合率	>98%	98.2%
		处方合格率	>90%	95%
		入出院诊断符合率	>95%	96%
		床位使用率	>98%	113%
	时效指标			
	成本指标			
		.....		
效益指标	经济效益指标	资产负债率	<14%	7.10%
		总资产贡献率	>12%	15%
	社会效益指标	设备利用率	>90%	90.50%
		严得精神障碍患者规范管理率	>80%	85%
		肇事肇祸精神患者救治救助率	>95%	95.50%
		肇事肇祸患者好转率	>90%	96%
	生态效益指标			
		指标1:		
		指标2:		
	可持续影响指标	.....		
		.....		
		指标1:		
满意度	服务对象满意度	门诊患者满意度	>90%	92%
		住院患者满意度	>90%	93%
		职工满意度	>90%	91%

17 / 19

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内各项收入合计为40,364.93万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**
1.住院收入	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**
床位数（个）	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
每床日平均收费水平（元/日）	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37
使用率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
二、收入总额	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营收入	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
1.住院收入	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
床位数（个）	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
每床日平均收费水平（元/日）	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37
使用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二、收入总额	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**

（续）

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营收入	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
1.住院收入	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
床位数（个）	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
每床日平均收费水平（元/日）	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37
使用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二、收入总额	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营收入	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**	**40,364.93**
1.住院收入	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**	**40,364.93**
床位数（个）	333.00	333.00	333.00	333.00	
每床日平均收费水平（元/日）	246.37	246.37	246.37	246.37	

使用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
二、收入总额	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**	**40,364.93**

2.税费

（1）增值税及附加税

《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），附件三第一条规定：“下列项目免征增值税：（七）医疗机构提供的医疗服务。”

医疗机构，是指依据国务院《医疗机构管理条例》（国务院令第149号）及卫生部《医疗机构管理条例实施条例》（卫生部令第35号）的规定，经登记取得《医疗机构执业许可证》的机构，以及军队、武警部队各级各类医疗机构。具体包括：各级各类医院、门诊部（所）、社区卫生服务中心（站）、急救中心（站）、城乡卫生院、护理院（所）疗养院等医疗机构。医疗服务，是指医疗机构按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格（包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等）为就医者提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，以及医疗机构向社会提供卫生防疫、卫生检疫的服务。

综上，本项目免征增值税，债券存续期内税费合计0万元，其中增值税0万元，附加税0万元。

（2）企业所得税

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的

通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。因此本项目取得的收入不缴纳企业所得税。

3.项目运营成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计 29,412.79 万元，其中人员成本为 21,072.74 万元，药品材料费成本为 4,843.81 万元，医用材料费成本为 193.71 万元，外购燃料及动力费成本为 369.93 万元，维护修理费成本为 702.43 万元，低值易耗品的费用成本为 70.30 万元，管理费用成本为 260.63 万元，其他运营费用成本为 1,899.24 万元。具体测算如下：

（1）人员成本

参考鄂州市精神卫生中心近三年的决算公开数据，项目职工维持在 100-106 人，且该床位数为 480 张，本项目床位数为 333 张，根据谨慎性原则，本项目职工人员暂定为 105 人。

医米调研发布《2022 年中国医院人力资源现状调研报告》，数据显示医生平均临床收入为 9.4 万元。本项目运营期首年人员成本暂取每年 9.4 万元/人，按照鄂州市近五年的 CPI（-0.4%，2.1%，-0.4%，-0.4%，0.2%），平均值 0.22%，人员成本按每年上涨 0.22%计算。

“医学界”医米调研发布《2022年中国医院人力资源现状调研报告》，通过在线调研2226名医生，进一步了解当前医生的薪酬状况，以及医院的人力资源管理现状。数据显示，医生平均临床收入为9.4万元，70%的医生表示税前临床收入在10万元以下。

2022 年临床医生收入

（2）药品材料费

根据鄂州市精神卫生中心2024年度部门决算公开，药品收入占医疗收入比重为12%，且2025年鄂州市精神卫生中心预算公开情况说明（https://wjw.ezhou.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/czyjs/202502/t20250226_691017.html；https://wjw.ezhou.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/czyjs/202502/P020250226573515950966.pdf）表示，药品收入占医疗收入的年度绩效指标为小于13%。故本项目测算药品材料费占项目收入的12%。根据国家发改委官网（https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/dt/dfdt/201708/t20170801_1001866.html）披露，湖北省所有公立医院取消药品加成，实行药品零差率销售，故鄂州市精神卫生医院的药品收入即为药品成本。本项目亦为公立医院，也实行药品零差率销售政策，故本项目在测算时将药品收入合理预测后并剔除，符合实际情况。



指标				
产出指标	数量指标	门诊人次	>12000	13999
		住院人次	>2750	3056
	质量指标	药品收入占医疗收入比重	<13%	12%
		医疗服务收入占医疗收入比例	>65%	70%
		医疗收入增幅	≥10%	18%
		甲级病案符合率	>98%	98.2%
		处方合格率	>90%	95%
		入出院诊断符合率	>95%	96%
		床位使用率	>98%	113%
	时效指标			
	成本指标			
		……		
效益指标	经济效益指标	资产负债率	<14%	7.10%
		总资产贡献率	>12%	15%
	社会效益指标	设备利用率	>90%	90.50%
		严得精神障碍患者规范管理率	>80%	85%
		肇事肇祸精神患者救治救助率	>95%	95.50%
		肇事肇祸患者好转率	>90%	96%
		指标		

	效益指标	经济效益指标	资产负债率	<14%	计划标准
			总资产贡献率	>12%	计划标准
		社会效益指标	严[illegible]患者规范管理率	>80%	计划标准
			重[illegible]患者积极治愈率	>95%	计划标准
		生态效益指标			
			……		
	满意度指标	服务对象满意度指标	门诊患者满意度	>90%	计划标准
			住院患者满意度	>90%	计划标准
长期绩效目标2					
……					

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据（计划标准、行业标准、历史标准、预算支出标准或其他标准）
年度绩效目标1	成本指标	经济成本指标	成本控制率	90%	计划标准
			……		
		社会成本指标			
			……		
		生态环境成本指标			
			……		
	产出指标	数量指标	门诊人次	>13000	计划标准
			住院人次	>3000	计划标准
		质量指标	药品收入占医疗收	<13%	计划标准
			医疗服务收入占医	>68%	计划标准
		时效指标			
			……		
	效益指标	经济效益指标	资产负债率	<14%	计划标准
			总资产贡献率	>12%	计划标准
		社会效益指标	严[illegible]患者规范管理率	>80%	计划标准
			重[illegible]患者积极治愈率	>95%	计划标准
		生态效益指标			
			……		
	满意度指标	服务对象满意度指标	门诊患者满意度	>90%	计划标准
			住院患者满意度	>90%	计划标准

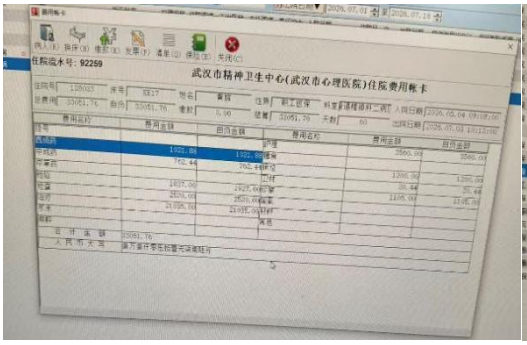
年度绩效目标2					
……					
主管部门审核意	审核意见： 部门公章：　　年　月　日				

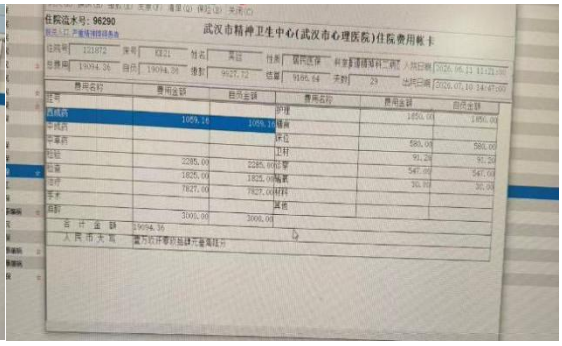
药品材料费占综合医院收入水平

（3）医用材料费

精神卫生医院以提供医疗服务为主要收入，药品收入为辅。参考武汉

市精神卫生中心提供的住院数据。病人一住院费用 33,051.76 元，其中卫材费 20.44 元，占比为 0.062%；病人二住院费用 19094.36 元，其中卫材费 91.20，占比为 0.48%。据谨慎性原则，本项目医用耗材费取高值，为收入的 0.48%。根据国家医保局的答复，所有公立医院已于 2019 年底全部取消医用耗材加成，实行药品零差率销售政策。故本项目在测算时将药品收入合理预测后并剔除，符合实际情况。（ https://www.nhsa.gov.cn/art/2022/8/24/art_110_8886.html ）





（3）外购燃料及动力费

根据本项目可行性研究报告，本项目年耗电量 24.28 万 kWh，年耗水量 1.71 万 t。



污染和不良影响。

（四）资源和能源利用效果分析

1、资源和能源利用评价范围

医院建设节能是通过采取一定的措施，使能源的消耗量减少，其实质是提高能源利用效率。主要包括以下两个方面：

（1）建设期间的节能

建设期间的能源消耗是一次性投入，主要是人力、物力的大量投入，虽然存在着对能源的直接消耗，但其比例相对较小，节能潜力也不大，故本次节能评价不考虑此部分。

（2）营运期间的节能

营运期间的能源消耗是一种长期的连续投入，主要体现在运营过程中各种能源的燃耗。

2、本项目建成后，主要能源消耗种类为电力和水。

（1）用电量估计

项目年耗电能总量为 24.28 万 kWh。（折合 29.84 吨标准煤）

项目年耗水总量为 1.71m³。（折合 1.47 吨标准煤）

（2）项目总能耗

根据以上分析可知，项目年耗电量为 24.28 万 KWh，参考折标系数 0.1229Kgce/Kwh，折标煤为 29.84tce/t；年耗水量为 1.71 万 t，参考折标系数 0.0857Kgce/t，折标煤为 1.47tce/t；年总能耗为 31.31tce/t。

中科经纬工程技术有限公司 119

1）电价

根据《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，220千伏及以上电费计取如下：

平段电价=0.5878+0.0452=0.633（元/千瓦时），8 小时；

尖峰电价=0.9636+0.0452=1.0088（元/千瓦时），2 小时；

高峰电价=0.8180+0.0452=0.8632（元/千瓦时），6 小时；

低谷电价=0.3426+0.0452=0.3878（元/千瓦时），8 小时。

综合电价=（0.633×8+1.0088×2+0.8632×6+0.3878×8）/24≈0.64（元/千瓦时）

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司
STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024年7月1日-2024年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7217	0.4315	0.0232	0.2103	0.0452	0.0115	1.1764	0.9445	0.7217	0.4716	-	
		1~10（20）千伏	0.7017			0.1903			1.1564	0.9245	0.7017	0.4516		
		35千伏	0.6817			0.1703			1.1364	0.9045	0.6817	0.4316		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6377			0.1263			1.0924	0.8605	0.6377	0.3876	42	26.3
		35千伏	0.6179			0.1065			1.0726	0.8407	0.6179	0.3678		
		110千伏	0.5998			0.0884			1.0545	0.8226	0.5998	0.3497	39	24.4
		220千伏及以上	0.5808			0.0694			1.0355	0.8036	0.5808	0.3307		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段:7月、8月20:00-22：00，其他月份18:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份16:00-18:00、20:00-24:00（共6小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共8小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共8小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

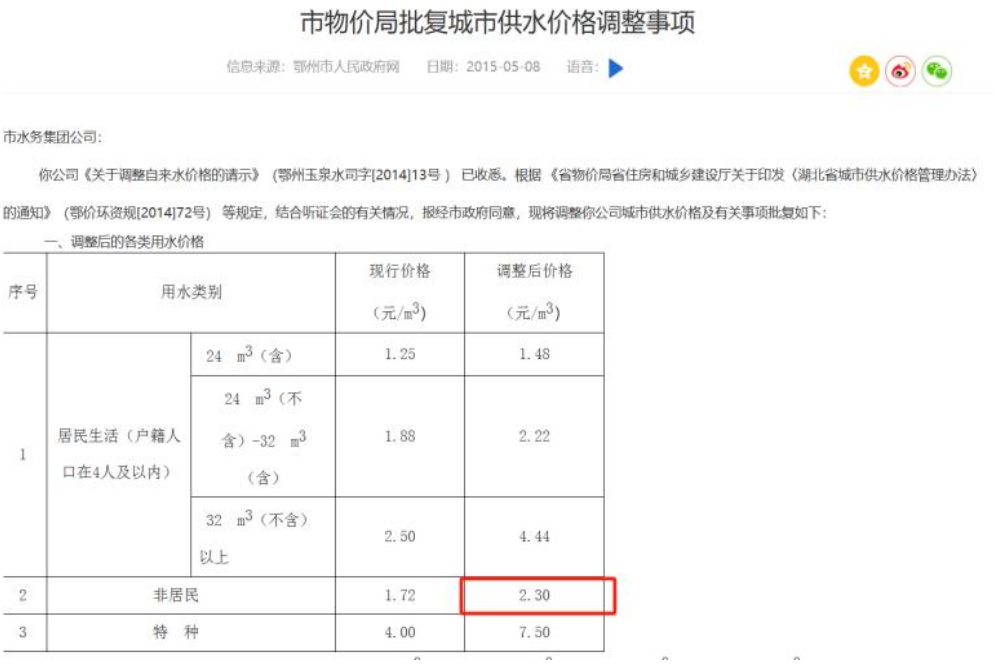
3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，固有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价暂按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

湖北省电网销售电价表

2）水价

根据鄂州市物价局发布的《市物价局批复城市供水价格调整事项》，鄂州市非居民用水价格为2.3元/m^3。

湖北智心会计师事务所 报告章



市物价局批复城市供水价格调整事项

信息来源：鄂州市人民政府网　日期：2015-05-08　语音：

市水务集团公司：

你公司《关于调整自来水价格的请示》（鄂州玉泉水司字[2014]13号）已收悉。根据《省物价局省住房和城乡建设厅关于印发〈湖北省城市供水价格管理办法〉的通知》（鄂价环资规[2014]72号）等规定，结合听证会的有关情况，报经市政府同意，现将调整你公司城市供水价格及有关事项批复如下：

一、调整后的各类用水价格

序号	用水类别		现行价格（元/m^3）	调整后价格（元/m^3）
1	居民生活（户籍人口在4人及以内）	24 m^3（含）	1.25	1.48
		24 m^3（不含）-32 m^3（含）	1.88	2.22
		32 m^3（不含）以上	2.50	4.44
2	非居民		1.72	2.30
3	特　种		4.00	7.50

鄂州市城市供水价格

（5）维护修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率开始取较低值，以后取较高值。”

本项目根据行业状况和实际项目情况，本项目运营期维护修理费取固

定资产原值（扣除所含的建设期利息）的0.5%，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

（6）低值易耗品的费用

考虑为维护修理费用的10%。

（7）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。”

本项目管理费用取药品材料费、外购燃料及动力费几项成本之和的5%进行计算。

（8）其他运营费用

参考鄂州市精神卫生中心医院的其他费用明细，其他运营成本为12.12万/月，但该医院有480张床位，本项目333张床位，按床位数折算后，本项目其他运营成本考虑为8.33万元/月，具体明细详见下表。

鄂州市精神卫生中心医院费用明细项目	每月均费

保安费	48600
通讯费	2660
洗涤费(按件计算)	6736
污水处理委托运维服务费	17577
医疗废物处置费	13333
器械消毒灭菌费	1665
消防设施检测服务费	1012.5
垃圾清运费	800
药品分包机耗材费	6800
维保费 IT 基础服务费	2666
视频监控系统维保费	4666
消防维保费	3500
疏通清掏费	1983
摆药机系统维保费	3750
老院区外网联通服务费	666.7
新旧大楼内网电信服务费	800
人工排污技术检测服务费	2833
灭四害消杀防治服务费	1167
合计	121215.2

（9）折旧摊销费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为 20 年；其他生产设备计算折旧的最低年限为 10 年。企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在 5%以内。本项目资产折旧采用平均年限法，残值率取 5%，根据实际情况本项目建筑工程投资固定资产折旧年限暂定为 30 年；其他生产设备计算折旧的折旧年限暂定为 10 年。计算公式为年折旧摊销率=（1—预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，本项目固定资产原值 9,490.86 万元，债券存续期累计折旧 6,341.16 万元。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内总成本费用为38,263.45万元，其中经营成本为29,412.79万元，折旧摊销费为6,341.16万元，财务费用为2,509.50万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营成本	**479.97**	**1,461.64**	**1,483.36**	**1,505.05**	**1,526.78**
1人员成本	361.90	1,088.09	1,090.49	1,092.88	1,095.28
2药品材料费	59.07	194.93	212.65	230.37	248.10
3医用材料费	2.36	7.80	8.51	9.21	9.92
4外购燃料及动力费	6.49	19.47	19.47	19.47	19.47
5维护修理费	12.32	36.97	36.97	36.97	36.97
6低值易耗品费用	1.23	3.70	3.70	3.70	3.70
7管理费用	3.28	10.72	11.61	12.49	13.38
8其他运营费用	33.32	99.96	99.96	99.96	99.96
二、折旧摊销费	**177.66**	**433.36**	**433.36**	**433.36**	**433.36**
三、财务费用	**83.65**	**167.30**	**167.30**	**167.30**	**167.30**
四、总成本	**741.28**	**2,062.30**	**2,084.02**	**2,105.71**	**2,127.44**

（续）

项目　　年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营成本	**1,548.50**	**1,550.92**	**1,553.34**	**1,555.77**	**1,558.20**	**1,560.63**
1人员成本	1,097.69	1,100.11	1,102.53	1,104.96	1,107.39	1,109.82
2药品材料费	265.82	265.82	265.82	265.82	265.82	265.82
3医用材料费	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63
4外购燃料及动力费	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47
5维护修理费	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97
6低值易耗品费用	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
7管理费用	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26
8其他运营费用	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96

二、折旧摊销费	**433.36**	**433.36**	**433.36**	**433.36**	**433.36**	**234.13**
三、财务费用	**167.30**	**167.30**	**167.30**	**167.30**	**167.30**	**167.30**
四、总成本	**2,149.16**	**2,151.58**	**2,154.00**	**2,156.43**	**2,158.86**	**1,962.06**

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营成本	**1,563.08**	**1,565.52**	**1,567.97**	**1,570.43**	**1,572.90**
1 人员成本	1,112.27	1,114.71	1,117.16	1,119.62	1,122.09
2 药品材料费	265.82	265.82	265.82	265.82	265.82
3 医用材料费	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63
4 外购燃料及动力费	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47
5 维护修理费	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97
6 低值易耗品费用	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
7 管理费用	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26
8 其他运营费用	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96
二、折旧摊销费	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**
三、财务费用	**150.57**	**133.84**	**117.11**	**100.38**	**83.65**
四、总成本	**1,947.78**	**1,933.49**	**1,919.21**	**1,904.94**	**1,890.68**

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营成本	**1,575.36**	**1,577.84**	**1,580.31**	**1,055.22**	**29,412.79**
1 人员成本	1,124.55	1,127.03	1,129.50	754.67	21,072.74
2 药品材料费	265.82	265.82	265.82	177.21	4,843.81
3 医用材料费	10.63	10.63	10.63	7.09	193.71
4 外购燃料及动力费	19.47	19.47	19.47	12.98	369.93
5 维护修理费	36.97	36.97	36.97	24.65	702.43
6 低值易耗品费用	3.70	3.70	3.70	2.47	70.30
7 管理费用	14.26	14.26	14.26	9.51	260.63
8 其他运营费用	99.96	99.96	99.96	66.64	1,899.24
二、折旧摊销费	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**156.09**	**6,341.16**
三、财务费用	**66.92**	**50.19**	**33.46**	**16.73**	**2,509.50**
四、总成本	**1,876.41**	**1,862.16**	**1,847.90**	**1,228.04**	**38,263.45**

4.应付本息情况

本项目拟申请地方政府专项债券合计 7,000.00 万元，债券期限为 20 年期，其中 2026 年申请 7,000.00 万元。

本次 20 年期债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）相同偿债期（20 年期）票面利率 2.14%上浮 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即本项目 20 年期暂按 2.39%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 9,676.80 万元，专项债券利息合计为 2,676.80 万元，其中建设期内专项债券利息 167.30 万元，运营期内专项债券利息为 2,509.50 万元；专项债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 7.00 万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年	--	7,000.00	0.00	7,000.00	83.65	83.65
2027 年	7,000.00		0.00	7,000.00	167.30	167.30
2028 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2029 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2030 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2031 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2032 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2033 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2034 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2035 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30
2036 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	167.30	167.30

2037 年	7,000.00	0.00	700.00	6,300.00	167.30	867.30
2038 年	6,300.00	0.00	700.00	5,600.00	150.57	850.57
2039 年	5,600.00	0.00	700.00	4,900.00	133.84	833.84
2040 年	4,900.00	0.00	700.00	4,200.00	117.11	817.11
2041 年	4,200.00	0.00	700.00	3,500.00	100.38	800.38
2042 年	3,500.00	0.00	700.00	2,800.00	83.65	783.65
2043 年	2,800.00	0.00	700.00	2,100.00	66.92	766.92
2044 年	2,100.00	0.00	700.00	1,400.00	50.19	750.19
2045 年	1,400.00	0.00	700.00	700.00	33.46	733.46
2046 年	700.00	0.00	700.00	--	16.73	716.73
合计	--	7,000.00	7,000.00	--	2,676.80	9,676.80

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 40,364.93 万元，预测总成本费用合计 38,263.45 万元，利润总额合计 2,101.48 万元，所得税合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
经营收入（不含税）	492.25	1,624.44	1,772.12	1,919.79	2,067.47
减：总成本费用（不含税）	741.28	2,062.30	2,084.02	2,105.71	2,127.44
利润总额	-249.03	-437.86	-311.90	-185.92	-59.97
减：所得税					
净利润	-249.03	-437.86	-311.90	-185.92	-59.97

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15
减：总成本费用（不含税）	2,149.16	2,151.58	2,154.00	2,156.43	2,158.86	1,962.06
利润总额	65.99	63.57	61.15	58.72	56.29	253.09

减：所得税						
净利润	65.99	63.57	61.15	58.72	56.29	253.09

（续）

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
经营收入（不含税）	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15
减：总成本费用（不含税）	1,947.78	1,933.49	1,919.21	1,904.94	1,890.68
利润总额	267.37	281.66	295.94	310.21	324.47
减：所得税					
净利润	267.37	281.66	295.94	310.21	324.47

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入（不含税）	2,215.15	2,215.15	2,215.15	1,476.76	40,364.93
减：总成本费用（不含税）	1,876.41	1,862.16	1,847.90	1,228.04	38,263.45
利润总额	338.74	352.99	367.25	248.72	2,101.48
减：所得税					-
净利润	338.74	352.99	367.25	248.72	2,101.48

6. 本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年 1-8 月	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入						
项目资本金投入	754.74	2,638.35		-	-	-
专项债券投入	7,000.00	-		-	-	-
经营收入			492.25	1,624.44	1,772.12	1,919.79
现金流入总额	**7,754.74**	**2,638.35**	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**
二、现金流出						
建设投资	7,664.09	2,554.70		-	-	-
经营成本	-	-	479.97	1,461.64	1,483.36	1,505.05
偿还债券本息	83.65	83.65	83.65	167.30	167.30	167.30
债券发行费用	7.00	-		-	-	-
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-

所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**7,754.74**	**2,638.35**	**563.62**	**1,628.94**	**1,650.66**	**1,672.35**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**-**	**-**	**-71.37**	**-4.50**	**121.46**	**247.44**
累计盈余资金	**-**	**-**	**-71.37**	**-75.87**	**45.59**	**293.03**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	2,067.47	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15
现金流入总额	**2,067.47**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
二、现金流出						
建设投资	-	-	-	-		
经营成本	1,526.78	1,548.50	1,550.92	1,553.34	1,555.77	1,558.20
偿还债券本息	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30
债券发行费用	-	-	-	-		
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**1,694.08**	**1,715.80**	**1,718.22**	**1,720.64**	**1,723.07**	**1,725.50**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**373.39**	**499.35**	**496.93**	**494.51**	**492.08**	**489.65**
累计盈余资金	**666.42**	**1,165.77**	**1,662.70**	**2,157.21**	**2,649.29**	**3,138.94**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15

现金流入总额	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
二、现金流出						
建设投资						
经营成本	1,560.63	1,563.08	1,565.52	1,567.97	1,570.43	1,572.90
偿还债券本息	867.30	850.57	833.84	817.11	800.38	783.65
债券发行费用						
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**2,427.93**	**2,413.65**	**2,399.36**	**2,385.08**	**2,370.81**	**2,356.55**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**-212.78**	**-198.50**	**-184.21**	**-169.93**	**-155.66**	**-141.40**
累计盈余资金	**2,926.16**	**2,727.66**	**2,543.45**	**2,373.52**	**2,217.86**	**2,076.46**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入					
项目资本金投入					3,393.09
专项债券投入					7,000.00
经营收入	2,215.15	2,215.15	2,215.15	1,476.76	40,364.93
现金流入总额	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**	**50,758.02**
二、现金流出					-
建设投资					10,218.79
经营成本	1,575.36	1,577.84	1,580.31	1,055.22	29,412.79
偿还债券本息	766.92	750.19	733.46	716.73	9,676.80
债券发行费用					7.00
增值税与税金及附加	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-
现金流出总额	**2,342.28**	**2,328.03**	**2,313.77**	**1,771.95**	**49,315.38**
三、净现金流量					-
当年净现金流量	**-127.13**	**-112.88**	**-98.62**	**-295.19**	**1,442.64**
累计盈余资金	**1,949.33**	**1,836.45**	**1,737.83**	**1,442.64**	

四、本息覆盖倍数	1.13

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.13，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 10,952.14 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 1,442.64 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）相同偿债期（20 年期）票面利率 2.14%上浮 25BP 进行测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.02	1.08	1.13	1.19	1.24

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.13倍，且在债券本金偿还后仍有1,442.64万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026年8月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

报告附件章

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

报告附件章

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]043 号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]043 号

我们接受委托，对咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·武汉　　中国注册会计师：

二〇二六年八月

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

重要提示：本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目总体概述

《“健康中国 2030”规划纲要》提出“到 2030 年，促进全民健康的制度体系更加完善，健康领域发展更加协调，健康生活方式得到普及，健康服务质量和健康保障水平不断提高，健康产业繁荣发展，基本实现健康公平，主要健康指标进入高收入国家行列。到 2050 年，建成与社会主义现代化国家相适应的健康国家。”

根据《“健康湖北 2030”行动纲要》（鄂发〔2017〕6）号文件精神，到 2030 年，健康优先的制度设计和政策体系更加完善，健康生活方式更为普及，健康服务更加公平、可及和优质，健康产业对国民经济的贡献持续提高，基本建成健康环境、健康人群、健康社会与健康发展和谐统一的健康促进型社会。

医疗卫生是重大的民生问题。加快医疗卫生事业发展，适应人民群众日益增长的医疗卫生需求，不断提高人民群众健康素质，是提高人民生活质量的重要举措。

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目的建设，将使医院的硬件设施得到显著升级，布局更加合理，设施更加完善，医疗卫生服务

水平显著提高，有利于改善和提高医疗卫生环境和条件，使人民群众享受到优质、高效的医疗卫生服务。对全面提升咸丰县的医疗卫生水平、加快构建和谐社会具有重要的现实意义。

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目（以下简称“本项目”）总投资 17,511.02 万元，其中建设单位自筹 4,711.02 万元，申请专项债券 12,800.00 万元，专项用于咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目。

项目于 2022 年 7 月调整发行 20 年期专项债券 2,000.00 万元，债券利率为 3.26%，2022 年 10 月发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.07%，2023 年 1 月发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.18%，2026 年计划发行 20 年期专项债券 800.00 万元，债券利率为 2.49%。每半年支付一次利息，在债券存续期第 11-20 年每年偿还本金的 10%。

二、区域概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东邻宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。恩施州财政经济数据详见下表：

表 1-1 恩施州财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,481.29	1,661.36	1,741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,248.00	40,015.00	41,789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,571.00	16,571.00	17,601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1 地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2 政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.9405
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1 一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2 政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.60	29.92	26.52

咸丰县为湖北省恩施土家族苗族自治州下辖县，湖北西大门。县名取“咸庆丰年”之意，古有“荆南雄镇”“楚蜀屏翰”之誉。位于鄂、湘、黔、渝四省（市）边区结合部，距州府所在地恩施 98 公里，距重庆市黔江区 53 公里。地处武陵山东部、鄂西南边陲；扼楚蜀之腹心，为荆南之要地。县政府驻高乐山镇。

咸丰县国土总面积 2,550 平方公里，其中耕地面积 4.4 万公顷。平均海拔 800 米左右，管辖 10 个乡镇一个区，263 个村，有土家族、苗族、朝鲜族、东乡族、蒙古族、畲族等少数民族。

武汉报功报告附件 专用章

表 1-2 咸丰县财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）（亿元）	93.14	108.44	148.56
居民人均可支配收入（元）	29,162	32,032	40,068
农村居民人均可支配收入（元）	11,720	13,260	17,487
一般公共预算收入（万元）	28,018	42,596	60,767
其中：税收收入（万元）	21,273	30,559	38,052
非税收入（万元）	6,745	12,037	22,713
政府性基金收入（万元）	54,311	61,875	16,505
政府性基金支出（万元）	77,705	61,875	16,505

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
恩施州	1024.82	985.32
其中：咸丰县	57.42	54.84

三、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件做出。本项目实施单位咸丰县人民医院确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

四、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为医院的医疗收入。

（二）债券年利率

本次债券发行从客观、谨慎角度出发，参考《2026 湖北省政府专项债券（三期）》实际发行利率，项目 20 年期收益率 2.49%进行测算（债券最终利率以市场价格为准）。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

五、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

本项目由咸丰县人民医院负责项目的建设。

1.建设规模及内容

项目位于咸丰县新城（曲江镇十字路村碗厂坪），拟新建咸丰县人民医院新城内科业务楼一栋，框架结构，建筑占地面积 3587.80 平方米，总建筑面积 31844.12 平方米，地上 14 层，地下 1 层，其中地上部分建筑面积 28419.44 平方米，地下部分建筑面积 3424.68 平方米，配套建设给排水、强弱电、消防、污水处理、医氧系统、停车位等附属设施。

2.建设期限

武汉复功报告附件 专用章

2022 年 7 月—2026 年 8 月。

3.项目总投资

依据项目的建设内容，项目总投资估算的范围包括静态建设投资估算、建设期利息估算等。其中静态建设投资包括：工程费用、设备购置费、工程建设其他费用、预备费及其他费用等。

（1）不含利息的总投资

本项目不含利息的建设投资（静态投资）为 16,036.88 万元，其中工程费用 14,621.05 万元，工程建设其他费 948.74 万元，预备费 467.09 万元。

（2）建设期利息

项目于 2022 年 7 月调整发行 20 年期专项债券 2,000.00 万元，债券利率为 3.26%，2022 年 10 月发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.07%，2023 年 1 月发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.18%，2026 年计划发行 20 年期专项债券 800.00 万元，债券利率为 2.49%，每半年计息，债券存续期第 11-20 年按当期本金的 10.00%还本。该项目建设期利息为 1,463.90 万元。

（3）发行费用

债券发行费用按总债券金额的 0.08%计算，合计发行费用为 10.24 万元。

（4）项目总投资

根据上述计算，本项目含利息总投资为 17,511.02 万元。具体明

武汉俊功报告附件 专用章

细如下：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期				
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	**总投资**	**万元**	**17,511.02**	**7,350.54**	**5,702.73**	**1,097.96**	**1,435.64**	**1,924.15**
1.1	**建设投资**	**万元**	16,036.88	7,235.59	5,400.53	720.26	1,057.94	1,622.56
	工程费用	万元	14,621.05	7,018.10	5,117.37	394.77	774.92	1,315.89
	工程建设其他费	万元	948.74	170.77	189.75	208.72	180.26	199.24
	预备费	万元	467.09	46.71	93.42	116.77	102.76	107.43
1.2	**建设期利息及债券发行费用**	万元	1,474.14	114.95	302.20	377.70	377.70	301.59
	建设期利息	万元	1,463.90	109.35	298.20	377.70	377.70	300.95
	债券发行费用	万元	10.24	5.60	4.00	0.00	0.00	0.64
2	**资金筹措**	万元	**17,511.02**	**7,350.54**	**5,702.73**	**1,097.96**	**1,435.64**	**1,924.15**
	自筹资金	万元	4,711.02	350.54	702.73	1,097.96	1,435.64	1,124.15
	债券资金	万元	12,800.00	7,000.00	5,000.00	0.00	0.00	800.00

注：本方案总投数据基于《可研报告》及相关批复中不含建设期利息及其他财务费用的静态总投资，建设期利息利率暂按 3.26%/3.07%/3.18%/2.49%计算，债券发行费用暂按发行金额的 0.8‰计算。本方案实际总投资=静态总投资+建设期利息+债券发行费用。

4.经营收入及计算过程

本项目经营收入主要来源于住院收入。项目运营期为 2026 年 9 月-2046 年 8 月。

根据咸丰县人民医院 2023-2025 年财务年报，咸丰县人民医院日均住院费用为 700.58 元，病床使用率为 94.30%。

咸丰县人民医院 2023-2025 年收入一览表

单位：元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	平均
1	医疗收入	221,970,431.85	220,737,550.98	200,901,129.18	214,536,370.67
（1）	门诊收入	61,352,584.20	71,254,624.31	74,293,051.06	68,966,753.19
	门诊人次	264,184	293,994	317,878.00	292,018.67
（2）	住院收入	160,617,847.65	149,482,926.67	126,608,078.12	145,569,617.48
	床位数	600	600.00	600.00	600.00
	实际开放总床日数	220880	219600	219000	219,826.67
	实际占用总床日数	217879	206900	197191	207,323.33
	病床使用率	98.64%	94.22%	90.04%	94.30%
	日均住院费用	737.19	722.49	642.06	700.58

根据初步设计，项目可提供 400 床位。考虑到近 3 年日均住院费用是降低的，日均住院费按近几年最低值 642.06 元计，由于是新院区，谨慎性考虑，病床使用率前三年按 50%、60%、70%计，后面维持 75%不变。

技术经济指标一览表					
项目	单位	规划条件	方案数值	初步设计数值	备注
建设用地面积	㎡	94299.00	94299.00	94299.00	
建筑特征性指标			400 床	400 床	本期项目床位数
总建筑面积	㎡		31844.12	31844.12	
地上建					

经营收入表

序号	项目	单位	合计	计算期										
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入	万元	**126,043.17**	**1,408.76**	**5,141.98**	**5,998.98**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**
1.1	住院收入	万元	**126,043.17**	1,408.76	5,141.98	5,998.98	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48
	病床数	床		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	日均住院费用	元/日床		586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98
	床位利用率			50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	万元	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**4,226.29**
1.1	住院收入	万元	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	4,226.29
	病床数	床	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	日均住院费用	元/日床	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98	586.98
	床位利用率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

5.经营成本及计算过程

本项目经营成本包括人员经费、商品和服务费用、计提专用基金、其他费用等。

项目单位为公益二类事业单位，在编人员基本工资、基础性绩效由财政常规补助；增量聘用、项目配套医护绩效薪酬从项目医疗收入中列支，测算时仅将部分人员（在职在编人员自收自支+其他人员自主招聘+其他人员劳务派遣）经费纳入本项目经营成本。

咸丰县人民医院 2023-2025 年经营成本一览表

医疗机构2023年-2025年人员薪酬统计表

单位：元

年份	编制人数	年末在职职工人数	在职在编人员								其他人员					
				全额事业编		差额事业编		自收自支		以钱养事	自主招聘		劳务派遣		劳务外包	
			小计	人数	全年工资总额（应发工	人数	全年工资总额（应发工资数）	人数	全年工资总额（应发工资）	人数	全年工资总额（应发工资）	人数	全年工资总额（应发工资）	人数	合同金额	人数	合同金额
2023年	328	719	309	38	6630575	263	35440445.82	8	1110474			399	46729194.85	11	484972.8		
2024年	305	708	293	38	6929342	247	37774904.77	8	1176839			406	47660257.15	9	549698.4		
2025年	328	712	292	38	6061834	246	29137121.79	8	1023121			411	42364796.94	9	558392.4		

单位：元

	2023 年	2024 年	2025 年	平均
一、医疗收入	221,970,431.85	220,737,550.98	200,901,129.18	214,536,370.67
二、成本	180,801,515.10	185,614,894.84	171,598,653.46	179,338,354.47
（一）人员经费	50,324,941.00	49,586,594.00	44,146,310.00	
占医疗收入比例	22.67%	22.46%	21.97%	22.37%
（二）商品和服务费用	110,789,176.29	106,600,483.05	94,886,905.89	
占医疗收入比例	49.91%	48.29%	47.23%	48.48%
（三）计提专用基金	615,738.69	662,212.24	540,786.53	
占医疗收入比例	0.28%	0.30%	0.27%	0.28%
（四）固定资产折旧费	10,384,433.40	14,184,890.43	23,866,801.19	
占医疗收入比例	4.68%	6.43%	11.88%	7.66%
（五）无形资产摊销费	1,666.64	208.37	694,923.65	
占医疗收入比例	0.00%	0.00%	0.35%	0.12%
（六）其他费用	8,685,559.08	14,580,506.75	7,462,926.20	
占医疗收入比例	3.91%	6.61%	3.71%	4.74%

根据咸丰县人民医院 2023-2025 年财务年报，项目成本按人员经费占医疗收入的 22.37%，商品和服务费占医疗收入的 48.48%，计提专用基金占医疗收入的 0.28%，其他费用占医疗收入的 4.74%计。

成本费用表

序号	项目	单位	合计	计算期										
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营成本**	万元	**95,635.24**	**1,068.90**	**3,901.47**	**4,551.72**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**
（1）	人员经费	万元	**28,195.90**	315.14	1,150.26	1,341.97	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83
	占总收入比例			22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%
（2）	商品和服务费用	万元	**61,103.72**	682.94	2,492.75	2,908.21	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94
	占总收入比例			48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%
（3）	提取医疗风险基金		**355.73**	3.98	14.51	16.93	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14
	占总收入比例			0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%
（4）	其他费用	万元	**5,979.89**	66.84	243.95	284.61	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94
	占总收入比例			4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%
2	**折旧摊销**	万元	**11,090.31**	**184.84**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**
3	**财务费用**	万元	**4,699.21**	**86.71**	**397.62**	**397.62**	**397.62**	**397.62**	**397.62**	**397.62**	**386.69**	**356.87**	**319.10**	**281.33**
4	总成本	万元	**111,424.76**	**1,340.45**	**4,853.61**	**5,503.86**	**5,828.99**	**5,828.99**	**5,828.99**	**5,828.99**	**5,818.05**	**5,788.23**	**5,750.46**	**5,712.69**

武汉设功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营成本**	万元	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**4,876.85**	**3,206.70**
(1)	人员经费	万元	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	1,437.83	945.42
	占总收入比例		22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%	22.37%
(2)	商品和服务费用	万元	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	3,115.94	2,048.84
	占总收入比例		48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%	48.48%
(3)	提取医疗风险基金		18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	11.93
	占总收入比例		0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%
(4)	其他费用	万元	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	304.94	200.51
	占总收入比例		4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%
2	**折旧摊销**	万元	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**554.52**	**369.68**
3	**财务费用**	万元	**242.56**	**202.80**	**163.04**	**123.27**	**83.51**	**43.75**	**14.92**	**4.98**	**2.99**	**1.00**
4	总成本	万元	**5,673.92**	**5,634.16**	**5,594.40**	**5,554.64**	**5,514.88**	**5,475.11**	**5,446.29**	**5,436.35**	**5,434.35**	**3,577.37**

6.税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》第一条第一款规定，对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。

本项目医院均为非营利性医疗机构，不计取各项税费。

7.项目收入及支出汇总

本项目在债券存续期内累计产生运营收入 126,043.17 万元，运营成本 95,635.24 万元，收入扣除成本后，本项目可用于还本付息的净收益合计为 30,407.93 万元。

（二）债券还本付息情况

还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金	本金增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2022 年	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	109.35	109.35
2023 年	7,000.00	5,000.00	0.00	12,000.00	298.20	298.20
2024 年	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	377.70	377.70
2025 年	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	377.70	377.70
2026 年	12,000.00	800.00	0.00	12,800.00	387.66	387.66
2027 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2028 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2029 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2030 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2031 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2032 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2033 年	12,800.00	0.00	700.00	12,100.00	386.69	1,086.69
2034 年	12,100.00	0.00	1,200.00	10,900.00	356.87	1,556.87
2035 年	10,900.00	0.00	1,200.00	9,700.00	319.10	1,519.10
2036 年	9,700.00	0.00	1,200.00	8,500.00	281.33	1,481.33
2037 年	8,500.00	0.00	1,280.00	7,220.00	242.56	1,522.56
2038 年	7,220.00	0.00	1,280.00	5,940.00	202.80	1,482.80
2039 年	5,940.00	0.00	1,280.00	4,660.00	163.04	1,443.04
2040 年	4,660.00	0.00	1,280.00	3,380.00	123.27	1,403.27
2041 年	3,380.00	0.00	1,280.00	2,100.00	83.51	1,363.51
2042 年	2,100.00	0.00	1,280.00	820.00	43.75	1,323.75
2043 年	820.00	0.00	580.00	240.00	14.92	594.92
2044 年	240.00	0.00	80.00	160.00	4.98	84.98
2045 年	160.00	0.00	80.00	80.00	2.99	82.99
2046 年	80.00	0.00	80.00	0.00	1.00	81.00
合计		12,800.00	12,800.00		6,163.11	18,963.11

武汉复功报告附件 专用章

（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资额 17,511.02 万元，拟发债总金额 12,800.00 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可实现累计项目收入 126,043.17 万元，项目成本 95,635.24 万元，项目在债券存续期内用于现金收益 30,407.93 万元，需支付的累计本息 18,963.11 万元，本息覆盖倍数 1.60（本息覆盖倍数=项目预期收益 30,407.93 万元/债券融资本息和 18,963.11 万元）。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

用于资金平衡的项目收益（万元）	计划发行额（万元）	需偿还的本息（万元）	资金覆盖倍数
30,407.93	12,800.00	18,963.11	1.60

本息资金覆盖倍数=项目预期收益÷债券融资本息和

（四）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余，项目存续期现金流量模拟测算如下：

债券现金流量测算表

序号	项目	单位	合计	计算期												
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**现金流入**	万元	**143,554.19**	**7,350.54**	**5,702.73**	**1,097.96**	**1,435.64**	**3,332.91**	**5,141.98**	**5,998.98**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**	**6,427.48**
1.1	资本金流入	万元	**4,711.02**	350.54	702.73	1,097.96	1,435.64	1,124.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金流入	万元	**12,800.00**	7,000.00	5,000.00	0.00	0.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	运营期现金流入	万元	**126,043.17**	0.00	0.00	0.00	0.00	1,408.76	5,141.98	5,998.98	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48
2	**现金流出**	万元	**130,645.47**	**7,350.54**	**5,702.73**	**1,097.96**	**1,435.64**	**3,079.76**	**4,299.09**	**4,949.34**	**5,274.47**	**5,274.47**	**5,274.47**	**5,274.47**	**5,963.54**	**6,433.72**
2.1	建设期资金流出	万元	**16,036.88**	7,235.59	5,400.53	720.26	1,057.94	1,622.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	万元	**95,635.24**	0.00	0.00	0.00	0.00	1,068.90	3,901.47	4,551.72	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85
2.3	债券还本付息	万元	**18,963.11**	109.35	298.20	377.70	377.70	387.66	397.62	397.62	397.62	397.62	397.62	397.62	1,086.69	1,556.87
2.4	债券发行费用	万元	**10.24**	5.60	4.00	0.00	0.00	0.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年项目现金净流入	万元	**12,908.72**	0.00	0.00	0.00	0.00	253.15	842.89	1,049.64	1,153.01	1,153.01	1,153.01	1,153.01	463.95	-6.24
4	期末项目累计现金结存额	万元		0.00	0.00	0.00	0.00	253.15	1,096.04	2,145.68	3,298.69	4,451.70	5,604.71	6,757.72	7,221.67	7,215.43
5	用于资金平衡的项目收益	万元	**30,407.93**	0.00	0.00	0.00	0.00	339.86	1,240.51	1,447.26	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63

武汉发功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	合计	计算期											
				2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	万元	**143,554.19**	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	4,226.29
1.1	资本金流入	万元	**4,711.02**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金流入	万元	**12,800.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	运营期现金流入	万元	**126,043.17**	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	6,427.48	4,226.29
2	**现金流出**	万元	**130,645.47**	6,395.95	6,358.18	6,399.41	6,359.65	6,319.89	6,280.12	6,240.36	6,200.60	5,471.77	4,961.83	4,959.84	3,287.70
2.1	建设期资金流出	万元	**16,036.88**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	万元	**95,635.24**	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	4,876.85	3,206.70
2.3	债券还本付息	万元	**18,963.11**	1,519.10	1,481.33	1,522.56	1,482.80	1,443.04	1,403.27	1,363.51	1,323.75	594.92	84.98	82.99	81.00
2.4	债券发行费用	万元	**10.24**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年项目现金净流入	万元	**12,908.72**	31.53	69.30	28.07	67.83	107.59	147.36	187.12	226.88	955.71	1,465.65	1,467.64	938.59
4	期末项目累计现金结存额	万元		7,246.96	7,316.27	7,344.34	7,412.17	7519.77	7,667.13	7,854.24	8,081.13	9,036.83	10,502.48	11,970.13	12,908.72
5	用于资金平衡的项目收益	万元	**30,407.93**	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,550.63	1,019.59

武汉发功报告附件 专用章

六、压力测试

根据项目情况，就项目收益及债权利率等影响因素债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

压力测试表

单因素敏感性分析	10%	5%	0%	-5%	-10%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.76	1.68	1.60	1.52	1.44
债券利率					
债券本息资金覆盖倍数	1.60	1.60	1.60	1.61	1.61

七、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数为 1.60 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。项目实施方案中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等是准确、合理的。



统一社会信用代码

91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

再次复印无效

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

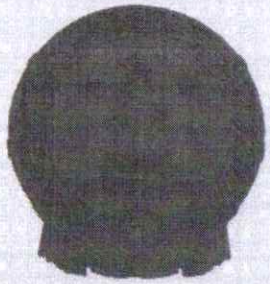
登记机关

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年三月十九日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效

姓　　名 余洪波
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1975-06-06
Date of birth

工作单位 湖北联泰会计师事务有限公司
Working unit

身份证号码 420303750606203
Identity card No.



年度检验登记

余洪波 420801504384

7

注册会计师 工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉华威会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 8月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉信诚会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

再次复印无效

姓名 Full name	裘新成
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1955-03-20
工作单位 Working unit	湖北正大有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	420106550320441



裘新成 420000993223

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

年 After

经办人:郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2020年5月2日

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字[2026]第086号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 25
（六） 压力测试 26
二 、评价结论 26

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2026]第 086 号

我们接受委托，对云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目（以下简称“本项目”）的实施单位为云梦县人民医院，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	云梦县人民医院
法定代表人/负责人：	张建波
地址	湖北省云梦县城关凤栖东路 1 号
统一社会信用代码	124209234211657009
单位性质	事业单位
业务范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务
行业主管部门	云梦县卫健局
建设单位名称	云梦县人民医院

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于云梦县黄香大道云梦县人民医院东北侧。

2.项目建设内容

本项目计划新建云梦县人民医院精神卫生中心及配套附属用房，项目总用地面积 23,334.5 ㎡（约 35 亩），总建筑面积约 24,000 ㎡（其中地下面积 2,000 ㎡）。

精神卫生中心综合楼：新建 1 栋 9 层综合楼，总建筑面积约 18,000 ㎡，预计新增床位 300 张，建成后将成为集预防、治疗、康复、科研、教学于一体的现代化精神卫生专业机构中心。

综合保障楼：新建 1 栋 3 层综合保障楼，总建筑面积 4,000 ㎡。综合保障楼 1 层为病患厨房、分餐间与病案库房，2-3 层为精神康复用房，满足精神病人康复训练需求。

配套工程：包括室外活动场地、消防水池、消防泵房、给排水管网、污水处理系统等基础设施，同时配备停车场、充电桩等，拟新增地上地下停车位共 220 个。

3.项目建设期间

本项目建设期 16 个月（2026 年 9 月-2027 年 12 月）。

（三）投资估算与资金筹措

根据初设批复，本项目调整后总投资 13,693.83 万元，其中：建设工程费用 11,971.47 万元，占比 87.42%；建设工程其他费用 869.13 万元，占比 6.35%；预备费 642.03 万元，占比 4.69%，静态总投资 13,482.63 万元，建设

期利息 204.80 万元，占比为 1.50%；债券发行费用 6.40 万元，占比为 0.04%。

本项目总投资 13,693.83 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 5,693.83 万元、专项债券资金 8,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2046 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 32,097.13 万元，其中主要为住院收入、停车场收入、充电桩收入。

1.项目收入预测

（1）住院收入

本项目拟新增床位 300 张，按照可研报告内容病床均为 3 人间。依据《孝感市医疗服务价格项目及医保支付目录（2023 版）》（https://sylbzj.xiaogan.gov.cn/c/xgsylbzj/qtzdgkwj/360869.jhtml）三级医院床位基础费用约为 3,750~4,110 元/床/月，新型床位住院体验感进一步提升。基于谨慎原则，本项目按住院费用考虑在 4,000 元/月/床。

《孝感市医疗服务价格项目及医保支付目录(2023 版)》精神卫生类住院床位基础费用

编码	项目名称	计价单位	三级价格（元）	说明
110200004	留观诊查费	日	20	
110200005	住院诊查费	日	17	
110700001c	3 人间取暖费/降温费	日	7	中央空调加收 5 元/日
110900001c	3 人间床位费	日	18	
120100009	分级护理费均价	日	28~40	
311503001	抗精神病药物治疗监测	日	10	
311503003	精神科监护	日	20	

根据《2024 年湖北省分地区医院病床使用情况》（https://wjw.xia

ogan.gov.cn/zfxxgk/tjsj/202512/t20251201_499304.shtml）孝感市医院病床使用率在82.48%。依托于云梦县人民医院在当地的重要地位，保守测算本项目使用率取运营期第1年60%，以后每年递增5%直至达到80%后保持不变。

2024年全省分地区医院病床使用情况

地　区	实际开放总床位（床日）	实际占用总床日数（床日）	出院者占用总床日数	病床使用率(%)	出院者平均住院日
总　计	119926492	99891021	97512651	83.29	8.59
武汉市	32093553	27510440	27177469	85.72	7.84
黄石市	5353017	4496484	4252521	84.00	9.25
十堰市	8622803	7167460	7052241	83.12	8.83
宜昌市	8496599	7028616	6947978	82.72	9.04
襄阳市	10905773	8837694	8490862	81.04	9.03
鄂州市	1794099	1364725	1316464	76.07	9.98
荆门市	5248827	4379063	4309667	83.43	8.53
孝感市	7225346	5959772	5750997	82.48	8.48
荆州市	9329351	7810469	7601212	83.72	8.51
黄冈市	10333000	8578235	8220877	83.02	9.10
咸宁市	5163727	4225816	4190237	81.84	9.63
随州市	3194432	2657169	2569374	83.18	8.91
恩施土家族苗族自治州	6887901	5606923	5439637	81.40	8.49
仙桃市	1977382	1532844	1528123	77.52	8.57
潜江市	1332509	1076099	1072230	80.76	9.93
天门市	1816989	1554388	1497936	85.55	9.97
神农架林区	151184	104824	94826	69.34	10.63

《2024年湖北省分地区医院病床使用情况》

（2）停车场收入

本项目停车价格参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》、《孝感市停车管理办法》以及《关于孝感城区道路停车泊位收费管理的通告》有关规定，参照二类区域路段收费标准，30分钟内（含30分钟）免费，1小时内2元，1-2小时4元，2-3小时8元，3-5小时12元，5小时以上最高不超过15元。根据周边类似项目及当地经济发展水平综合考虑，

本项目拟定一个车位一天封顶价格为 12 元。

停车收费标准

一类区域路段	停车时长	收费标准
北京路（一期）、长征路、航空路、城站路、黄陂路、体育路、交通路、文化路（中）、槐荫大道、建设路、玉泉路；	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	3元
	1小时至2小时	5元
	2小时至3小时	10元
	3小时至5小时	15元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过20元
二类区域路段	**停车时长**	**收费标准**
天仙路（一期）、董永路、孝汉大道、乾坤大道；	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	2元
	1小时至2小时	4元
	2小时至3小时	8元
	3小时至5小时	12元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过15元

停车收费标准

根据项目可研，本项目预计可新增停车位 220 个。依据停车位经营权行业与市场宏观分析（https://mp.weixin.qq.com/s/nifgGYMmdFit-W1NuvXfVQ）经营性停车场初期使用率约在 40%~50%，医院停车场由于主体功能自带的高周转率停车场使用率应高于市场平均值，本项目运营期第一年的停车率预估为 60%，

（http://old.chinaparking.org/case/hospital.htm）中数据表明成熟运营医院年均均衡利用率 76%-88%之后，收入测算预计每年增长 5%至 80%后保持不变。（每年按 360 天计算）

（3）充电桩收入

根据项目可研，本项目建设 66 个充电桩，其最大充电功率预估为 60kW，日用时数 10 小时，年运行 360 天。服务费根据《国家发改委关于电动汽车用电政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省充电设施建设运营管理办法》并参照《关于孝感市电动汽车充换电服务收费有关事项的通知》（孝发改〔2020〕2 号）等相关文件精神，电动汽车充换电服务费实行政府指导价，按充电千瓦时收取费用，上限标准暂定为每千瓦时 0.80 元，本项目按照审慎原则取 0.6 元/千瓦时，结合国内同类充电桩项目实际运营利用率调研案例作为测算依据，本项目充电设施运营首年平均利用率按 40%测算；运营期内利用率逐年递增 5%，待利用率提升至 60%后维持稳定不变。

项目周边充电桩服务费收费标准

序号	名称	位置	收费标准（元/度）
1	沪蓉高速汉川服务区充电站	孝感市	0.8
2	湖北省孝感市宝成路充电站	孝感市	0.8
3	福银高速孝感服务区充电站	孝感市	0.8

数据来源：车主指南网（https://www.icauto.com.cn/cdz/9935.html）

充电桩利用率案例统计表

序号	案例	利用率	数据来源
1	2023 年中国主要城市充电基础设施监测报告	65.1%	https://www.199it.com/archives/1645532.html
2	2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告	66.5%	https://www.199it.com/archives/1735179.html

3	荆州停车平台	85%-100%	https://www.jzcstc.com/?#/navigation

表2-4 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	14.0%	5.2%
平均桩数利用率	65.1%	21.0%
平均周转率	4.3	0.5
平均充电时长（分钟）	47.3	169.0

表2-5 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

36 座城市中心城区充电桩利用率截图

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目总收入为32,097.13 万元。本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营收入	**1,263.16**	**1,382.69**	**1,502.21**	**1,625.29**	**1,745.05**
1.住院收入	**864.00**	**936.00**	**1,008.00**	**1,080.00**	**1,152.00**
床位数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
月租单价（元/床·月）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	60%	65%	70%	75%	80%
2.停车场收入	**57.02**	**61.78**	**66.53**	**74.84**	**79.83**
停车位数量	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
单价（元/个·天）	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60

使用率	60%	65%	70%	75%	80%
3.充电桩收入	**342.14**	**384.91**	**427.68**	**470.45**	**513.22**
服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
数量	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
电量（度/天）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
利用率	40%	45%	50%	55%	60%

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营收入	**1,745.05**	**1,749.05**	**1,749.05**	**1,749.05**	**1,753.24**
1.住院收入	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**
床位数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
月租单价（元/床·月）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%
2.停车场收入	**79.83**	**83.83**	**83.83**	**83.83**	**88.02**
停车位数量	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
单价（元/个·天）	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
使用率	80%	80%	80%	80%	80%
3.充电桩收入	**513.22**	**513.22**	**513.22**	**513.22**	**513.22**
服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
数量	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
电量（度/天）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
利用率	60%	60%	60%	60%	60%

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营收入	**1,753.24**	**1,753.24**	**1,757.64**	**1,757.64**	**1,757.64**
1.住院收入	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**
床位数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

月租单价（元/床·月）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%
2.停车场收入	**88.02**	**88.02**	**92.42**	**92.42**	**92.42**
停车位数量	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
单价（元/个·天）	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59
使用率	80%	80%	80%	80%	80%
3.充电桩收入	**513.22**	**513.22**	**513.22**	**513.22**	**513.22**
服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
数量	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
电量（度/天）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
利用率	60%	60%	60%	60%	60%

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营收入	**1,762.26**	**1,762.26**	**1,762.26**	**1,767.11**	**32,097.13**
1.住院收入	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**	**1,152.00**	**21,168.00**
床位数	300.00	300.00	300.00	300.00	
月租单价（元/床·月）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	
2.停车场收入	**97.04**	**97.04**	**97.04**	**101.89**	**1,605.65**
停车位数量	220.00	220.00	220.00	220.00	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	
单价（元/个·天）	15.32	15.32	15.32	16.08	
使用率	80%	80%	80%	80%	
3.充电桩收入	**513.22**	**513.22**	**513.22**	**513.22**	**9,323.48**
服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	
数量	66.00	66.00	66.00	66.00	
电量（度/天）	600.00	600.00	600.00	600.00	

年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	
利用率	60%	60%	60%	60%	

2.税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。本项目投资绝大部分是用于建设医院，医疗收入免征增值税，因此出于谨慎性考虑，不测算可抵扣的进项税额。

（1）增值税

增值税及附加指销售过程中发生的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税。

增值税=销项税-进项税。其中：

销项税：停车场收入按9%计，充电桩收入按13%计。

（2）城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为增值税的5%、3%、2%。

（3）企业所得税：所得税税率为25%。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费合计1,821.28万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目	年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年

增值税销项税额	**44.07**	**49.38**	**54.69**	**60.30**	**65.63**	**65.63**
增值税进项税额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
待抵扣固定资产进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
实缴增值税	**44.07**	**49.38**	**54.69**	**60.30**	**65.63**	**65.63**
计算税金及附加	**4.40**	**4.94**	**5.46**	**6.04**	**6.56**	**6.56**
城市建设维护税	2.20	2.47	2.73	3.02	3.28	3.28
教育费附加	1.32	1.48	1.64	1.81	1.97	1.97
地方教育费附加	0.88	0.99	1.09	1.21	1.31	1.31
所得税	**0.00**	**0.60**	**9.50**	**18.19**	**27.36**	**27.36**
合计	**48.47**	**54.92**	**69.65**	**84.53**	**99.55**	**99.55**

（续）

项目　　年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	**65.96**	**65.96**	**65.96**	**66.31**	**66.31**	**66.31**	**66.67**
增值税进项税额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
待抵扣固定资产进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
实缴增值税	**65.96**	**65.96**	**65.96**	**66.31**	**66.31**	**66.31**	**66.67**
计算税金及附加	**6.60**	**6.60**	**6.60**	**6.64**	**6.64**	**6.64**	**6.66**
城市建设维护税	3.30	3.30	3.30	3.32	3.32	3.32	3.33
教育费附加	1.98	1.98	1.98	1.99	1.99	1.99	2.00
地方教育费附加	1.32	1.32	1.32	1.33	1.33	1.33	1.33
所得税	**26.59**	**26.59**	**26.59**	**26.67**	**21.64**	**30.15**	**31.09**
合计	**99.15**	**99.15**	**99.15**	**99.62**	**94.59**	**103.10**	**104.42**

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	**66.67**	**66.67**	**67.05**	**67.05**	**67.05**	**67.45**	**1,205.12**
增值税进项税额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
待抵扣固定资产进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
实缴增值税	**66.67**	**66.67**	**67.05**	**67.05**	**67.05**	**67.45**	**1,205.12**
计算税金及附加	**6.66**	**6.66**	**6.70**	**6.70**	**6.70**	**6.74**	**120.50**
城市建设维护税	3.33	3.33	3.35	3.35	3.35	3.37	60.25
教育费附加	2.00	2.00	2.01	2.01	2.01	2.02	36.15
地方教育费附加	1.33	1.33	1.34	1.34	1.34	1.35	24.10

所得税	32.83	34.57	36.52	38.31	40.10	41.00	495.66
合计	106.16	107.90	110.27	112.06	113.85	115.19	1,821.28

3.项目运营成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计16,428.22万元，来源于工资及福利费、维修费用、管理及其他费用、外购燃料及动力费及设备更新费用等。具体测算如下：

（1）工资及福利费

根据项目可研，参考武汉市疾病预防控制中心发布的《医疗机构基本标准（试行）》（https://whcdc.cn/yewuzhidao/falvfagui/guifanwenjian/2026-02-27/10708.html），300床新增床位理论需要新增医护人员90人，云梦县人民医院现有相关医护人员35人，本项目拟设置劳动定员为60人，其中护理管理岗位由3名护士长或护理部主任负责整体护理管理与质量把控，占比5%；责任护士是病房工作的主体，配置30人，占比50%，承担分管床位患者的整体护理工作；主班或办公护士配置6人，占比10%，负责医嘱处理及科室信息枢纽工作；治疗或处置护士配置约6人，占比约10%；夜班护士配置12人，占比20%，保障夜间患者安全；另设机动或储备护士3人，占比约5%，用于人员调休及应急补充。

一、床位：

精神科住院床位总数70至299张。

二、科室设置：

(一)临床科室：至少设有精神科(内含急诊室、心理咨询室)、精神科男病区、精神科女病区、工娱疗室，预防保健室;

(二)医技科室：至少设有药房、化验室、X光室、心电图、脑电图室，消毒供应室，情报资料室，病案室。

三、人员：

(一)每床至少配备0.44名卫生技术人员;

(二)至少有1名具有副主任医师以上职称的精神科医师;

(三)每临床科室至少有1名具有主治医师以上职称的医师;

(四) 至少有1名具有主管护师以上职称的护士;

(五) 平均每床至少有0.3名护士。

医疗机构基本标准截图

根据《孝感市企业薪酬调查信息（2024 年）》（https://rsj.xiaogan.gov.cn/c/xgsrlzyhshbzj/tjxx/429431.jhtml）公布的年应发工资价位如下（单位：万元/年，含基本工资、奖金、津贴补贴，为税前应发口径）：

孝感市企业薪酬调查信息 （2024年）

信息来源:孝感市人社局　发布日期:2026-01-06　浏览次数:82　字体:[大 中 小]

简要说明

企业薪酬调查是以企业中不同职业从业人员工资报酬水平和不同行业企业人工成本状况为调查内容的抽样调查，以反映我市劳动力市场价格状况。本篇资料的内容包括不同职业从业人员工资价位数据。

1-1 分职业中类企业从业人员工资价位（2024年）

单位：万元/年

职业名称	分位值				
	10%	25%	50%	75%	90%
企业单位负责人*	4.37	5.40	7.30	12.46	21.22
工程技术人员	3.93	4.83	6.00	7.93	14.37
卫生专业技术人员	3.31	4.00	4.73	6.33	8.57
经济和金融专业人员	4.15	5.50	7.79	12.87	17.67
行政办事及辅助人员	2.83	3.96	5.30	7.67	12.12
安全和消防及辅助人员	3.39	3.60	4.42	5.61	7.42
其他办事人员和有关人员	4.20	4.76	5.10	7.83	12.53

1-2 分技能岗位等级企业从业人员工资价位（2024年）

单位：万元/年

岗位等级	分位值				
	10%	25%	50%	75%	90%
高级技能及以上	4.05	4.82	5.68	9.12	10.26
中级工/中级技能	3.60	4.10	5.35	6.72	7.80
初级工/初级技能	3.23	3.89	4.83	5.91	7.20

孝感市企业薪酬调查信息截图

综合考虑岗位难度，管理层护士 9 人基本工资按年均 6.72 万元；骨干护士 48 人基本工资按年均 5.38 万元；储备护士 3 人基本工资按年均

4.83 万元；结合全省在岗职工平均工资 2025 年较 2024 年增长 3.6%（https://m12333.cn/policy/xiaogan.aspx?tag=202&level=9），基于谨慎性原则，本项目每三年人员工资按增长率 3.6%考虑。

（2）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考湖北省内类似已发行项目，维修费用按固定资产原值 0.5%-2%估算，考虑行业和本项目特点，考虑谨慎性，本项目维修费按项目固定资产原值的 1%估算。

（3）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理及其他费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

参考湖北省内类似项目，考虑行业和本项目特点，本项目管理及其他费用按照营业收入 5%估算。

（4）外购燃料及动力费

1）水费

年耗水量：根据项目可行性研究报告，本项目年耗水量估算表可知，项目主要水消耗为中心日常用水及未预见用水量等，年耗水量预计为5.53万吨。

年耗水量估算表

序号	项目	面积（㎡）	用水量指标	单位	年耗水量（万m³）
1	中心病区	17479.7	3	L/(㎡·天)	1.89
2	配套用房	6421.46	5	L/(㎡·天)	1.16
3	室外	18295.7	3	L/(㎡·天)	1.98
4	未预见及损失水量	按总水量的10%计	/	/	0.5
合计	/	/	/	/	5.53

水费单价标准：根据云梦县人民政府网站公示的水电收费标准（http://www.yunmeng.gov.cn/c/ymxscjdglj/sdqjggs2/365594.jhtml），非居民生活用水单价为2.95元/m³。



云梦县城区自来水价格公示

1、居民生活用水价格

序号	用水分类及阶梯级别	每户每月用水量	收费标准（元/立方米）	政策依据
1	居民生活用水第一级	0-20立方米（含）	1.80	云价发（2014)6号
2	居民生活用水第二级	20-25立方米（含）	2.70	
3	居民生活用水第三级	25立方米以上	3.60	

2、非居民生活用水价格

序号	用水分类	收费标准（元/立方米）	政策依据
1	非居民生活用水	2.95	云价发（2014)6号
2	特种用水	10.00	

3、低保用水价格

序号	用水分类	每户每月用水量	收费标准（元/立方米）	政策收据
1	城市低保用水	10立方米及以内	1.30	云价发（2014)6号
2		超过10立方米	1.80	

云梦县自来水价格公示表截图

2）电费

年耗电量：根据项目可行性研究报告，本项目年耗电量估算表可知，本项目用电主要用于建筑内的各种照明及设备用电，年耗电量预计为376.48万kWh。

年耗电量估算表

序号	项目	面积或数量（个/平方米）	用电指标（W/㎡）（W/个）	平均负荷系数	全年运行时间（h）	年耗电量（万kWh）
1	中心病区	17479.7	30	0.75	3600	141.59
2	配套用房	6421.46	50	0.75	3600	86.69
3	室外	18295.7	30	0.75	3600	148.2
合计	/	/	/	/	/	376.48

电费单价标准：根据湖北省最新电网销售价格，收费标准按照《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》中0.71元/kWh计算。电费由政府指导定价，暂不考虑增长率。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026年7月1日-2026年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.708205	0.364198	0.020716	0.2103	0.0452	0.067791	1.093119	0.896813	0.708205	0.496502	-	
		1~10（20）千伏	0.688205			0.1903			1.073119	0.876813	0.688205	0.476502		
		35千伏	0.668205			0.1703			1.053119	0.856813	0.668205	0.456502		
	两部制	1~10（20）千伏	0.624205			0.1263			1.009119	0.812813	0.624205	0.412502	42	26.3
		35千伏	0.604405			0.1065			0.989319	0.793013	0.604405	0.392702		
		110千伏	0.586305			0.0884			0.971219	0.774913	0.586305	0.374602	39	24.4
		220千伏及以上	0.567305			0.0694			0.952219	0.755913	0.567305	0.355602		

注 1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7月、8月20:00-22:00，其他月份18:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份16:00-18:00、20:00-24:00（共6小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共8小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共8小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

湖北省电网销售电价表截图

（5）设备更新费用

通过查询充电桩生产企业产品资料(广东弘信电力设备产品技术说明：直流充电桩整机设计寿命大于 10 年（https://www.gcevc.net/systeminfo2.html）），充电桩设备使用年限一般为 10-15 年，基于谨慎原则，暂定本项目充电桩设备使用 10 年进行设备更新后，在 2038 年将充电桩设备全部进行更换，成本暂按项目设备购置成本测算，则项目充电桩更新费用为 79.65 万元。



充电桩设计寿命信息截图

（6）折旧费用估算

本项目固定资产投资中资产原值为 12,599.87 万元，其中房屋建筑物固定资产原值为 12,520.22 万元，设备固定资产原值为 79.65 万元，因充电桩设备在 2037 年达到最长使用年限报废，则设备更新后新增固定资产原值 79.65 万元；折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为 5%，房屋建筑物折旧年限为 40 年，设备折旧年限为 10 年。

每年度折旧额为 304.93 万元，合计 5,793.67 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内运营成本共计 25,089.09 万元，其中付现运营成本为 16,428.22 万元，固定资产折旧为 5,793.67 万元，财务费用为 2,867.20 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营成本	**805.18**	**811.15**	**817.13**	**835.28**	**841.27**
1 工资及福利费	333.21	333.21	333.21	345.21	345.21
2 维修费用	125.20	125.20	125.20	125.20	125.20
3 管理及其他费用	63.16	69.13	75.11	81.26	87.25
4 外购燃料及动力费	283.61	283.61	283.61	283.61	283.61
5 设备更新费用					
二、财务费用	**204.80**	**204.80**	**204.80**	**204.80**	**204.80**
三、折旧费	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**
四、总成本合计	**1,314.91**	**1,320.88**	**1,326.86**	**1,345.01**	**1,351.00**

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营成本	**841.27**	**853.90**	**853.90**	**853.90**	**866.99**
1 工资及福利费	345.21	357.64	357.64	357.64	370.52
2 维修费用	125.20	125.20	125.20	125.20	125.20
3 管理及其他费用	87.25	87.45	87.45	87.45	87.66
4 外购燃料及动力费	283.61	283.61	283.61	283.61	283.61
5 设备更新费用					
二、财务费用	**204.80**	**204.80**	**204.80**	**204.80**	**194.56**
三、折旧费	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**
四、总成本合计	**1,351.00**	**1,363.63**	**1,363.63**	**1,363.63**	**1,366.48**

（续）

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营成本	**946.64**	**866.99**	**880.55**	**880.55**	**880.55**
1 工资及福利费	370.52	370.52	383.86	383.86	383.86
2 维修费用	125.20	125.20	125.20	125.20	125.20
3 管理及其他费用	87.66	87.66	87.88	87.88	87.88
4 外购燃料及动力费	283.61	283.61	283.61	283.61	283.61
5 设备更新费用	79.65				
二、财务费用	**174.08**	**153.60**	**133.12**	**112.64**	**92.16**
三、折旧费	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**
四、总成本合计	**1,425.65**	**1,325.52**	**1,318.60**	**1,298.12**	**1,277.64**

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营成本	**894.60**	**894.60**	**894.60**	**909.17**	**16,428.22**
1 工资及福利费	397.68	397.68	397.68	412.00	6,976.36
2 维修费用	125.20	125.20	125.20	125.20	2,378.80
3 管理及其他费用	88.11	88.11	88.11	88.36	1,604.82
4 外购燃料及动力费	283.61	283.61	283.61	283.61	5,388.59
5 设备更新费用					79.65
二、财务费用	**71.68**	**51.20**	**30.72**	**10.24**	**2,867.20**
三、折旧费	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**304.93**	**5,793.67**
四、总成本合计	**1,271.21**	**1,250.73**	**1,230.25**	**1,224.34**	**25,089.09**

4.应付本息情况

本项目拟申请 8,000.00 万元专项债券资金，拟于 2026 年发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 20 年期。发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率 2.31%上浮 25BP 即 2.56%测算，债券期限为 20 年期，计划采用每半年支付利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

专项债券利息共计 3,072.00 万元，其中建设期内债券利息 204.8 万

元，运营期内债券利息为 2,867.20 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.08%进行估算，约为 6.40 万元。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	8,000.00	0.00	8,000.00	-	-
2027 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2028 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2029 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2030 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2031 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2032 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2033 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2034 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2035 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2036 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2037 年	8,000.00	0.00	800.00	7,200.00	194.56	994.56
2038 年	7,200.00	0.00	800.00	6,400.00	174.08	974.08
2039 年	6,400.00	0.00	800.00	5,600.00	153.60	953.60
2040 年	5,600.00	0.00	800.00	4,800.00	133.12	933.12
2041 年	4,800.00	0.00	800.00	4,000.00	112.64	912.64
2042 年	4,000.00	0.00	800.00	3,200.00	92.16	892.16
2043 年	3,200.00	0.00	800.00	2,400.00	71.68	871.68
2044 年	2,400.00	0.00	800.00	1,600.00	51.20	851.20
2045 年	1,600.00	0.00	800.00	800.00	30.72	830.72
2046 年	800.00	0.00	800.00	0.00	10.24	810.24
合计	-	8,000.00	8,000.00	-	3,072.00	11,072.00

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入合计 30,892.01 万元，预测总成本合计 25,089.09 万元，附加税金合计 120.50 万元，利润总额合计 5,682.42 万元，所得税合计 495.66 万元，净利润合计 5,186.76 万元。

项目模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营收入	1,219.09	1,333.31	1,447.52	1,564.99	1,679.42
减：税金及附加	4.40	4.94	5.46	6.04	6.56
减：总成本费用	1,314.91	1,320.88	1,326.86	1,345.01	1,351.00
利润总额	-100.22	7.49	115.20	213.94	321.86
减：所得税	-	0.60	9.50	18.19	27.36
净利润	-100.22	6.89	105.70	195.75	294.50

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入	1,679.42	1,683.09	1,683.09	1,683.09	1,686.93
减：税金及附加	6.56	6.60	6.60	6.60	6.64
减：总成本费用	1,351.00	1,363.63	1,363.63	1,363.63	1,366.48
利润总额	321.86	312.86	312.86	312.86	313.81
减：所得税	27.36	26.59	26.59	26.59	26.67
净利润	294.50	286.27	286.27	286.27	287.14

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
经营收入	1,686.93	1,686.93	1,690.97	1,690.97	1,690.97
减：税金及附加	6.64	6.64	6.66	6.66	6.66
减：总成本费用	1,425.65	1,325.52	1,318.60	1,298.12	1,277.64
利润总额	254.64	354.77	365.71	386.19	406.67
减：所得税	21.64	30.15	31.09	32.83	34.57
净利润	233.00	324.62	334.62	353.36	372.10

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营收入	1,695.21	1,695.21	1,695.21	1,699.66	30,892.01
减：税金及附加	6.70	6.70	6.70	6.74	120.50
减：总成本费用	1,271.21	1,250.73	1,230.25	1,224.34	25,089.09
利润总额	417.30	437.78	458.26	468.58	5,682.42
减：所得税	36.52	38.31	40.10	41.00	495.66
净利润	380.78	399.47	418.16	427.58	5,186.76

6. 本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入					
项目资本金投入	95.98	5,597.85			
专项债券投入	8,000.00	0.00			
经营收入			1,263.16	1,382.69	1,502.21
现金流入总额	**8,095.98**	**5,597.85**	**1,263.16**	**1,382.69**	**1,502.21**
二、现金流出					
建设投资	8,089.58	5,393.05			
经营成本			805.18	811.15	817.13
偿还债券本息	0.00	204.80	204.80	204.80	204.80
债券发行费用	6.40	0.00			
增值税与税金及附加			48.47	54.32	60.15
所得税			0.00	0.60	9.50
现金流出总额	**8,095.98**	**5,597.85**	**1,058.45**	**1,070.87**	**1,091.58**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**0.00**	**0.00**	**204.71**	**311.82**	**410.63**
累计盈余资金	**0.00**	**0.00**	**204.71**	**516.53**	**927.16**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年

一、现金流入					
项目资本金投入					
专项债券投入					
经营收入	1,625.29	1,745.05	1,745.05	1,749.05	1,749.05
现金流入总额	**1,625.29**	**1,745.05**	**1,745.05**	**1,749.05**	**1,749.05**
二、现金流出					
建设投资					
经营成本	835.28	841.27	841.27	853.90	853.90
偿还债券本息	204.80	204.80	204.80	204.80	204.80
债券发行费用					
增值税与税金及附加	66.34	72.19	72.19	72.56	72.56
所得税	18.19	27.36	27.36	26.59	26.59
现金流出总额	**1,124.61**	**1,145.62**	**1,145.62**	**1,157.85**	**1,157.85**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**500.68**	**599.43**	**599.43**	**591.20**	**591.20**
累计盈余资金	**1,427.84**	**2,027.27**	**2,626.70**	**3,217.90**	**3,809.10**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	1,749.05	1,753.24	1,753.24	1,753.24	1,757.64	1,757.64
现金流入总额	**1,749.05**	**1,753.24**	**1,753.24**	**1,753.24**	**1,757.64**	**1,757.64**
二、现金流出						
建设投资						
经营成本	853.90	866.99	946.64	866.99	880.55	880.55
偿还债券本息	204.80	994.56	974.08	953.60	933.12	912.64
债券发行费用						
增值税与税金及附加	72.56	72.95	72.95	72.95	73.33	73.33
所得税	26.59	26.67	21.64	30.15	31.09	32.83

现金流出总额	**1,157.85**	**1,961.17**	**2,015.31**	**1,923.69**	**1,918.09**	**1,899.35**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**591.20**	**-207.93**	**-262.07**	**-170.45**	**-160.45**	**-141.71**
累计盈余资金	**4,400.30**	**4,192.37**	**3,930.30**	**3,759.85**	**3,599.40**	**3,457.69**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入						
项目资本金投入						5,693.83
专项债券投入						8,000.00
经营收入	1,757.64	1,762.26	1,762.26	1,762.26	1,767.11	32,097.13
现金流入总额	**1,757.64**	**1,762.26**	**1,762.26**	**1,762.26**	**1,767.11**	**45,790.96**
二、现金流出						
建设投资						13,482.63
经营成本	880.55	894.60	894.60	894.60	909.17	16,428.22
偿还债券本息	892.16	871.68	851.20	830.72	810.24	11,072.00
债券发行费用						6.40
增值税与税金及附加	73.33	73.75	73.75	73.75	74.19	1,325.62
所得税	34.57	36.52	38.31	40.10	41.00	495.66
现金流出总额	**1,880.61**	**1,876.55**	**1,857.86**	**1,839.17**	**1,834.60**	42,810.53
三、净现金流量						
当年净现金流量	**-122.97**	**-114.29**	**-95.60**	**-76.91**	**-67.49**	**2,980.43**
累计盈余资金	**3,334.72**	**3,220.43**	**3,124.83**	**3,047.92**	**2,980.43**	
四、本息覆盖倍数						**1.25**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.25，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目专项债券还本付息以项目

经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 13,847.63 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 2,980.43 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率按 2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率 2.31%上浮 25BP 进行测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目

压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，且在债券本金偿还后仍有

2,980.43 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　石丽莎

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;市场调查（不含涉外调查）;破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;票据信息咨询服务;企业管理咨询;社会经济咨询服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;政府采购代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍拾万圆人民币

成立日期　2022年11月4日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

报告附件章

再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2026 年 3 月31 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

报告附件章

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石丽莎

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路86号汉街武汉中央文化旅游区K3地块2栋26层2607室

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0018056

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二六年四月十九日

中华人民共和国财政部制

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0106 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二六年八月

目 录

一、 评价分析 1
二、 区域概况 2
三、 项目概况 4
（一）项目概况 4
（二）投资估算 5
（三）资金筹措 5
（四）债券应还本付息情况 6
（五）项目资金充足性 6
（六）压力测试 7
（七）项目资金稳定性 8
四、 风险分析 8
五、 评价结论 8
附件一：项目收入明细表 10
附件二：成本费用明细表 13
附件三：税费估算表 17
附件四：利润估算表 19
附件五：债券存续期现金流估算表 20

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成财评字[2026]第 WH0106 号

枝江港化城乡开发投资有限公司：

我们接受委托，对枝江市城乡供水管网建设项目（一期）专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

一、评价分析

根据中央最新投向领域，基于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位枝江港化城乡开发投资有限公司提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的枝江市城乡供水管网建设项目（一期）的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号

文等相关规定。

二、区域概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经 110° 15'～112° 04'、北纬 29° 56'～31° 34'之间，东西最大横距 174.08 公里，南北最大纵距 180.6 公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

枝江市属湖北省宜昌市代管县级市，江汉平原西缘，坐落于江汉平原向鄂西山区“承东启西”的交接地带，是三峡宜昌的东大门，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。西汉时置枝江县，因“蜀江至此如乔木分枝”而得名。枝江市东接荆州，北临当阳，西及宜昌，南与宜都、松滋接壤，是国家长江经济带新一轮开放开发的腰腹核心地带，湖北省重点开发区域，长江中游城市群的重要节点，宜昌产业发展、城市建设的重要拓展区和沿江万亿经济走廊的核心区，具有独特的区位优势。1996 年撤县建市，国土面积 1,374 平方公里，辖 8 个镇，1 个街道，194 个行政村，24 个社区，总人口约 50 万人。枝江市连续十多年被评为“全省县域经济发展先进县市”，近几年均名列全省县域经济综合考评一类县（市、区）前四强。2015 年获批创建国家循环经济示范县市，被列为全国社会治理和服务创新实验区和全省首个农村合作金融创新试点市。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	27,524.00
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1 一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2 政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

枝江市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	855.61	900.72	959.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,909.00	48,113.00	50,422.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,657.00	33,556.00	35,536.00
4.地方财政总收入	37.60	47.24	41.86
4.1 地方公共预算收入	27.01	30.08	31.35
其中：税收收入	15.83	21.08	22.05
非税收入	11.18	9.00	9.30
4.2 政府性基金收入	10.59	17.16	10.51
其中：国有土地使用权出让收益	8.86	15.23	8.38
5.地方财政总支出	74.69	89.30	83.51
5.1 一般公共预算支出	51.60	64.61	61.55
5.2 政府性基金支出	23.09	24.69	21.96
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.46	12.47	4.85

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
枝江市	74.4038	72.7916

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.08
2 年期	-
3 年期	-
4-5 年期	2.1506
6-7 年期	9.5869
8-10 年期	14.3382
11-15 年期	26.5181
16-20 年期	17.1178
20 年以上	-

三、项目概况

（一）项目概况

该项目位于枝江市安福寺镇、仙女镇、董市镇。

建设内容及规模：

(一)新建供水主管网 60.20km，其中 DN50 供水管 1.00km,DN63 供水管 1.90km,DN90 供水管 0.50km,DN110 供水管 3.20km,DN160 供水管 3.20km,DN200 供水管 17.90km,DN250 供水管 2.50km,DN315 供水管 10.00km,DN400 供水管 20.00km。

（二）新建村级供水管网431.13km，管径为DN50，其中安福寺镇249.22km、仙女镇78.47km、董市镇103.45km。

本项目建设期24个月，2025年11月开工，2027年10月完工。

（二）投资估算

根据《关于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）初步设计的批复》（枝发改审批〔2025〕309号），项目总投资为16,154.05万元,经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为16,061.75万元,其中工程费用14,262.24万元,占比88.80%，工程建设其他费用695.52万元，占比4.33%；预备费747.89万元，占比4.66%；静态总投资15,705.65万元；建设期利息343.60万元,占比2.13%，债券发行费用12.50万元，占比0.08%。投资估算如下：

建设项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**14,262.24**	**1,762.24**	**-**	**12,500.00**		**-**
（一）	**供水主管网建设**	**8,606.78**	**1,106.78**		**7,500.00**		**-**
（二）	**村级供水管网建设**	**5,655.46**	**655.46**		**5,000.00**		
二	**工程建设其他费用**	**695.52**	**695.52**	**-**	**-**		
1	建设管理费	233.85	233.85				
2	招标代理服务费	31.78	31.78				
3	工程造价咨询费	127.61	127.61				
4	前期工作咨询费	16.50	16.50				
5	勘察设计费	285.78	285.78				
三	**预备费用**	**747.89**	**747.89**				**-**
四	**静态总投资**	**15,705.65**	**3,205.65**	**-**	**12,500.00**		**-**
五	**建设期利息**	**343.60**	**343.60**				**-**

六	债券发行兑付费用	12.50	12.50				-
七	项目总投资	16,061.75	3,561.75	-	12,500.00		-

（三）资金筹措

项目投资总额16,061.75万元，资金筹措方式为自筹资金 3,561.75万元；计划发行专项债券融资12,500.00万元，其中2025年已发行1,000.00万元、2026年计划发行11,500.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目于2025年11月6日发行政府专项债券1,000.00万元，债券全称2025年湖北省政府专项债券(四十八期)，发行期限20年，发行利率2.36%，每半年付息一次，分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

2026年计划发行11,500.00万元，债券期限为20年，假设按照2025年11月27日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（六十期）期票面利率1.1倍作为发行债券的测算利率,即20年期债券发行利率为2.68%，每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
2026年	1,000.00	11,500.00	-	12,500.00	177.70	177.70
2027年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2028年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2029年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030 年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2031 年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2032 年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2033 年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2034 年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2035 年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2036 年	12,500.00	-	100.00	12,400.00	331.80	431.80
2037 年	12,400.00	-	1,250.00	11,150.00	314.03	1,564.03
2038 年	11,150.00	-	1,250.00	9,900.00	280.85	1,530.85
2039 年	9,900.00	-	1,250.00	8,650.00	247.67	1,497.67
2040 年	8,650.00	-	1,250.00	7,400.00	214.49	1,464.49
2041 年	7,400.00	-	1,250.00	6,150.00	181.31	1,431.31
2042 年	6,150.00	-	1,250.00	4,900.00	148.13	1,398.13
2043 年	4,900.00	-	1,250.00	3,650.00	114.95	1,364.95
2044 年	3,650.00	-	1,250.00	2,400.00	81.77	1,331.77
2045 年	2,400.00	-	1,250.00	1,150.00	48.59	1,298.59
2046 年	1,150.00	-	1,150.00	-	15.41	1,165.41
合计	——	12,500.00	12,500.00	——	5,142.90	17,642.90

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
枝江市城乡供水管网建设项目（一期）	25,856.23	17,642.90	12,500.00	1.47

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息

的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.49	1.47	1.44	1.42

（七）项目资金稳定性

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为25,856.23万元，且在2046年债券本金偿还后仍有8,556.93万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

五、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（供排水）。债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》中的投向领域，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 25,856.23 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.47，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 8,556.93 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.居民生活用水水费收入	**108.37**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**
用水量（万 m³/年）	79.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
水价（元/m³）	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.非居民用水收入	**320.41**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**
用水量（万 m³/年）	196.45	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68
水价（元/m³）	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
不含税营业收入合计	**428.78**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**
销项税额	**12.86**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**
含税营业收入合计	**441.64**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.居民生活用水水费收入	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**
用水量（万 m³/年）	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
水价（元/m³）	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.非居民用水收入	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**
用水量（万 m³/年）	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68
水价（元/m³）	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
不含税营业收入合计	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**	**2,572.64**
销项税额	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**
含税营业收入合计	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**	**2,649.82**

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.居民生活用水水费收入	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**650.21**	**325.11**	**12,137.26**
用水量（万 m³/年）	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	239.40	
水价（元/m³）	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
2.非居民用水收入	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**1,922.43**	**961.21**	**35,885.36**
用水量（万 m³/年）	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	1,178.68	589.34	
水价（元/m³）	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入合计	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	1,286.32	48,022.62
销项税额	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	38.59	1,440.69
含税营业收入合计	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	1,324.91	49,463.31

说明：

本项目收入主要来源于水费收入。2027 年 11 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2046 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 11 月至 2046 年 6 月。

（1）用水量

本工程供水范围为主要为枝江市安福寺镇、仙女镇、董市镇 3 个乡镇 36 个行政村，供水人口合计约 6.8 万人。本工程企业用水量主要为安福寺食品工业园企业用水。

供水片区需水量情况表

序号	项目	用水人口	用水量标准 L/人.d 或 L/（头或只•d）	2045 年预测水量（m³/d）	备注
1	生活用水量	69041	190	13117.79	L/人
2	公共建筑用水量			1311.78	1×10%
3	饲养畜禽水量（育肥猪）	12000	35	420.00	L/（头•d）
4	企业用水量			32292.70	
5	浇洒道路和绿地用水量	24500	2	49.00	L/㎡
6	未预见水量及管网漏耗			3775.30	（1+2+3+4+5）×8%
7	消防用水量			216.00	30L/S，二小时
8	**合计**			**51182.57**	

本项目仅计算居民生活用水及企业用水，根据供水片区需水量情况表，居民生活用水量按照 13117.79m³/d 计算，即年用供水量为 478.80 万 m³；企业用水量按照 32292.70m³/d 计算，即年用水量为 1,178.68 万 m³。秉持谨慎性原则，本项目运营期内负荷率按照 70%计算。

（2）水价标准

参考《市住建局关于公布城区供水价格的通知》，本项目居民生活用水价格按照 2 元/m³（不含税价 1.94 元/m³）计算；非居民用水价格按照 2.4 元/m³（不含税价 2.33 元/m³）计算。运营期内价格保持不变。

枝江市住房和城乡建设局

市住建局关于公布城区供水价格的通知

枝江市金润源水务有限公司：

为充分发挥价格杠杆作用，促进水资源节约利用，按照《中华人民共和国价格法》、国务院办公厅《转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展意见的通知》（国办函〔2020〕129号）、国家发改委住建部《城镇供水价格管理办法》（2021年第46号令）相关规定，在依法履行政府定价程序的基础上，经研究决定现重新公布城区供水价格。现将有关事项通知如下：

一、用水分类

现行用水种类分为居民生活用水、非居民生活用水和特种行业用水三类。

二、水价

（一）居民生活用水

1. 计价方式：对居民生活用水采取阶梯式计量水价方式，阶梯分为三级。第一级水量按照确保居民基本生活用水的原则确定为240m³/年·户（含）；第二级水量按照改善和提高居民生活质量的原则确定为240.1-300m³/年·户（含）；第三级水量按满足居民生活特殊需要原则确定为300.1m³/年·户以上。

2. 水价：居民生活用水第一阶梯2.00元/m³，第二阶梯3.00元/m³，第三阶梯6.00元/m³。以上价格均含水资源费，不含污水处理费。居民生活用水污水处理费为0.95元/m³。

3. 二次供水价格：适用于城区公共区域内完成二次供水建设改造并移交水务公司管理且实现抄表到户使用二次加压设施的集中居住小区用户。二次供水价格为2.51元/m³（含二次加压费用0.51元/m³），继续实行阶梯式计量水价，三级阶梯价格标准分别为2.51元/m³、3.51元/m³、6.51元/m³，阶梯水量按上述标准执行。

（二）非居民生活用水

1. 计价方式：对非居民生活用水实行计量水价方式。

2. 水价：非居民生活用水的基本水价为2.40元/m³，城区非居民污水处理费为1.40元/m³，累计综合水价为3.8元/m³。

（三）特种行业用水

1. 计价方式：对特种行业用水实行计量水价方式。

2. 水价：特种行业用水的基本水价为3.50元/m³，城区非居民污水处理费为1.40元/m³，累计综合水价为4.9元/m³。

三、水价优惠措施

1. 对民政部门核定的低保户实行价格优惠。月用水量10m³（含）以下的低保户，自来水价格按目前我市居民生活用水价格即1.41元/m³执行，月用水量超过10m³的部分按2.00元/m³（二次加压用户按2.51元/m³）执行。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、运行成本	**145.11**	**870.61**	**870.61**	**909.74**	**909.74**	**909.74**	**950.84**
1.工资及福利费	29.45	176.70	176.70	185.54	185.54	185.54	194.82
2.外购原材料	9.67	58.01	58.01	60.91	60.91	60.91	63.96
3.外购燃料和动力费	77.35	464.09	464.09	487.29	487.29	487.29	511.65
4.维修费	13.09	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53
5.管理费用及其他	15.55	93.28	93.28	97.47	97.47	97.47	101.88
二、折旧费	**124.34**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**
三、财务费用	**165.90**	**331.80**	**331.80**	**331.80**	**331.80**	**331.80**	**331.80**
总成本费用	**435.35**	**1,948.43**	**1,948.43**	**1,987.56**	**1,987.56**	**1,987.56**	**2,028.66**
付现成本（不含进项税）	**145.11**	**870.61**	**870.61**	**909.74**	**909.74**	**909.74**	**950.84**
付现成本（含进项税）	**145.11**	**870.61**	**870.61**	**909.74**	**909.74**	**909.74**	**950.84**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、运行成本	**950.84**	**950.84**	**993.98**	**993.98**	**993.98**	**1,039.28**	**1,039.28**
1.工资及福利费	194.82	194.82	204.56	204.56	204.56	214.79	214.79
2.外购原材料	63.96	63.96	67.16	67.16	67.16	70.52	70.52
3.外购燃料和动力费	511.65	511.65	537.23	537.23	537.23	564.09	564.09
4.维修费	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53
5.管理费用及其他	101.88	101.88	106.50	106.50	106.50	111.35	111.35
二、折旧费	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**
三、财务费用	**331.80**	**331.80**	**331.80**	**314.03**	**280.85**	**247.67**	**214.49**
总成本费用	**2,028.66**	**2,028.66**	**2,071.80**	**2,054.03**	**2,020.85**	**2,032.97**	**1,999.79**
付现成本（不含进项税）	**950.84**	**950.84**	**993.98**	**993.98**	**993.98**	**1,039.28**	**1,039.28**
付现成本（含进项税）	**950.84**	**950.84**	**993.98**	**993.98**	**993.98**	**1,039.28**	**1,039.28**

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、运行成本	**1,039.28**	**1,086.85**	**1,086.85**	**1,086.85**	**1,136.79**	**568.40**	**18,533.59**
1.工资及福利费	214.79	225.53	225.53	225.53	236.81	118.41	3,813.79
2.外购原材料	70.52	74.05	74.05	74.05	77.75	38.88	1,252.12
3.外购燃料和动力费	564.09	592.29	592.29	592.29	621.90	310.95	10,016.03
4.维修费	78.53	78.53	78.53	78.53	78.53	39.26	1,465.89

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
5.管理费用及其他	111.35	116.45	116.45	116.45	121.80	60.90	1,985.76
二、折旧费	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**746.02**	**373.01**	**13,925.71**
三、财务费用	**181.31**	**148.13**	**114.95**	**81.77**	**48.59**	**15.41**	**4,799.30**
总成本费用	**1,966.61**	**1,981.00**	**1,947.82**	**1,914.64**	**1,931.40**	**956.82**	**37,258.60**
付现成本（不含进项税）	**1,039.28**	**1,086.85**	**1,086.85**	**1,086.85**	**1,136.79**	**568.40**	**18,533.59**
付现成本（含进项税）	**1,039.28**	**1,086.85**	**1,086.85**	**1,086.85**	**1,136.79**	**568.40**	**18,533.59**

说明：

本项目总成本构成包括工资及福利费用、外购原材料、外购燃料和动力费、维修费、管理费用及其他、折旧费、财务费用组成。主要运营成本费用预测假设如下：

1.工资及福利费用

本项目人员设置 18 人。工资水平参照 2024 年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资。管理人员工资按 9 万元/年计算，其余人员工资按 8.5 万元/年计算。职工福利费按总职工薪酬的 14%计算。秉持谨慎性原则，每三年价格按 5%增长。

人员分工	劳动定员（人）	工资（元/年）
管理人员	4	90,000.00
生产人员	10	85,000.00
辅助生产人员	4	85,000.00
合计	18	

http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=239725&depid=846

发布机构 宜昌市统计局　　生成日期 20250612　　公开方式 主动公开
索 引 号 011100314/2025-00056　　有 效 期 长期公开　　文　　号 无
责任科室 宜昌市统计局　　主题分类 社会发展

2024年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资

2024年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资为84977元（捌万肆仟玖佰柒拾柒元整）。

2.外购原材料

宜昌市未公示根据供水运营成本监审结论，参考宜昌市周边市最新的供水运营成本监审结论，故参考《关于公开黄冈市自来水有限公司供水运营成本监审的结论》（https://fgw.hg.gov.cn/zwgk/public/6636240/139980.html）：核定年供水总量38,117,482.48立方米，原材料费核定为1,383,536.00元。故单位原材料费为0.04元/立方米。本项目单位原材料成本取值为0.05元/立方米。价格增长率按每3年5%计。年处理量按照年销售水量计算。

黄冈市自来水有限公司供水运营成本核定表

项目名称	行次及关系	上报数	核增(减)数	核定数
年供水总量(m^3)	E1	42,828,632.00	0.00	42,828,632.00
年售水总量(m^3)	E2	33,178,822.67	0.00	33,178,822.67
核定年供水总量(m^3)	E3=E1×(1-E6÷100)	33,607,627.53	4,509,854.95	38,117,482.48
3、原材料费	E11	1,383,536.00	0.00	1,383,536.00
4、动力费	E12	10,930,455.20	0.00	10,930,455.20

3.外购燃料和动力费

宜昌市未公示根据供水运营成本监审结论，参考宜昌市周边市最新的供水运营成本监审结论，故参考《关于公开黄冈市自来水有限公司供水运营成本监审的结论》（https://fgw.hg.gov.cn/zwgk/public/6636240/139980.html）：核定年供水总量38,117,482.48立方米，动力费核定为10,930,455.20元。故单位动力费为0.29元/立方米。本项目单位动力费成本取值为0.40元/立方米。价格增长率按每3年5%计。年处理量按照年销售水量计算。

黄冈市自来水有限公司供水运营成本核定表

项目名称	行次及关系	上报数	核增(减)数	核定数
年供水总量(m^3)	E1	42,828,632.00	0.00	42,828,632.00
年售水总量(m^3)	E2	33,178,822.67	0.00	33,178,822.67
核定年供水总量(m^3)	E3=E1×(1-E6÷100)	33,607,627.53	4,509,854.95	38,117,482.48
3、原材料费	E11	1,383,536.00	0.00	1,383,536.00
4、动力费	E12	10,930,455.20	0.00	10,930,455.20

4.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可

直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的0.5%估算。

5.管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析P77，其费率可取8%～12%。本项目管理费及其他取以上运营成本（不含水资源费）总和的12%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年原材料+当年度动力费＋当年度维修费）*12%。

6.折旧费

本项目固定资产投资中固定资产原值按照静态总投资计，即为15,705.65万元，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

残值率暂定为5%。

折旧年限：20年。

7.财务费用

项目发行专项债券利息支出。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税销项税额	12.86	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18
增值税进项税额							
固定资产进项税							
应缴纳的增值税	**12.86**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**
城市维护建设税	0.90	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
教育费附加（含地方附加）	0.64	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
税金及附加合计	**1.54**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**
水资源税	**9.67**	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**
税费合计（含增值税）	**24.07**	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**

（续）

项目 \ 年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18
增值税进项税额							
固定资产进项税							
应缴纳的增值税	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**
城市维护建设税	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
教育费附加（含地方附加）	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
税金及附加合计	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**
水资源税	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**	**58.01**
税费合计（含增值税）	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**	**144.45**

（续）

项目 \ 年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	38.59	1,440.69
增值税进项税额							-
固定资产进项税							-
应缴纳的增值税	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**77.18**	**38.59**	**1,440.69**
城市维护建设税	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	2.70	100.80
教育费附加（含地方附加）	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	1.93	72.05
税金及附加合计	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**4.63**	**172.85**

项目 年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
水资源税	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01	29.01	1,082.86
税费合计（含增值税）	144.45	144.45	144.45	144.45	144.45	72.23	2,696.40

说明：

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水资源税；

增值税=销项税-进项税，其中：

1.增值税：根据《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9 号）规定：“对属于一般纳税人的自来水公司销售自来水按简易办法依照 6%征收率征收增值税，不得抵扣其购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款。根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）的规定：“财税〔2009〕9 号文件第二条第（三）项和第三条‘依照 6%征收率’调整为‘依照 3%征收率’”。本项目增值税销项税率按照 3%计征；不计算进项税。

2.城市维护建设税：7%。

3.教育费附加（含地方教育费附加）：教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

4.水资源税：本项目收入按照生活用水计算，项目取水为地表水，根据《财政部 税务总局 水利部关于印发〈水资源税改革试点实施办法〉的通知》（财税〔2024〕28 号）、《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5 号），故本项目水资源税按城镇公共供水中地表水栏 0.05 元/立方米计算。年处理量按照年销售水量计算。

5.企业所得税按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	428.78	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64
减：总成本费用	435.35	1,948.43	1,948.43	1,987.56	1,987.56	1,987.56	2,028.66
减：税金及附加	1.54	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26
减：水资源税	9.67	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01
利润总额	-17.78	556.94	556.94	517.81	517.81	517.81	476.71
减：所得税（25%）	-	134.79	139.24	129.45	129.45	129.45	119.18
净利润	-17.78	422.15	417.70	388.36	388.36	388.36	357.53

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64
减：总成本费用	2,028.66	2,028.66	2,071.80	2,054.03	2,020.85	2,032.97	1,999.79
减：税金及附加	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26
减：水资源税	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01
利润总额	476.71	476.71	433.57	451.34	484.52	472.40	505.58
减：所得税（25%）	119.18	119.18	108.39	112.84	121.13	118.10	126.40
净利润	357.53	357.53	325.18	338.50	363.39	354.30	379.18

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	2,572.64	1,286.32	48,022.62
减：总成本费用	1,966.61	1,981.00	1,947.82	1,914.64	1,931.40	956.82	37,258.60
减：税金及附加	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	4.63	172.85
减：水资源税	58.01	58.01	58.01	58.01	58.01	29.01	1,082.86
利润总额	538.76	524.37	557.55	590.73	573.97	295.86	9,508.31
减：所得税（25%）	134.69	131.09	139.39	147.68	143.49	73.97	2,377.09
净利润	404.07	393.28	418.16	443.05	430.48	221.89	7,131.22

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	-	-	441.64	2,649.82	2,649.82
经营活动现金流出	-	-	169.18	1,149.85	1,154.30
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**272.46**	**1,499.97**	**1,495.52**
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金	1,329.00	12,310.80	2,065.85		
投资活动现金净流量	**-1,329.00**	**-12,310.80**	**-2,065.85**		
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入	1,330.00	12,500.00	2,231.75	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	330.00	1,000.00	2,231.75		
债券融资	1,000.00	11,500.00			
2.融资活动现金流出	1.00	189.20	331.80	331.80	331.80
支付利息	-	177.70	331.80	331.80	331.80
偿还本金	-	-	-	-	-
发行债券	1.00	11.50	-		
融资活动现金净流量	**1,329.00**	**12,310.80**	**1,899.95**	**-331.80**	**-331.80**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**106.56**	**1,168.17**	**1,163.72**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**106.56**	**1,274.73**	**2,438.45**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82
经营活动现金流出	1,183.64	1,183.64	1,183.64	1,214.47	1,214.47	1,214.47
经营活动现金净流量	**1,466.18**	**1,466.18**	**1,466.18**	**1,435.35**	**1,435.35**	**1,435.35**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	-					

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
2.融资活动现金流出	331.80	331.80	331.80	331.80	331.80	331.80
支付利息	331.80	331.80	331.80	331.80	331.80	331.80
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行债券						
融资活动现金净流量	**-331.80**	**-331.80**	**-331.80**	**-331.80**	**-331.80**	**-331.80**
四、本年现金净流量	**1,134.38**	**1,134.38**	**1,134.38**	**1,103.55**	**1,103.55**	**1,103.55**
五、本年累计现金净流量	**3,572.83**	**4,707.21**	**5,841.59**	**6,945.14**	**8,048.69**	**9,152.24**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82
经营活动现金流出	1,246.82	1,251.27	1,259.56	1,301.83	1,310.13	1,318.42
经营活动现金净流量	**1,403.00**	**1,398.55**	**1,390.26**	**1,347.99**	**1,339.69**	**1,331.40**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
2.融资活动现金流出	431.80	1,564.03	1,530.85	1,497.67	1,464.49	1,431.31
支付利息	331.80	314.03	280.85	247.67	214.49	181.31
偿还本金	100.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
发行债券						
融资活动现金净流量	**-431.80**	**-1,564.03**	**-1,530.85**	**-1,497.67**	**-1,464.49**	**-1,431.31**
四、本年现金净流量	**971.20**	**-165.48**	**-140.59**	**-149.68**	**-124.80**	**-99.91**
五、本年累计现金净流量	**10,123.44**	**9,957.96**	**9,817.37**	**9,667.69**	**9,542.89**	**9,442.98**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	2,649.82	2,649.82	2,649.82	2,649.82	1,324.91	49,463.31
经营活动现金流出	1,362.39	1,370.69	1,378.98	1,424.73	714.60	23,607.08
经营活动现金净流量	**1,287.43**	**1,279.13**	**1,270.84**	**1,225.09**	**610.31**	**25,856.23**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						15,705.65
投资活动现金净流量						**-15,705.65**
三、融资活动产生的现金						-
1.融资活动现金流入						16,061.75
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						3,561.75
债券融资						12,500.00
2.融资活动现金流出	1,398.13	1,364.95	1,331.77	1,298.59	1,165.41	17,655.40
支付利息	148.13	114.95	81.77	48.59	15.41	5,142.90
偿还本金	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,150.00	12,500.00
发行债券						12.50
融资活动现金净流量	**-1,398.13**	**-1,364.95**	**-1,331.77**	**-1,298.59**	**-1,165.41**	**-1,593.65**
四、本年现金净流量	**-110.70**	**-85.82**	**-60.93**	**-73.50**	**-555.10**	**8,556.93**
五、本年累计现金净流量	**9,332.28**	**9,246.46**	**9,185.53**	**9,112.03**	**8,556.93**	
六、本息覆盖倍数						**1.47**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

随县全域福利院基础设施升级改造项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂亿华评字[2026]第 103 号

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目　录

一、资金平衡测算说明 1
（一）收入来源 1
（二）债券年利率 1
（三）收入覆盖债券本息 1
二、项目资金平衡测算 1
（一） 项目概况 1
（二） 基本情况 3
1、项目基本信息 3
2、市场化融资情况 3
3、项目资产、收益抵押、质押情况 3
（三） 收益预测 4
1、收支来源及计算过程 4
2、成本测算明细表 12
3、相关税费 26
4、 利润测算明细表 31
（四） 债券还本付息情况 33
（五） 项目现金流量表 35
（六） 风险分析 38
三、结论 38

随县全域福利院基础设施升级改造项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的收入来源为：

（1）护理型床位入住收入；

（2）专业护理增值服务收入；

（二）债券年利率

本项目拟申请专项债券3,000.00万元，本次拟发行3,000.00万元，年利率暂按2.41%确定（参考2026年湖北省政府专项债券(二十八期)利率2.31%上浮10BP）。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一）项目概况

本项目总投资为4,647.60万元，其中：工程建设费用成本为4,077.26万元，工程建设其他费用208.45万元，工程建设预备费为214.29万元，专项债券费用147.60万元。

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备及安	其他费用	合 计	投资占比
第一部分	**工程费用**	**4,077.26**	**0.00**	**0.00**	**4,077.26**	**87.73%**
1	建筑安全与适老化结构性改造	3,288.26			3,288.26	**70.75%**
2	护理型床位及生活服务设施改造	241.85		0.00	241.85	**5.20%**
3	医疗康复与文体娱乐设施建设	139.11			139.11	**2.99%**
4	水电、管网、监控网络综合改造	408.03			408.03	**8.78%**
第二部分	**工程建设其他费**			**208.45**	**208.45**	**4.49%**
第三部分	**工程建设预备费**			**214.29**	**214.29**	**4.61%**
第四部分	**静态投资总额**	**4,077.26**	**0.00**	**422.74**	**4,500.00**	**96.82%**
第五部分	**债券发行费用及利息**			**147.60**	**147.60**	**3.18%**
第六部分	**项目总投资**	**4,077.26**	**0.00**	**581.50**	**4,647.60**	**100.00%**

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
第一部分	**工程费用**	**4,077.26**	**577.26**	**0**	**3000**	**0**	**0**
1	建筑安全与适老化结构性改造	3,288.26	288.26	0	3000	0	0
2	护理型床位及生活服务设施改造	241.86	241.86	0	0	0	0
3	医疗康复与文体娱乐设施建设	139.11	139.11	0	0	0	0
4	水电、管网、监控网络综合改造	408.03	408.03	0	0	0	0
第二部分	**工程建设其他费**	**208.45**	**208.45**	**0**	**0**	**0**	**0**
第三部分	**工程建设预备费**	**214.29**	**214.29**	**0**	**0**	**0**	**0**
第四部分	**静态投资总额**	**4,500.00**	**1,500.00**	**0**	**3000**	**0**	**0**
第五部分	**债券发行费用及利息**	**147.6**	**147.60**	**0**	**0**	**0**	**0**
第六部分	**项目总投资**	**4,647.60**	**1,647.60**	**0**	**3000**	**0**	**0**

项目资本金筹措方式为单位自筹 1,647.60 万元（占比 35.45%），申请地方政府专项债券 3,000.00 万元（占比 64.55%），专项债券预计 2026 年发行 3,000.00 万元。

项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026.10-12	2027	2028.1-6	合计
1	资本金	**203.00**	**872.30**	**572.30**	**1,647.60**
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00

1.2	项目单位自筹资金	203.00	872.30	572.30	1,647.60
1.3	申请银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	**3,000.00**	**0.00**	**0.00**	**3,000.00**
2.1	专项债券资金	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	**3,203.00**	**872.30**	**572.30**	**4,647.60**

（二）基本情况

1、项目基本信息

项目名称：随县全域福利院基础设施升级改造项目

业主单位：随县民政局

项目简介及建设内容：本项目静态投资4,500.00万元，建设地点随县全域各镇，对随县全域25个院区基础设施进行升级改造，主要包括对建筑安全与适老化结构性改造，改造总面积86009.77平方米；改造升级护理型床位2299张，配备生活服务设施改造25处；建设医疗康复与文体娱乐设施25处，并对各院区内水电、管网、监控网络等进行综合改造。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、项目资产、收益抵押、质押情况

本次发行对应项目资产、收益不存在抵押、质押情况。

（三）收益预测

1、收支来源及计算过程

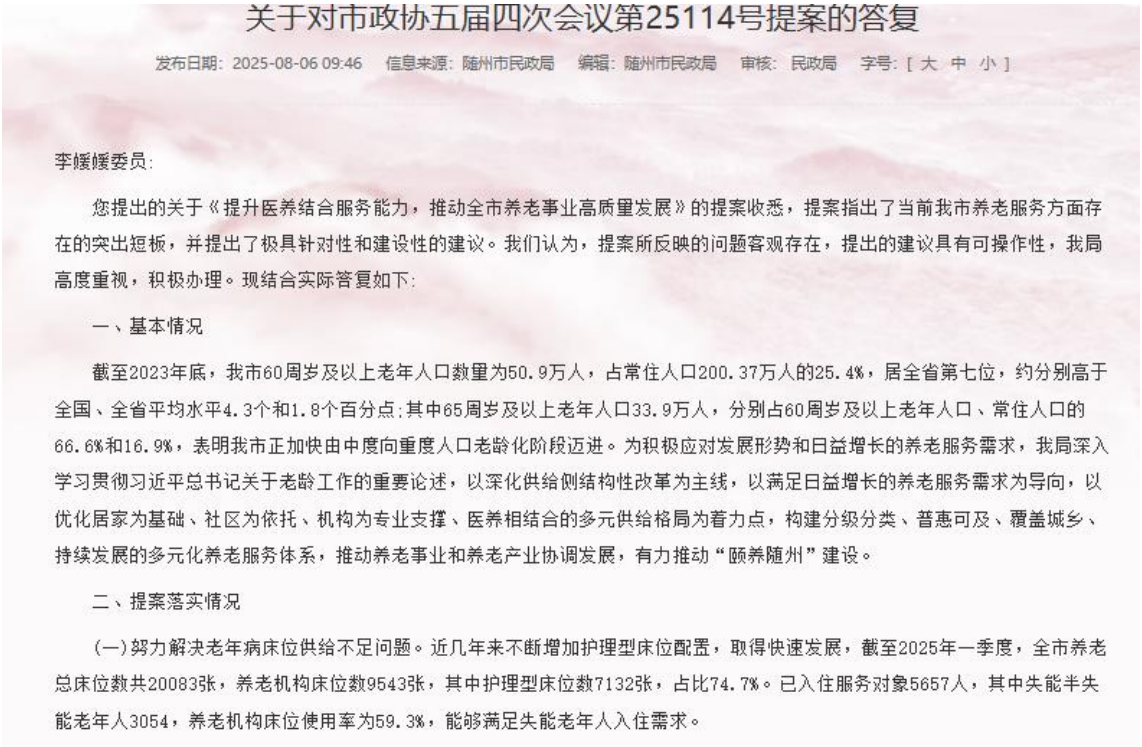
项目主要收入来源为：

护理型床位入住收入：

（1）数量：改造后护理型床位 2299 张，按保守入住率 60% 计，运营床位：（2299* 60% = 1379 张）

入住率依据：

①截至 2025 年一季度，随州市养老机构床位数 9543 张，已入住服务对象 5657 人，养老机构整体床位使用率为 59.3%；其中护理型床位数 7132 张，占养老机构总床位的 74.7%，失能半失能老年人入住 3054 人，是养老机构的核心服务群体，护理型床位的实际需求显著高于普通养老床位。（网址：http://mzj.suizhou.gov.cn/fbjd_10/zwgk/xxgkml/qtzdgknr/jytabl/202509/t20250902_1361962.shtml）



关于对市政协五届四次会议第25114号提案的答复

发布日期：2025-08-06 09:46　信息来源：随州市民政局　编辑：随州市民政局　审核：民政局　字号：[大 中 小]

李媛媛委员：

您提出的关于《提升医养结合服务能力，推动全市养老事业高质量发展》的提案收悉，提案指出了当前我市养老服务方面存在的突出短板，并提出了极具针对性和建设性的建议。我们认为，提案所反映的问题客观存在，提出的建议具有可操作性，我局高度重视，积极办理。现结合实际答复如下：

一、基本情况

截至2023年底，我市60周岁及以上老年人口数量为50.9万人，占常住人口200.37万人的25.4%，居全省第七位，约分别高于全国、全省平均水平4.3个和1.8个百分点；其中65周岁及以上老年人口33.9万人，分别占60周岁及以上老年人口、常住人口的66.6%和16.9%，表明我市正加快由中度向重度人口老龄化阶段迈进。为积极应对发展形势和日益增长的养老服务需求，我局深入学习贯彻习近平总书记关于老龄工作的重要论述，以深化供给侧结构性改革为主线，以满足日益增长的养老服务需求为导向，以优化居家为基础、社区为依托、机构为专业支撑、医养相结合的多元供给格局为着力点，构建分级分类、普惠可及、覆盖城乡、持续发展的多元化养老服务体系，推动养老事业和养老产业协调发展，有力推动“颐养随州”建设。

二、提案落实情况

（一）努力解决老年病床位供给不足问题。近几年来不断增加护理型床位配置，取得快速发展，截至2025年一季度，全市养老总床位数共20083张，养老机构床位数9543张，其中护理型床位数7132张，占比74.7%。已入住服务对象5657人，其中失能半失能老年人3054，养老机构床位使用率为59.3%，能够满足失能老年人入住需求。

②随县 60 岁、65 岁以上人口占比分别达 24.6%、17.03%，

远超全国平均水平，失能和半失能老年人的长期照护需求日益迫切；2025 年随县新增 138 张医养结合床位，累计服务失能、半失能老人 102 人，医养结合床位入住需求旺盛，项目落地后可快速实现稳定入住。（网址：https://news.hubeidaily.net/mobile/z_696571.html）

③县域养老机构历年付费入住率依据

根据随县福利院 2024—2026 年（截止最近一期）提供的数据，全县福利院付费养老床位历年入住率统计如下：

2024 年付费入住率：58.46%

2025 年付费入住率：60.51%

2026 年付费入住率：62.14%（截止最近一期）

本项目改造后养老服务配套全面优化，为保守测算项目收益，规避收入高估风险，本次测算选取 60% 入住率（低于近两年实际付费入住水平），测算常态化付费运营床位 1379 张，测算取值审慎合理。

（2）1340 元 / 床·月（含床位 + 基础生活照料）

依据：1）《湖北省定价目录》（2025 版）明确 “政府投资养老机构床位费、护理费授权县市区政府定价”湖北省发展和改革委员会;2)随县卫健局公开信息显示,本地医养康养中心收费 2100～3500 元 / 人·月（含食宿）随县人民政府；3）参照周边公办福利院床位费 + 基础照料 1000～1900 元 / 床·月 区间，本项目取 1340 元 / 床·月，属合理区间鄂州市发展和改革委员会。

网址：

http://www.zgsuixian.gov.cn/ywdt/bmdt/202502/t20250224_1305381.shtml

康养护理中心还将中医养生治疗、保健、康复知识和理念融入日常服务，积极推广和应用药膳、推拿、针灸、拔罐等中医药特色养生技术，不断提升群众接纳度和认可度。目前，中心共收住老人24名，每人每月收费2100元～3500元（含食宿费，与民营养老院价格基本持平），满足了高龄、失能、空巢、患病等老人从自理到刚需全阶段、多层次、多样化的健康养老需求。

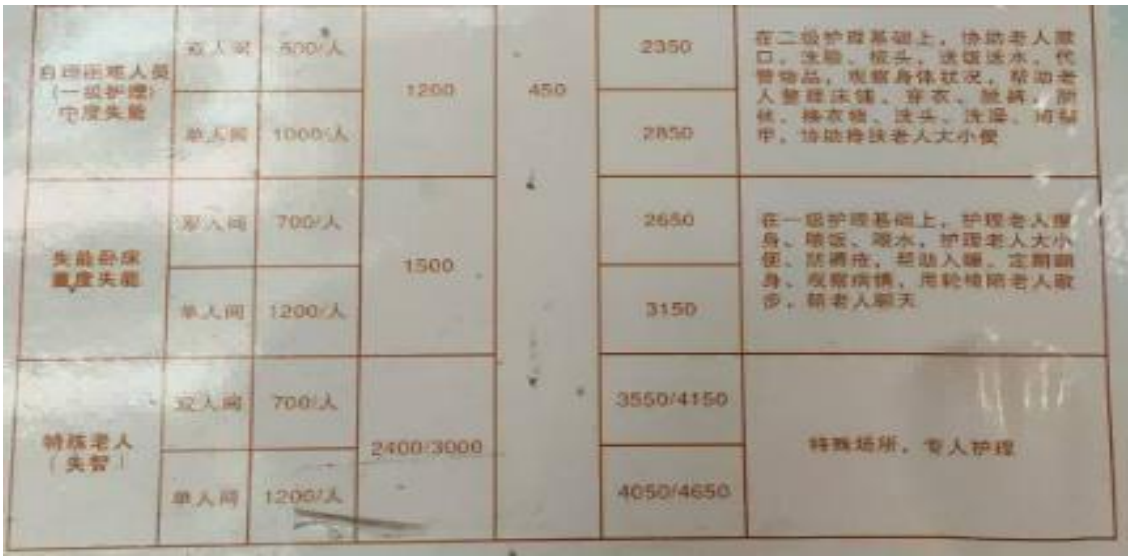
不少老人子女表示：“本地就近养老，老人回家、亲友探视都很方便，老人安心，我们也放心！”

据了解，随县卫健局已联合十部门印发了《深入推进医养结合发展重点任务及责任分工的通知》，制定了《医养结合服务规范》，鼓励条件成熟、有闲置病房的卫生院开展“医办养”服务，构建“县城集中养老+乡镇分布式养老”新格局。截至2024年底，全县4个乡镇卫生院开展了“医办养”服务，开放养老护理床位90张，收住老人46名，成功申报省医养结合机构（医养签约）培育项目1家。

嵌入式托育班

解决年轻人的“后顾之忧”

随县建县时间短，为完善生育支持配套政策，随县卫健局在县城内的实验幼儿园开设嵌入式公办普惠托育中心，为年轻父母解决生育“后顾之忧”。



经测算，运营计算期内护理型床位入住收入 39,913.78 万元。



网　　址　　：

https://www.kangyangtong.cn/organization/6664938020

2078608



网址：
https://www.kangyangtong.cn/organization/3298574689122452



网址：
https://www.kangyangtong.cn/organization/4254262358187011 2



网址：
https://www.kangyangtong.cn/organization/3432875399880926 4



网址：https://www.kangyangtong.cn/organization/9533506920 1267392

专业护理增值服务收入：

（1）运营床位 1379 张，按 10% 需专项护理计：(1379*10% = 137 张)

（2）单价：300 元 / 床·月（分级护理、24 小时值守、康复指导等）

依据：1）《湖北省定价目录》（2025 版）养老护理费实行政府指导价湖北省发展和改革委员会；2）省内同类公办机构半失能护理费 300～500 元 / 月、失能 800～1800 元 / 月鄂州市发展和改革委员会；3）本项目按普惠型基础专项护理 300 元 / 床·月测算，符合随县物价水平随县人民政府。网址：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/gfwj/wj/202505/t20250513_5647621.shtml

附件：

鄂州市公办公营养老机构基本服务收费最高标准

床位费（元/床·月）		护理费（元/人·月）		伙食费	备　注
双人间	300	自理	500	按照非营利原则据实收取	“自理、半失能、全失能”状态，按照国家有关规定执行。介乎三者之间的护理收费，由双方协商确定。
		半失能	900		
		全失能	1800		

（3）改造前全县各福利院仅提供基础生活托养照料，配套基础分级护理服务，该部分基础分级照料已纳入床位基础服务，不单独收取增值费用。受限于老旧院区无康复护理场地、配套设施缺失，未开展市场化专项护理增值服务，无专项护理收费及利用率历史数据。本项目通过全域院区升级改造，配套医疗康复、适老化护理专用设施，新增专项康养服务供给。因该项业务属于全新培育服务，本着保守测算收益的原则，仅取付费运营床位的 10% 作为有专项护理需求基数，测算专项护理床位 137 张。年度增值护理收入按照专项护理床位 ×月度收费标准 ×12 个月计算，测算取值充分预留风险缓冲空间。

经测算，运营计算期内专业护理增值服务收入 893.59 万元。

根据各项运营收入的预测假设，项目运营期内收入合计 40,807.37 万元。

表 1：收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	40,807.37	566.77	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08
1	**护理型床位入住收入**	39,913.78	554.36	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43
1.1	床位数量	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00
1.2	单价（ 元/床/月 ）	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00
2	**专业护理增值服务收入**	893.59	12.41	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64
2.1	床位数量	1,379	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00
2.2	单价（ 元/床/月 ）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	利用率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
二	收入总额	40,807.37	566.77	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一	经营收入	40,807.37	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	1,700.31
1	护理型床位入住收入	39,913.78	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	1,663.07
1.1	床位数量	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00
1.2	单价（ 元/床/月 ）	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00	1340.00
2	专业护理增值服务收入	893.59	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	37.23
2.1	床位数量	1,379	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00	1379.00
2.2	单价（ 元/床/月 ）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	利用率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
二	收入总额	40,807.37	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	1,700.31

根据上述各项运营收入的预测假设，项目运营期 2028 年-2046 年收入合计 40,807.37 万元。

2、成本测算明细表

根据项目可行性研究报告以及项目相关信息，本项目运营成本为物资消耗成本，工资及福利费，水、电等动力费用，维修费用，运营管理费用、折旧摊销费等。

（1）工资及福利费：本项目按照岗位类别参照随县本地养老机构市场化招聘薪资分级定价：护理服务人员 155 人，人均薪酬福利 5.2 万元 / 年；医疗康复人员 35 人，人均薪酬福利 6.0 万元 / 年；行政管理人员 20 人，人均薪酬福利 5.8 万元 / 年；后勤保障人员 15 人，人均薪酬福利 3.8 万元 / 年。运营第一年全员综合人均工资及福利折合为 5 万元 / 年·人，项目运营期薪酬按照每 3 年递增 3% 测算，运营计算期工资及福利费合计 23,214.85 万元。人员配置表如下：

序号	岗位类别	岗位名称	配置人数（人）
1	护理服务人员	养老护理员	155
2	医疗康复人员	医生、护士、康复师	35
3	行政管理人员	运营、财务、安全管理人员	20
4	后勤保障人员	保洁、安保、食堂、维修人员	15
合计	—	—	255

护理服务人员

招聘案例 1：随县海惠医养结合老年公寓（随才网）

招聘案例 2：随州市青椿养老服务有限公司（随才网）

招聘信息：养老护工月薪 3500-4500 元，缴纳五险、包食宿，折算全年综合薪酬 4.9 万 —5.5 万元。本项目取值 5.2 万元 / 年，处于市场区间中位。

【随才名企招聘】随县海惠医养结合老年公寓

2025-08-21 来源：job0722.com 点击：77 次 作者：随才徐晨寒

随县海惠医养结合老年公寓

随县城市福利院隶属随县民政局，为公益事业单位，位于厉山镇厉丰公路18号（随县人民医院对面），现有床位200张，其中护理型床位120余张。该院占地面积24.9亩，建筑面积9200平方米，绿化面积达到32%以上。主体建筑有五层办公楼1栋，六层老年公寓楼1栋，每楼层均配备有宽敞的活动棋牌娱乐室，房间均配备有床、桌子、椅子、衣柜、独立卫生间、电视机、热水系统、呼叫系统等适老化设施。多功能餐厅可容纳200人同时就餐；休闲广场是老人夏天休闲、纳凉、冬季晒太阳、唠嗑的好去处；停车场、健身绿化广场等辅助设施应有尽有。院内布局合理，环境优雅，形成了楼、园、亭、健身设施为一体的花园式集中养老（疗养）服务场所。

随县海惠老年公寓为民办非企业单位；主要从事民政优抚、城福对象的集中供养及社会收代养服务管理工作；是湖北省医养结合改革试点单位，也是随县第一家医养结合新型养老机构。

2020年随县城市福利院创新社会化运营机制，依托海惠老年公寓为失能老人配备专职护理服务人员，将农村特困对象按失能、半失能分类集中供养；为老人提供生活照料、康复护理等服务。被省民政厅列为全省第一批特困供养服务机构管理体制机制改革创新试点。

我院始终坚持 一切为了老人,为了老人的一切 的办院宗旨，开展 尊老、爱老、敬老、助老 服务。

因公司业务发展，现面向社会诚聘：

一、男女护工 5名 3500-4500元/月

岗位职责：

1.照顾老人饮食起居；

2.要求身体健康，吃苦耐劳不怕脏。

网址：https://www.job0722.com/wap/c_article-a_show-id_15247.html



职场资讯

3.有销售或客服经验，责任心强。

二、养老护理员，10名，3500-5000元/月

岗位职责：

1.负责老人日常起居、饮食、个人卫生照料；
2.协助老人翻身、活动、用药提醒，观察身体与情绪变化；
3.做好房间清洁、消毒，保持环境整洁安全；
4.及时上报老人异常情况，配合医护人员工作。

任职要求：

1.有爱心、耐心、责任心，身体健康；
2.服从安排，沟通良好，无不良嗜好；
3.有护理经验或相关证书者优先。

薪酬待遇：

提供食宿，缴纳五险。

联系人：周女士
联系方式：15973786981
公司地址：随州市随县厉山镇北岗社区炎帝大道与北岗路交汇处西北200米（原随县妇幼保健院）

网址：https://www.job0722.com/wap/c_article-a_show-id_16517.html

医疗康复人员

招聘案例：随州老年康复护理医院（随才网）

招聘信息：护士、康复治疗师月薪 3000-6000 元，含五险、岗位津贴，年均综合薪酬 5.8 万 —6.5 万元。本项目取值 6.0 万元 / 年，贴合公办医养机构医护岗位薪酬水平。

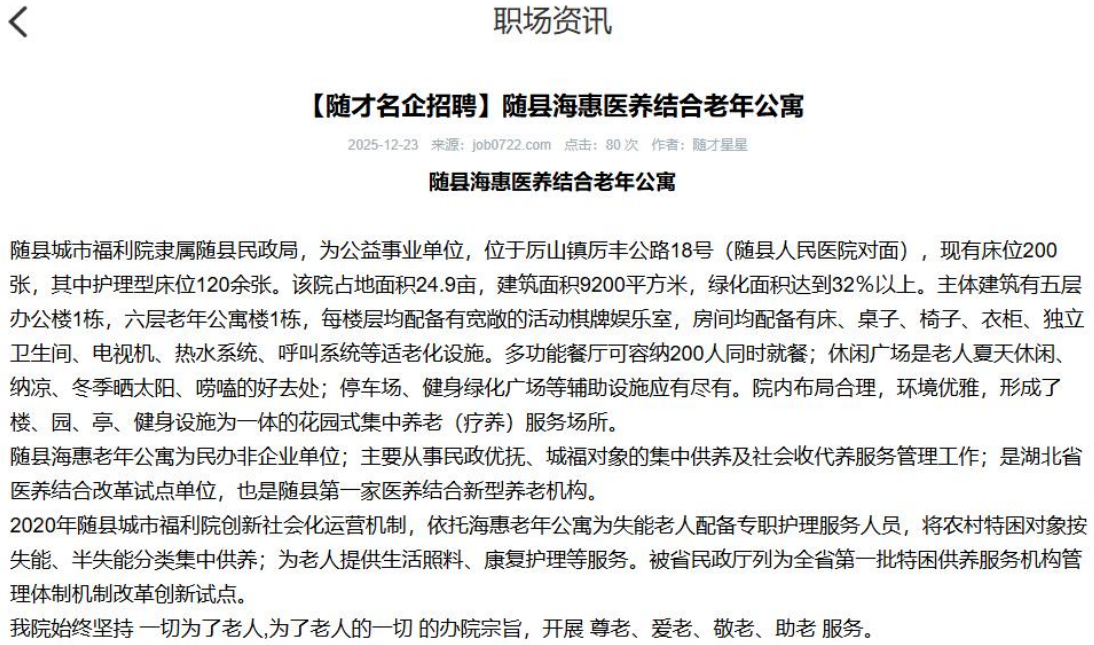


网址：https://www.job0722.com/wap/c_company-a_show-id_85433.html

行政管理人员

招聘案例：随县海惠医养结合老年公寓护理部主任（运营管理岗）

依据：管理岗位月薪 4000-5500 元，缴纳五险、发放绩效与岗位津贴，折算全年综合薪酬 5.6 万 —6.0 万元。本项目取值 5.8 万元 / 年，处于随县医养机构管理岗薪酬区间中段，定价审慎保守。



二、护理部主任 1名 4000-5500元/月

岗位职责：

1.协助院长负责养老院日常运营工作，包括护工培训，养老护理，急症医疗处理，服务质量，消防安全，协助院长日常工作及护工招聘，护工绩效统计分析等；

2.加强护工管理，确保护理质量；防范差错事故发生，一旦发生应及时汇报并作出相应处理；

3.带领养老院全体员工提升整体服务意识和专业水平，提升客户满意度；

4.带领养老院全体员工自觉遵守公司的各项规章制度，加强管控，提高组织效能；

5.完成上级领导交办的其他工作任务。

网址：https://www.job0722.com/wap/c_article-a_show-id_15902.html

后勤保障人员

招聘依据：该机构保洁、安保后勤岗位月薪 2000-3000 元，包含社保、食宿、节假日福利，全年综合薪酬 3.6 万 —4.0 万元。本项目取 3.8 万元 / 年，完全匹配随县养老机构后勤岗位市场化薪酬，未采用最低工资标准。



网址：https://www.job0722.com/wap/c_job-a_comapply-id_56861.html

物资消耗成本：依据《湖北省公办养老机构基本养老服务收费定价成本监审办法（试行）》（鄂价成〔2016〕112 号），本项目物资消耗成本按实际消耗量逐项测算，具体如下：

失能照护用品：依据湖北省民政厅等三部门《关于进一步加强公

办福利机构财务管理的通知》（2025 年）中“特困供养人员照料护理费主要用于购买护理用品”的规定，参照黄冈市红十字会失智老人项目（7800 个护理包，预算 93.99 万元）的实际采购规模。该项目为失智失能老人每人每月配送价值约 160 元的护理用品（含成人纸尿裤 20 条、一次性尿片 70 片、床用护理垫 10 片）。本项目 137 张专项护理床位按此标准测算，年均 26.30 万元。

布草被褥：参照养老机构服务规范（床单、被套每周更换 1 次）及公办养老机构配发标准（被褥每 2 年更新 1 次），按每床 1:2 配比，面向 1379 张运营床位，年均 41.37 万元；

保洁消杀物料：参照《养老机构清洁消毒管理规范》（T/QPYLXH 0002-2024）及行业实际消耗水平，按每床每日 0.83 元估算，年均 41.80 万元；

基础生活用品：依据湖北省民政厅等三部门《通知》中特困供养人员基本生活费含“生活必需品购置”的规定，参照随县农村特困人员基本生活费 709 元/人·月的实际标准，生活必需品（卫生纸、香皂、洗衣粉、牙膏牙刷、洗发水等）按基本生活费 6.3%折算（约 1.5 元/人·天），面向 1379 张运营床位，年均 75.51 万元。

四项合计 184.98 万元/年，运营期 18 年总费用 3,329.64 万元。各项取值均有公开可查的行业标准或政府采购数据支撑，测算依据充分、取值合理。

物资消耗成本测算表

序号	费用类别	面向对象	测算依据	计算过程	年均费用（万元）

1	失能照护用品	137 张专项护理床位	黄冈市红十字会失智老人项目：每人每月 160 元护理用品（纸尿裤 20 条+尿片 70 片+护理垫 10 片）	137 人×160 元/月×12 月=26.30 万元	26.30
2	布草被褥	1379 张运营床位	《湖北省特困人员供养服务机构运营补助资金管理办法》，被褥枕芯每 2 年更新，每床布草按 2 套配比；湖北省明确被褥购置纳入特困人员基本生活费支出	床单被套枕套（每年）：1379 床×2 套×75 元/套=20.69 万元；被褥枕芯（每 2 年）：1379 床×300 元/套÷2 年=20.69 万元	41.37
3	保洁消杀物料	1379 张运营床位+公共区域	参照《养老机构清洁消毒管理规范》及行业实际消耗水平	1379 床×0.83 元/天×365 天=41.8 万元	41.8
4	基础生活用品	1379 张运营床位	参照随县农村特困人员基本生活费 709 元/人·月，生活必需品按基本生活费 6.3%折算	1379 人×1.5 元/天×365 天=75.51 万元	75.51
合计	—	—	—	—	184.98

（3）本项目水、电等动力费用主要为水、电、燃气消耗，按按每床 1880 元计列。经测算，运营计算期水、电等动力费用总计为 4,666.54 万元。

水、电等动力费用测算依据：

行业依据：GB/T 51161-2016《民用建筑能耗标准》、DB31/T 1080-2018《养老机构建筑合理用能指南》；

价格政策依据：依据《省物价局 省民政厅关于规范养老机构服务收费管理促进养老服务业健康发展的指导意见》（鄂价费〔2015〕

43 号），养老机构用水、用电、用气统一执行居民生活福利类价格（官网链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fgjj/ztzl/zl/2023/jgfw/zc_78952/ylbz/202311/P020231128379591894744.pdf）；

四、切实落实相关收费和价格减免政策

（九）认真落实国家规定的价格和收费优惠政策。所有养老机构用电、用水、用气、用热按居民生活类价格执行，降低养老机构有线电视收视维护费等相关服务收费标准。各级政府及相关部门要切实落实《财政部 国家发展改革委关于减免养老和医疗机构行政事业性收费有关问题的通知》（财税〔2014〕77 号）要求，对非营利性养老机构建设免征有关行政事业性收费，对营利性养老机构建设减半征收有关行政事业性收费，对养老机构提供养老服务也要适当减免行政事业性收费。

随州市城区居民水、电、燃气执行当地居民阶梯价格（水价 2.45 元 /m³、居民电价 0.55 元 /kWh、一档天然气 2.77 元 /m³）（网址：http://www.suizhou.gov.cn/gkxx/zsyz/cb/202508/t20250815_1356873.shtml，供水价格：http://szcswater.com/Newsview/index/id/69）；

随州市供电价格清单

1.居民生活用电、农业生产用电

用电分类			电度电价(元/千瓦时)				
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏(20千伏)	110千伏	220千伏及以上
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.55[illegible]				
		年用电2160至4800千瓦时	0.60[illegible]				
		年用电4800千瓦时以上	0.85[illegible]				
	居民合表用电		0.58[illegible]	0.5700	0.5700		
二、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187		
其中:农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517		
三、趸售用电			县级趸售用电			县级以下趸售用电	
			0.4567			0.4687	
政策依据:鄂发改价管〔2020〕439号、随发改价格〔2020〕12号							

2.工商业用电(湖北电网输配电价表)

用电分类		电量电价(元/千瓦时)					容(需)量电价							
							需量电价(元/千瓦时)				容量电价(元/千瓦时)			
		不满1千伏	1-10(20)千伏	35千伏	110千伏	220千伏及以上	1-10(20)千伏	35千伏	110千伏	220千伏及以上	1-10(20)千伏	35千伏	110千伏	220千伏及以上
工商业用电	单一制	0.2103	0.1903	0.1703										
	两部制		0.1263	0.1065	0.0884	0.0694	42.0	42.0	39.0	39.0	26.3	26.3	24.4	24.4
政策依据:鄂发改价管〔2021〕330号、鄂发改价管〔2023〕163号、随发改价格〔2023〕9号														

注:省发改委关于转发《国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》的通知(鄂发改价管〔2021〕330号)规定:对暂未直接从电力市场购电的工商业用户由电网企业代理购电，以国网湖北省电力有限公司当月公示代理购电价格为准。

随州市城区管道天然气销售价格清单

1.居民生活用天然气销售价格

序号	阶梯档位	年用气量	价格	备注
1	一档	0—420立方米(含420立方米)	2.77元/立方米	随价农资规〔2015〕12号 随发改价格〔2019〕5号 阶梯分档气量按年度周期计量，用气量在年度周期之间不累计、不结转。
2	二档	420—600立方米(含600立方米)	3.05元/立方米	
3	三档	600立方米以上	3.88元/立方米	

2.非居民用天然气销售价格

序号	用户类型	价格	备注
1	执行居民气价的非居民用户	2.91元/立方米	随价农资规〔2015〕12号、随发改价格〔2019〕5号。按居民第一档和第二档气价平均价格执行。执行范围:学校教学和学生生活用气、社会福利机构用气、社区组织工作用气、博物馆、纪念馆、文化馆、图书馆、美术馆、乡镇综合文化站等免费开放的公益性文化单位用气。
2	非居民用户	3.60元/立方米	随发改价格〔2022〕4号

供水价格：http://szcswater.com/Newsview/index/id/69）；

城市供水有限公司现行水价及文件依据

水价名称	价格（元/立方	污水处理费	合计
居民用水20m³/月以内（含20m³）	1.50元	0.95元	2.45元
居民用水每月20m³-30m³/月以内（含30m³）	2.25元	0.95元	3.20元
居民用水30m³/月以上	3.00元	0.95元	3.95元
行政事业用水	1.60元	1.40元	3.00元
工业及经营服务用水	1.80元	1.40元	3.20元
特种用水	3.00元	1.40元	4.40元
居民生活垃圾处理费	6元/户·月	/	6元/户·月

随县供水有限公司现行水价及文件依据

水价名称	价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	合计
居民用水20m³/月以内（含20m³）	1.50元	0.85元	2.35元
居民用水20m³-30m³/月以内（含30m³）	2.25元	0.85元	3.10元
居民用水30m³/月以上	4.50元	0.85元	5.35元
非居民用水	1.80元	1.20元	3.00元
特种用水	3.00元	1.20元	4.20元
居民生活垃圾处理费	6元/户•月	/	6元/户•月

分床位能耗拆分测算：

项目	床均年消耗量	单价（居民福利价）	床均年费用（元）
用电量	1200 kWh / 床·年	0.55 元 /kWh	660
用水量	180 m³/ 床·年	2.45 元 /m³	441
天然气	280 m³/ 床·年	2.77 元 /m³	778
合计	—	—	1880

同县域运营依据：

A.曾都区社会福利中心养护院（改扩建）：规模 180 床，建筑面积 8400 ㎡，年水电燃气总费用 33.6 万元；每床年能耗：336000÷180≈1867 元。（网址：P020230301587774215438.pdf）；

B.曾都区南郊街道养老服务中心（改扩建）：规模 110 床，建筑面积 5200 ㎡，年水电燃气总费用 20.8 万元；每床年能耗：208000÷110≈1890 元；（网址：http://www.zengdu.gov.cn/zwgk/fdzdgknr/qtzdgknr/jytabl/202506/t20250625_1343241.shtml）

C.随县海惠医养结合老年公寓：床位 120 ，年水电燃气总费用 22.3 万元；每床年能耗：223000÷120≈1858 元。（网址：随政发〔2022〕28 号“一老一小”整体解决方案的通知.tpf）

（4）维修费：维修费是为保障房屋、护理设备、配套管网等固定资产正常运转发生的检修、保养支出。依据《建设项目经济评价方法与参数 (第三版)》测算规则，修理费以扣除建设期利息后的固定资产原值为基数测算。参考随县、武汉武昌、信阳固始三地养老专项债维修计提比例（2.5%、3%、2.5%，平均 2.67%），结合本项目护理型床位设备运维需求，综合按固定资产原值 2.7%计列维修费；运营

期维修费总费用均为 1,468.28 万元。

（5）运营管理费用：根据项目行业运营平均比例，结合本项目实际情况，本项目运营管理费用按总收入的3%估算。经测算，运营计算期运营管理费总计为1,224.22万元。

维修费及管理费计提比例相关案例：

湖北省随州市随县城乡养老服务体系建设专项债券项目：

维修费计提标准：项目运营期内，维修费按固定资产的2.5%计提，年计提金额约300万元，用于养老机构房屋、设施设备的日常维修、保养与更新。

管理费计提标准：项目管理费按年运营收入的4%计提，年计提金额约120万元，用于项目运营管理、人员培训、市场推广等日常管理支出。

武汉市武昌区医养结合养老护理专项债项目：维修费计提标准：项目运营期内，维修费按固定资产原值的3% 计提，年计提金额约840 万元，覆盖房屋建筑、医疗设备、护理设施的全生命周期维修维护需求。

管理费计提标准：项目管理费按年运营收入的3.5% 计提，年计提金额约210万元，严格匹配项目运营管理的实际支出需求，无超额计提情况。

河南省信阳市固始县养老服务中心建设专项债券项目：维修费计提标准：项目运营期内，维修费按固定资产 2% 计提，同时设置0.5%的固定资产更新准备金，合计计提比例2.5%，充分覆盖设施设备的维修与更新需求。

管理费计提标准：本项目按固定资产原值2.7%的计提比例，年

计提金额约 135 万元，用于项目日常运营管理、护理人员培训、服务质量提升等相关支出。

维修费计提充分性：本项目 10%的计提比例，覆盖了运营期 10 年件的医疗康复设备、护理设施、办公设备等全部固定资产的日常维修、保养、零部件更换需求，与同区域同类型项目的计提标准一致，完全能够满足项目全生命周期的维修维护需求，无计提不足的风险。

管理费计提充分性：本项目 3%的管理费计提比例，覆盖了项目行政管理人员薪酬、办公经费、人员培训、市场推广、服务质量管控等全部日常管理支出，与省内标杆项目、同区域项目的计提标准处于同一水平，既能够满足项目日常运营管理的实际需求，又不存在超额计提、虚增成本的情况，测算逻辑严谨、合规。

（6）折旧费：本项目主要为福利性住房，项目折旧及摊销资产原值 4,133.86 万元，残值率 5%，综合折旧年限暂按 30 年预测，每年折旧金额为 130.91 万元。经测算，运营计算期内折旧费为 2,356.29 万元。

（7）财务费用：本项目专项债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券(二十八期)利率 2.31%上浮 10BP 测算，即本次债券发行利率为 2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。债券发行期限为 20 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，债券存续期内第 11-20 年每年偿还本金 10%。经测算，债券存续期利息总额为 1,120.65 万元，其中：建设期利息为 144.60 万元，经营期利息为 976.05 万元。

表 2：成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**经营成本**	**33,903.53**	453.21	1811.97	1808.44	1840.58	1837.04	1833.51	1866.71	1863.18	1859.64
1	**工资及福利费**	**23,214.85**	297.25	1189.00	1189.00	1224.67	1224.67	1224.67	1261.41	1261.41	1261.41
1.1	护理服务人员	150.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
1.2	工资及福利标准（万/人/年）		5.20	5.20	5.20	5.36	5.36	5.36	5.52	5.52	5.52
1.3	医疗康复人员	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
1.4	工资及福利标准（万/人/年）		6.00	6.00	6.00	6.18	6.18	6.18	6.37	6.37	6.37
1.5	行政管理人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.6	工资及福利标准（万/人/年）		5.80	5.80	5.80	5.97	5.97	5.97	6.15	6.15	6.15
1.7	后勤保障人员	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.8	工资及福利标准（万/人/年）		3.80	3.80	3.80	3.91	3.91	3.91	4.03	4.03	4.03
2	**物资消耗成本**	**3,329.64**	46.25	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98
3	**水、电等动力费用**	**4,666.54**	64.81	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25
4	**维修费**	**1,468.28**	27.90	110.73	107.20	103.66	100.13	96.59	93.06	89.52	85.99
5	**运行管理费**	**1,224.22**	17.00	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01
二	**折旧摊销费**	**2,356.29**	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91
三	**财务费用**	**976.05**	0.00	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30
四	**总成本费用（一+二+三）**	**37,235.87**	584.12	2015.18	2011.65	2043.78	2040.25	2036.71	2069.92	2066.38	2062.85

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一	**经营成本**	**33,903.53**	1893.95	1890.42	1886.88	1922.33	1918.79	1915.26	1951.87	1948.33	1944.80	1456.61
1	**工资及福利费**	**23,214.85**	1299.25	1299.25	1299.25	1338.23	1338.23	1338.23	1378.38	1378.38	1378.38	1033.78
1.1	护理服务人员	150.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
1.2	工资及福利标准（万/人/年）		5.68	5.68	5.68	5.85	5.85	5.85	6.03	6.03	6.03	6.03
1.3	医疗康复人员	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
1.4	工资及福利标准（万/人/年）		6.56	6.56	6.56	6.75	6.75	6.75	6.96	6.96	6.96	6.96
1.5	行政管理人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.6	工资及福利标准（万/人/年）		6.34	6.34	6.34	6.53	6.53	6.53	6.72	6.72	6.72	6.72
1.7	后勤保障人员	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.8	工资及福利标准（万/人/年）		4.15	4.15	4.15	4.28	4.28	4.28	4.41	4.41	4.41	4.41
2	**物资消耗成本**	**3,329.64**	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	184.98	138.74
3	**水、电等动力费用**	**4,666.54**	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	259.25	194.44
4	**维修费**	**1,468.28**	82.45	78.92	75.39	71.85	68.32	64.78	61.25	57.71	54.18	38.65
5	**运行管理费**	**1,224.22**	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	68.01	51.01
二	**折旧摊销费**	**2,356.29**	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	0.00
三	**财务费用**	**976.05**	72.30	65.07	57.84	50.61	43.38	36.15	28.92	21.69	14.46	7.23
四	**总成本费用（一+二+三）**	**37,235.87**	2097.16	2086.39	2075.63	2103.84	2093.08	2082.31	2111.69	2100.93	2090.17	1463.84

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目运营成本费用合计37,235.87万元。

3、相关税费

债券存续期内税费合计预计 897.21 万元。

1.增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，本项目为政府公益性项目。

销项税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（二）项，养老机构提供的养老服务，免征增值税。

进项税：本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用进项税以 6%的税率计算,维修费进项税以 9%的税率计算。运营期产生的水、电按 9%计算。

2.城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按应纳增值税额的 5%计征。

3.教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（第三次修订）按应纳增值税额的 3%计征。

4.地方教育费附加：《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》按应纳增值税额的 2%计征。

5.企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》及有关税法规定，本项目为政府投资公益性项目，所得税暂按 25%计算。

6.印花税：根据《中华人民共和国印花税法》，本项目为政府公益性项目印花税免征；本项目无需缴纳印花税。

表 3：税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	销项税合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	护理型床位入住收入	0%	39,913.78	554.36	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43
	销项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专业护理增值服务收入	0%	893.59	12.41	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64
	销项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	含税总收入		40,807.37	566.77	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08
1.5	不含税收入		40,807.37	566.77	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08
二	运营期进项税合计		958.90	13.94	55.68	55.39	55.10	54.80	54.51	54.22	53.93	53.64
2.0	不含税进项成本		9,729.78	142.03	567.30	564.05	560.81	557.57	554.32	551.08	547.84	544.60
2.1	物资消耗成本	13%	2,946.58	40.92	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70
	物资消耗成本进项税额		383.06	5.32	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28
2.2	动力费支出	9%	4,281.23	59.46	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85
	动力费支出进项税额		385.31	5.35	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41
2.3	维修费	9%	1,347.05	25.60	101.59	98.34	95.10	91.86	88.62	85.37	82.13	78.89
	维修费进项税额		121.23	2.30	9.14	8.85	8.56	8.27	7.98	7.68	7.39	7.10
2.4	运行管理费	6%	1,154.93	16.04	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16
	运行管理费进项税额		69.30	0.96	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
三	应缴增值税		-958.90	-13.94	-55.68	-55.39	-55.10	-54.80	-54.51	-54.22	-53.93	-53.64
四	待抵扣资产进项税额		366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15
4.1	建设期进项抵扣		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	建设期进项余额		366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15
五	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市建设维护税	5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育附加费	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.4	房产税	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	企业所得税	0%	897.21	0.00	62.97	63.86	55.82	56.71	57.59	49.29	50.17	51.06
八	合计		897.21	0.00	62.97	63.86	55.82	56.71	57.59	49.29	50.17	51.06

续表：

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一	销项税合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	护理型床位入住收入	0%	39,913.78	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	2,217.43	1,663.07
	销项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专业护理增值服务收入	0%	893.59	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	49.64	37.23
	销项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	含税总收入		40,807.37	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	1,700.31
1.5	不含税收入		40,807.37	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	1,700.31
二	运营期进项税合计		958.90	53.34	53.05	52.76	52.47	52.18	51.89	51.59	51.30	51.01	38.09
2.0	不含税进项成本		9,729.78	541.35	538.11	534.87	531.63	528.38	525.14	521.90	518.66	515.41	384.74
2.1	物资消耗成本	13%	2,946.58	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	163.70	122.77
	物资消耗成本进项税额		383.06	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	21.28	15.96
2.2	动力费支出	9%	4,281.23	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	237.85	178.38
	动力费支出进项税额		385.31	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	21.41	16.05
2.3	维修费	9%	1,347.05	75.65	72.40	69.16	65.92	62.68	59.43	56.19	52.95	49.71	35.46
	维修费进项税额		121.23	6.81	6.52	6.22	5.93	5.64	5.35	5.06	4.77	4.47	3.19
2.4	运行管理费	6%	1,154.93	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	64.16	48.12
	运行管理费进项税额		69.30	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	2.89
三	应缴增值税		-958.90	-53.34	-53.05	-52.76	-52.47	-52.18	-51.89	-51.59	-51.30	-51.01	-38.09
四	待抵扣资产进项税额		366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
4.1	建设期进项抵扣		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	建设期进项余额		366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15	366.15
五	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市建设维护税	5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育附加费	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.4	房产税	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	企业所得税	0%	897.21	42.48	45.17	47.86	40.81	43.50	46.19	38.85	41.54	44.23	59.12
八	合计		897.21	42.48	45.17	47.86	40.81	43.50	46.19	38.85	41.54	44.23	59.12

4、利润测算明细表

经测算，项目运营期 2028 年 10 月-2046 年 9 月可产生净利润 2,674.28 万元，息税折旧摊销前利润 6,903.84 万元。

序号	项目	合计	运营期								
			2028.10-12	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营收入	**40,807.37**	566.77	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08
2	税金及附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	经营成本	**33,903.53**	453.21	1,811.97	1,808.44	1,840.58	1,837.04	1,833.51	1,866.71	1,863.18	1,859.64
4	折旧摊销费用	**2,356.29**	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91
5	财务费用	**976.05**	0.00	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30
6	**利润总额（1-2-3-4-5）**	**3,571.49**	-17.35	251.90	255.43	223.29	226.83	230.36	197.16	200.69	204.23
7	所得税(25%)	**897.21**	0.00	62.97	63.86	55.82	56.71	57.59	49.29	50.17	51.06
8	**净利润（6-7）**	**2,674.28**	-17.35	188.92	191.57	167.47	170.12	172.77	147.87	150.52	153.17
9	息税前利润	**4,547.54**	-17.35	324.20	327.73	295.59	299.13	302.66	269.46	272.99	276.53
10	息税折旧摊销前利润	**6,903.84**	113.55	455.10	458.64	426.50	430.03	433.57	400.36	403.90	407.43

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
1	经营收入	**40,807.37**	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	1,700.31
2	税金及附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	经营成本	**33,903.53**	1,893.95	1,890.42	1,886.88	1,922.33	1,918.79	1,915.26	1,951.87	1,948.33	1,944.80	1,456.61
4	折旧摊销费用	**2,356.29**	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	0.00
5	财务费用	**976.05**	72.30	65.07	57.84	50.61	43.38	36.15	28.92	21.69	14.46	7.23
6	**利润总额（1-2-3-4-5）**	**3,571.49**	169.92	180.68	191.45	163.23	174.00	184.76	155.38	166.15	176.91	236.46
7	所得税(25%)	**897.21**	42.48	45.17	47.86	40.81	43.50	46.19	38.85	41.54	44.23	59.12
8	**净利润（6-7）**	**2,674.28**	127.44	135.51	143.59	122.43	130.50	138.57	116.54	124.61	132.68	177.35
9	息税前利润	**4,547.54**	242.22	245.75	249.29	213.84	217.38	220.91	184.30	187.84	191.37	243.69
10	息税折旧摊销前利润	**6,903.84**	373.12	376.66	380.19	344.75	348.28	351.82	315.21	318.74	322.28	243.69

（四）债券还本付息情况

本次通过发行专项债券满足项目建设的融资需求，本项目专项债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券(二十八期)利率2.31%上浮10BP测算，即本次债券发行利率为2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。债券发行期限为20年，在债券存续期内每半年支付利息一次，债券存续期内第11-20年每年偿还本金10%。债券存续期利息总额为1,120.65万元，其中：建设期利息为144.60万元，经营期利息为976.05万元。详见下表：

表 5：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026.10-12	**0.00**	**3,000.00**		**3,000.00**	**0.00**	**0.00**
2027	**3,000.00**	**0.00**		**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2028	**3,000.00**	**0.00**	**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2029	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2030	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2031	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2032	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2033	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2034	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2035	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2036	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2037	**3,000.00**		**300.00**	**2,700.00**	**72.30**	**372.30**
2038	**2,700.00**		**300.00**	**2,400.00**	**65.07**	**365.07**
2039	**2,400.00**		**300.00**	**2,100.00**	**57.84**	**357.84**
2040	**2,100.00**		**300.00**	**1,800.00**	**50.61**	**350.61**
2041	**1,800.00**		**300.00**	**1,500.00**	**43.38**	**343.38**
2042	**1,500.00**		**300.00**	**1,200.00**	**36.15**	**336.15**
2043	**1,200.00**		**300.00**	**900.00**	**28.92**	**328.92**
2044	**900.00**		**300.00**	**600.00**	**21.69**	**321.69**
2045	**600.00**		**300.00**	**300.00**	**14.46**	**314.46**
2046.9	**300.00**		**300.00**	**0.00**	**7.23**	**307.23**
合计		**3,000.00**	**3,000.00**	**0.00**	**1,120.65**	**4,120.65**

（五）项目现金流量表

经初步测算，债券存续期内，期末（2046.9）债券本金偿还后仍有2,030.58万元现金结余，本项债券本息覆盖倍数为1.46。项目偿债能力较强。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量表如下：

表 6：现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2026.10-12	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	40,807.37	0.00	0.00	566.77	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08
运营成本费用支付的现金	33,903.54	0.00	0.00	453.22	1,811.97	1,808.44	1,840.58	1,837.04	1,833.51	1,866.71	1,863.18	1,859.64
经营活动支付税费	897.21	0.00	0.00	0.00	62.97	63.86	55.82	56.71	57.59	49.29	50.17	51.06
经营活动现金净流量	6,006.62	0.00	0.00	113.55	392.13	394.78	370.68	373.33	375.98	351.07	353.72	356.38
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	4,500.00	3,200.00	800.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-4,500.00	-3,200.00	-800.00	-500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	1,647.60	203.00	872.30	572.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	1,120.65	0.00	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30	72.30
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	3.00	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	523.95	3,200.00	800.00	500.00	-72.30	-72.30	-72.30	-72.30	-72.30	-72.30	-72.30	-72.30
四、本年现金净流量	2,030.58	0.00	0.00	113.55	319.83	322.48	298.38	301.03	303.68	278.77	281.42	284.08
五、累计现金净流量	2,030.58	0.00	0.00	113.55	433.38	755.86	1,054.24	1,355.26	1,658.94	1,937.72	2,219.14	2,503.22

续表

项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046.9
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	40,807.37	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	2,267.08	1,700.31
运营成本费用支付的现金	33,903.53	1,893.95	1,890.42	1,886.88	1,922.33	1,918.79	1,915.26	1,951.87	1,948.33	1,944.80	1,456.61
经营活动支付税费	897.21	42.48	45.17	47.86	40.81	43.50	46.19	38.85	41.54	44.23	59.12
经营活动现金净流量	6,006.62	330.64	331.49	332.33	303.94	304.78	305.63	276.36	277.20	278.05	184.58
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	4,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-4,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	1,647.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	3,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
偿还债券利息支付的现金	1,120.65	72.30	65.07	57.84	50.61	43.38	36.15	28.92	21.69	14.46	7.23
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	523.95	-372.30	-365.07	-357.84	-350.61	-343.38	-336.15	-328.92	-321.69	-314.46	-307.23
四、本年现金净流量	2,030.58	-41.66	-33.58	-25.51	-46.67	-38.60	-30.52	-52.56	-44.49	-36.41	-122.65
五、累计现金净流量	2,030.58	2,461.56	2,427.98	2,402.47	2,355.80	2,317.21	2,286.68	2,234.13	2,189.64	2,153.23	2,030.58

（六）风险分析

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.38	1.46	1.53	1.60
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.48	1.46	1.44	1.42

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、业务成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

本次财务评价对实施方案内项目收支测算、现金流预测、资金平衡、风险防控内容逐一开展核查：项目以经营性现金净流量作为还本付息测算依据，债券存续期可偿债经营性现金流 6,006.62 万元，累计应付债券本息 4,120.65 万元，本息覆盖倍数 1.46 倍，还本付息完毕后累计结余资金 2,030.58 万元；项目收入成本测算参数审慎，分年度现金流时序匹配偿债计划，配套风险应对措施可有效对冲运营波动影响。综上，项目存续期收益现金流可全额覆盖融资本息，收益与融资实现自求平衡，财务方案合规可行，具备发行专项债财务条件。

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

2026 年 8 月 18 日

统一社会信用代码

91421303MA49RFWY23

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　洪文魁

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出 资 额　壹佰万圆人民币

成立日期　2021年5月17日

主要经营场所　随州市曾都区东城文峰佳苑10号楼D区二楼2088室（集群注册）

登记机关　随州市曾都区市场监督管理局

2023 年 12 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：洪文魁

主任会计师：

经营场所：随州市曾都区东城文峰佳苑10号楼D区一楼2088室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42130233

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕12号

批准执业日期：2021年7月22日

证书序号：0017809

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年十二月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　名
Full name　洪文魁

性　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1966-04-11

工作单位
Working unit　武汉市民兴会计师事务所

身份证号码（普通合伙）
Identity card No.　420107196604110514

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

协会代管转入
湖北亿华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年　月　日
/y　/m　/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北亿华会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年　月　日
/y　/m　/d

湖北省注册会计师协会 CPA 转所专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

洪文魁 420000224244

日
/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　龚杰

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1972-11-18

工作单位 Working unit　湖北亿华会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　420011972111180951



证书编号：No. of Certificate　421702370001

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 07 月/m 09 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

龚杰　421702370001

日/d

湖北朴一律师事务所

咸安区小型水库塘堰综合整治工程

法律意见书

（2026）朴律专债字第14号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年2月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目现状 4

（四）实施主体 4

（五）投资计划 4

（六）资金筹措 4

（七）项目收益 5

（八）项目审批 5

（九）项目性质 5

三、项目收入与融资自求平衡 6

四、项目的风险控制 6

五、中介机构 8

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8

（二）湖北朴一律师事务所 8

六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任咸安区小型水库塘堰综合整治工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计所	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
《财务评估报告》	指	隆兴会计所出具的《咸安区小型水库塘堰综合整治工程收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	朴一律所出具的《咸安区小型水库塘堰综合整治工程法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省咸宁市咸安区人民政府拟申报专项债券6,000.00万元人民币，用于咸安区小型水库塘堰综合整治工程。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：6,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

咸安区小型水库塘堰综合整治工程

（二）项目情况

项目地址位于咸安区辖区内。

该项目涉及10座小型水库和185口塘堰。建设内容主要包括：

1、水库综合整治：对10座小型水库除险加固，其中挡水工程44,800m³，包括坝体及坝基防渗、清淤、白蚁防治11处；上下游坝坡、坝顶、贴坡反滤加固等；泄洪工程3,733m³，包括溢洪道加固等；输水工程6,720m，包括输水管加固等；新建进库道路2.83km。

2、塘堰综合整治：拟对185口塘堰进行综合治理，其中清淤扩容1,466,500m³、塘堤加固469,880m³、护坡工程703,920㎡、放水设施185座等，新建进库道路8km。

3、设备购置与安装：购置安装水泵及配套电机30台、阀门及管件1套、自动控制系统8套等相关设备。

4、附属设施建设：建设管理用房231㎡、量水堰7座、量水尺104m；通讯设备50套等相关附属设施。

项目建设期24个月，2026年7月至2028年6月。

（三）项目现状

项目属于新建项目，目前已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复，拟于2026年7月开工建设。

（四）实施主体

项目实施单位为咸宁市咸安区水利和湖泊局，负责人陈伟，统一社会信用代码为11421202011342188N，住所地位于咸宁市咸安区长安大道112号。

经本所核查，咸宁市咸安区水利和湖泊局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资12,654.37万元，其中工程费用11,166.35万元、工程建设其他费用0万元、预备费558.32万元、建设征地移民补偿投资99.51万元、环境保护工程投资285.33万元、水土保持工程投资303.96万元、建设期利息234.90万元、债券发行费6.00万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额6,000.00万元，计划2026年发行6,000.00万元；地方政府投资资金6,654.37万元。

经本所律师核查，项目资本金6,654.37万元，占项目总投资52.59%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于灌溉收入、水库供水收入，全部为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入14,050.18万元。

项目收益由咸宁市咸安区水利和湖泊局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书/立项批复	2026-4-29	咸安区发展和改革局	《关于咸安区小型水库塘堰综合整治工程项目建议书的批复》	咸安发改审批字〔2026〕167号
可行性研究报告批复	2026-5-11	咸安区发展和改革局	《关于咸安区小型水库塘堰综合整治工程可行性研究报告的批复》	咸安发改审批字〔2026〕180号
初步设计批复	2026-6-13	咸安区发展和改革局	《关于咸安区小型水库塘堰综合整治工程初步设计的批复》	咸安发改审批字〔2026〕215号
环评	2026-5-9	咸宁市生态环境局咸安区分局	《关于咸安区小型水库塘堰综合整治工程建设项目环境影响预审意见》	/
土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证	2026-4-28	咸安区自然资源和规划局	《关于对咸安区小型水库塘堰综合整治工程用地规划、用地审查意见》	/
施工许可证	2026-5-6	咸安区住房和城乡建设局	《关于对〈关于咸安区小型水库塘堰综合整治工程办理施工许可证的函〉的回复》	/

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评等批复，可不进行预审，不涉及新增建设用地，未改变城乡布局，无需办理土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，项目合法合规，具备实施条件。

（九）项目性质

1.项目投向农林水利－水利公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设水库综合整治工程、塘堰综合整治工程等，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计所出具的《财务评估报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.23倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计所出具的《财务评估报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；

其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施:首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服

务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评等批复，可不进行预审，不涉及新增建设用地，未改变城乡布局，无需办理土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

各类风险防控措施针对性强，保障措施有效，分析充分，能有效合理的防范可能出现的风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《咸安区小型水库塘堰综合整治工程法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

长阳清江船检认证保障基地工程

法律意见书

（2026）朴律专债字第17号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年2月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）投资测算不准确风险 6
（二）利率波动风险 7
（三）现金流预测偏差风险 7
（四）资金管理不规范风险 7
五、中介机构 8
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任长阳清江船检认证保障基地工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省长阳土家族自治县人民政府拟申报专项债券6,000.00万元人民币，用于长阳清江船检认证保障基地工程。具体情况如下:

债券品种: 记账式固定利率附息债券

债券期限: 20年

债券规模: 6,000.00万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式: 每半年付息一次，第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

长阳清江船检认证保障基地工程

（二）项目情况

建设地点位于长阳土家族自治县磨市镇花桥村3组（大渔湾）。

建设内容及规模: 项目规划用地总面积为33460平方米，主要建设内容包括2个85m检测船台、1个气囊滑道以及与船舶检测维保相关的生产、生活辅助设施。

本项目建设期17个月（2026.09-2028.01）。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目前期手续已经基本办理完毕，并且已经完成招投标工作，正处于施工前的准备工作，尚未开工。

（五）实施主体

项目实施主体为长阳清江水务投资控股集团有限公司,成立于2015年7月，注册资本20,000万元，统一社会信用代码91420528343491 93X7，法定代表人为刘天明，经营范围：市政公用工程建设投资管理；给排水、污水收集处理、垃圾处理；煤气综合开发利用；消防设施、房地产开发；内河整治及水利项目投资建设管理；授权的国有资产管理及营运。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

长阳清江水务投资控股集团有限公司的控股股东和实际控制人为长阳土家族自治县国有资产管理中心，持股比例100%。

经本所律师核查,长阳清江水务投资控股集团有限公司依法设立,有效存续,作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资18,050.09万元，其中：建设工程费用13902.54万元；建设工程其他费用3140.02万元；预备费852.13万元；建设期利息150.60万元；债券发行兑付费用4.80万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额6,000.00万元，计划2026年发行6,000.00万元；自筹资金12,050.09万元。

经本所律师核查，项目资本金12,050.09万元，占比66.76%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于船检认证保障基地收入，包括船舶维护保养收入和船舶检测认证收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入21,793.20万元。

项目收益由长阳清江水务投资控股集团有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复文件	2024.06.28	长阳土家族自治县发展和改革局	县发展和改革局关于长阳清江船检认证保障基地工程项目可行性研究报告变更的批复	长发改审批〔2024〕78号
用地预审和选址意见书	2023.10.18 2024.08.16	长阳土家族自治县自然资源和规划局 湖北省人民政府	长阳土家族自治县自然资源和规划局关于长阳清江船检认证保障基地工程用地预审与选址意见 省人民政府关于长阳清江船检认证保障基地工程建设用地的批复	用字第420528202300057号 鄂政土批〔2024〕1071号
建设用地规划许可证	2024.09.14	长阳土家族自治县自然资源和规划局	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第420528202400014号
国有土地使用证	2024.09.13	长阳土家族自治县自然资源和规划局	国有建设用地交地确认书	长国土划拨字〔2024〕13号
环评批复/备案登记	2024.09.03	宜昌市生态环境局	市生态环境局关于长阳清江绿色智能船舶综合服务区（大鱼湾片区）项目环境影响报告书的批复	宜市环审〔2024〕46号
洪评批复	2024.08.22	长阳土家族自治县水利和湖泊局	县水利和湖泊局关于长阳清江船检认证保障基地工程洪水影响评价及防洪管理有关事宜的批复	长水许可〔2024〕24号
水保批复	2024.09.13	长阳土家族自治县水利和湖泊局	县水利和湖泊局关于长阳清江船检认证保障基地工程水土保持方案的批复	长水许可〔2024〕26号
初步设计批复	2024.07.03	长阳土家族自治县发展和改革局	县发展和改革局关于长阳清江船检认证保障基地工程初步设计的批复	长发改审批〔2024〕166号
建设工程规划许可证	2024.09.18	长阳土家族自治县自然资源和规划局	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第420528202400020号

中标候选人公示网址:

https://www.dlnyzb.com/detail/21986522

本所律师认为，项目取得可研、初步设计、用地预审与选址、建设用地规划、建设工程规划、环评、水保等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向交通基础设施—水运领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.34倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预﹝2016ﴞ155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施:

（一）投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险;工程施工期间可能出现施工期

延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

风险控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

（二）利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）现金流预测偏差风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入成本等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（四）资金管理不规范风险

债券发行期限较长，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、运营收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、

政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得可研、初步设计、用地预审与选址、建设用地规划、建设工程规划、环评、水保等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《长阳清江船检认证保障基地工程法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

汉川市城北片区污水管网更新改造工程

法律意见书

（2026）朴律专债字第10号



湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

二〇二六年二月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 7
（二）影响项目收益的风险及控制措施 11
（三）影响社会稳定的风险及控制措施 12
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 12
五、中介机构 13
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 13
（二）湖北朴一律师事务所 13
六、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任汉川市城北片区污水管网更新改造工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省汉川市人民政府拟申报专项债券7,000.00万元人民币，分两年发行，计划2026年发行5,300.00万元，计划2027年发行1,700.00万元，用于汉川市城北片区污水管网更新改造工程。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年期

债券规模：5,300.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额10%

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

汉川市城北片区污水管网更新改造工程

（二）项目情况

建设地点位于汉川市城北片区，包含西门桥社区、六合垸社区、北桥社区西、祥和花园社区、广场路社区、田家社区、城北台社区、七里村社区。

对城北片区进行污水管改造，其中污水主管共31.72公里，污水支管共81.97公里及配套道路破除修复和改造。具体内容包括：

1.改造仙女大道等共19条市政道路污水主管DN100-DN200管共6.48公里，DN300管共2.29公里，DN400管共5.279公里，DN500管共12.343公里，DN600管共3.602公里，DN800管共1.334公里，DN1000管共0.315公里、DN1350管共

0.074 公里；

2.改造霍城台等共 8 个社区的污水支管，DN100 管共 13.141 公里，DN150 管共 22.1 公里，DN200 管共 15.245 公里、DN300 管共 29.055 公里，DN400 管共 2.43 公里。

3.市政道路破除修复和改造及社区道路破除修复。

项目建设期 17 个月，于 2026 年 8 月开工，预计 2027 年 12 月竣工。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目未开工。

（五）实施主体

项目实施主体为汉川市住房和城乡建设局，住所地位于汉川市仙女山街道办事处北桥街 36 号，统一社会信用代码 11420984MB1579472N，负责人为王友华。

经本所律师核查，汉川市住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 34,901.42 万元，其中：工程费用 27,819.27 万元，占比 79.71%；工程建设其他费用 5,261.97 万元，占比 15.08%；基本预备费 1,654.06 万元，占比 4.74%，静态总投资 34,735.30 万元，占比 99.52%；建设期利息 160.52 万元，占比 0.46%；债券发行兑付费用 5.60 万元，占比 0.02%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 7,000.00 万元人民币，分两年发行，计划 2026 年发行

5,300.00 万元，计划 2027 年发行 1,700.00 万元；自筹资金 27,901.42 万元。

经本所律师核查，项目资本金 27,901.42 万元，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于污水处理收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 22,352.17 万元。

项目收益由汉川市住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2026 年 1 月 8 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市城北片区污水管网更新改造工程建议书的批复》	川发改行审〔2026〕14 号
不单独编制单独的节能报告	2026 年 1 月 12 日	孝感市发展和改革委员会	关于汉川市城北片区污水管网更新改造工程项目不单独编制单独的节能报告的情况说明	/
可研批复	2026 年 1 月 14 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市城北片区污水管网更新改造工程可行性研究报告的批复》	川发改行审〔2026〕20 号
环境影响登记表	2026 年 1 月 15 日	汉川市住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202642098400000204
初设批复	2026 年 1 月 21 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市城北片区污水管网更新改造工程初步设计的批复》	川发改行审〔2026〕30 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见	2026年1月26日	汉川市自然资源和规划局	关于办理汉川市城北片区污水管网更新改造工程用地预审与选址意见的复函	/
中标通知	2026年6月3日	/	汉川市城北片区污水管网更新改造工程（EPC）中标结果公告（标段编号HBHC-202604SZ-036001001）	https://xgxz.xiaogan.gov.cn/ggzyjy/jyxx/jsgc/zbjggg/202606/t20260603_578650.shtml

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向生态环保-城镇生活污水（污泥）收集处理和资源化利用，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.34倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关

于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

1）突发事件影响，如恶劣天气、临时停水、停电、交通中断等；

2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

4）监理到位工作不到位，影响工期；

5）施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

2）做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

3）强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

4）项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

5）搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰等造成的工期延误；

6）与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

7）强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，

杜绝质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

1）施工计划不周详；

2）施工技术力量达不到要求；

3）施工材料组织能力差；

4）对施工图纸的领会能力差；

5）施工应急预案差；

6）施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

7）施工过程中出现质量问题；

8）施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

1）通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力强的施工队伍；

2）进行事前控制。

审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；

审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；

按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；

落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

审批施工计划及施工修改计划；

审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；

做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；

要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工

计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确,特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力强的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理,实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4.材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制等带来的风险。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

（1）加强与各级政府部门的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

（2）加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

（3）根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为20年，计划采用每半年支付一次利息，分期还本，第11年至第20年，每年等额偿还发债金额的10%。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险,制定了相应的保障措施,并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《汉川市城北片区污水管网更新改造工程法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 16 日

No. 70157203　　中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 尤凯旋

性 别 男

身份证号 142330199405110717



执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011249405

法律职业资格或律师资格证号 A20184206022982

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日

持证人 张凯欣

性 别 女

身份证号 420602199610161042

湖北申简通律师事务所

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程

法律意见书

(2026) 申律专债字第 252 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

2026 年 6 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
（一）工程建设风险 7
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 8
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 9
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北申简通律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号)
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号)
《国办发〔2024〕52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52 号)
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52 号文附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省石首市人民政府拟申报专项债券 3,200.00 万元人民币，用于石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：3,200.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程

（二）项目情况

建设地点位于石首市中心城区。

建设内容及规模：

1.对生活供水管网管材老旧、破损率高及漏损严重的片区，共改造老旧管网约 131.705km,其中 DN100-DN200 室外埋地 PE 管 49.15km(包含改造 DN200 低压管道 0.5km、DN100 低压管道 22.1km、DN100 高压管道 26.55km),DN50 室外 PE 管 82.555km(包含改造 DN50 低压管道 66.625km、DN50 高压管道 15.93km),配套改造管网智能化附属设施 21410 套。

2.针对城区部分老旧供水设施更新改造：对城区老化严重、水量水压不满足使用要求的二次供水设备，进行设备整体更新改造并配套进行泵房配套设施改造。

其中：更换成套供水设备 12 套，新建户外一体化设备 11 套，其他泵房配套设施改造小区 43 个，受益用户约 3.03 万户。

3.供水管网智能化监测设备：新建城区老旧供水管网分区计量、压力调控等物联网感知设备 32 套，配套建设供水智能化监测

项目建设期 18 个月，计划 2026 年 7 月至 2027 年 12 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目单位正在办理前期审批手续。

（五）实施主体

项目实施主体为石首市住房和城乡建设局，住所地位于石首市绣林大道 121 号，统一社会信用代码 11421081011383211Q，负责人为周良才。

经本所律师核查，石首市住房和城乡建设局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资为 14,366.53 万元，其中：工程费用投资 12,564.22 万元，占总投资的 87.46%；工程建设其他费用 1,003.29 万元，占比 6.98%；预备费 678.38 万元，占比 4.72%，静态总投资 14,245.89 万元。建设期利息 118.08 万元，占比 0.82%；债券发行兑付费用 2.56 万元，占比 0.02%。

年度投资计划：2026 年投资 3,840.00 万元，2027 年投资 10,526.53 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 3,200.00 万元，计划 2026 年发行 3,200.00 万元；自筹资

金 11,166.53 万元。

经本所律师核查，项目资本金 11,166.53 万元，占项目总投 77.73%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于自来水销售收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 8,188.46 万元。

项目收益由石首市住房和城乡建设局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025 年 2 月 21 日，石首市发展和改革局发文《石首市发展和改革局关于石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程可行性研究报告的批复》(石发改审批〔2025〕14 号)，批复同意项目可研。

2026 年 1 月 30 日，石首市发展和改革局发文《关于石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程初步设计的批复》(石发改审批〔2026〕12 号)，批复同意项目初步设计。

2.用地

2026 年 1 月 5 日，石首市自然资源和规划局发文《石首市自然资源和规划局关于办理石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程用地预审与选址意见书的复函》(石自然资预〔2026〕7 号)，不涉及新增建设用地，无需进行用地预审和选址意见书。

3.环评

2026 年 1 月 14 日，荆州市生态环境局石首市分局发文《关于石首市城区供

水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程环评批复的函的复函》(石环审函〔2026〕4号)。

4.说明

2026年6月5日，石首市自然资源和规划局发文《关于〈关于申请豁免石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程相关行政许可的函〉的复函》，项目属于不改变管线、管位、管径和标高的地下管线局部更新项目，符合无需办理建设工程规划许可证、建设用地规划许可证及不动产权证条件。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，无需办理用地预审和选址意见书、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证及不动产权证，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向市政和产业园区基础设施-市政基础设施-供排水，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.23倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、

截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，

各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42010475)，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，无需办理用地预审和选

址意见书、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证及不动产权证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

2026 年 6 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018 年 08 月 08 日

No. 20185231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05月 17日



持 证 人　靳元霞

性　　别　女

身份证号　420500197401010080

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月30日

持证人 谭雅文

性 别 女

身份证号 430321199810020021

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北朴一律师事务所

石首市渔业绿色循环发展项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 21 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 3 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 7
（四）逾期还款风险 7
五、中介机构 8
（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 8

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任石首市渔业绿色循环发展项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
中扬会计	指	湖北中扬会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	中扬会计出具的《石首市渔业绿色循环发展项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省石首市人民政府拟申报专项债券13,100.00万元人民币，用于石首市渔业绿色循环发展项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：13,100.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

石首市渔业绿色循环发展项目

（二）项目情况

建设地点：石首市天鹅洲开发区、高基庙镇、东升镇、团山寺镇、久合垸乡、大垸镇等6个乡镇区。

项目建设内容主要分为三部分：

1.养殖生产基础设施条件提升：对5万亩养殖池塘，开展池塘清淤、护坡、整形，改善生产道路、进排水系统等池塘标准化改造，对项目区的养殖尾水进行治理，配套相关设施等。

2.水产苗种生产能力提升：开展水产原种场增氧、水质监控等智能化改造，升级改造进排水、消毒、废弃物和生物垃圾暂存、尾水处理等设施。投入70万尾优质鱼苗，开展原良种亲本更新和核心亲本保种培育，提高苗种供应能力。

3.生产服务保障能力提升：搭建水生物防疫及产品质量检验平台，石首市全

域以及下辖的15个乡镇开展水生动物防疫、水产品质量安全提升，推进信息化管理。

项目建设期24个月，2026年8月-2028年7月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

工程于2026年8月底正式开工，目前处于前期准备阶段。

（五）实施主体

项目实施主体为石首市农业农村局，住所地位于石首市东方大道221号，统一社会信用代码11421081011383123A，负责人为陈启文。

经本所律师核查，石首市农业农村局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资16,937.73万元，其中工程费用14,738.18万元，占比87.01%；工程建设其他费用876.93万元，占比5.18%；预备费781.15万元，占比4.61%，静态总投资16,396.26万元。建设期利息530.99万元，占比3.13%；债券发行兑付费用10.48万元，占比0.07%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额13,100.00万元，计划2026年发行13,100.00万元；自筹资金3,837.73万元。

经本所律师核查，项目资本金3,837.73万元，占项目总投资22.66%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）

第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于水产销售收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入43,659.00万元。

项目收益由石首市农业农村局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025/9/30	石首市发展和改革局	石首市发展和改革局关于石首市渔业绿色循环发展项目建议书的批复	石发改审批〔2025〕104号
可研批复/备案/核准文件	2025/10/14	石首市发展和改革局	石首市发展和改革局关于石首市渔业绿色循环发展项目可行性研究报告的批复	石发改审批〔2025〕121号
用地预审意见书	2025/10/11	石首市自然资源和规划局	关于石首市渔业绿色循环发展项目申请用地预审选址意见的复函	豁免
环评批复/备案登记	2026/5/12	荆州市生态环境局石首市分局	关于石首市渔业绿色循环发展项目环境影响评估的复函	石环审函〔2026〕65号
初步设计批复	2026/6/3	石首市发展和改革局	关于石首市渔业绿色循环发展项目初步设计的批复	石发改审批〔2026〕106号
建设工程规划许可证	2026/5/13	石首市自然资源和规划局	关于《关于申请对石首市渔业绿色循环发展项目建设工程规划许可证豁免的函》的复函	豁免

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，豁免用地、建设工程规划许可批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向农林水利公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持

续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据中扬会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.28倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和中扬会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推

动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四是发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北中扬会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAECPQ529R）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010475），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，豁免用地、建设工程规划许可批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险,制定了相应的保障措施,并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《石首市渔业绿色循环发展项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北多能律师事务所

关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券之法律意见书

湖北省武汉市洪山区珞狮南路519号明泽丽湾高农大厦4楼　邮编：430070

电话/Tel：027-87228313 传真/Fax：027-87228313

网址/Website：http://www.hbdnlawyer.com

二〇二六年八月

目 录

释义..... 1

一、本期专项债券发行的基本情况..... 4-5

二、本期专项债券发行对应的投资项目..... 5-6

三、本期专项债券发行相关中介机构资质及文件..... 6-7

四、与本次发行债券发行有关的重大事项..... 7

五、项目风险及风险控制措施..... 7-9

六、投资者保护措施..... 10

七、结论性意见..... 10-11

释 义

除非另有说明，本《法律意见书》中相关词语具有以下特定含义：

发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
本期专项债券	指	湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券
本所	指	湖北多能律师事务所
湖北三德会计师事务有限公司	指	湖北三德会计师事务有限公司
《实施方案》	指	《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	湖北三德会计师事务有限公司出具的《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本《法律意见书》	指	《湖北多能律师事务所关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》

湖北多能律师事务所
关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券之
法律意见书

鄂多律（2026）第 14 号

致：麻城市财政局

湖北多能律师事务所（以下简称“本所”）依法接受委托，担任湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券发行的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派郭维律师、李享律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的通知》、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申报批准，并愿意承担相应的法律责任。

三、本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或

者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

四、对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关单位出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

五、本所律师仅就与本期债券有关的法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

六、本法律意见书应作为一个整体进行使用，不应分解使用或只引用部分表述。仅本所律师有权对本法律意见书作解释或说明。

七、本法律意见书仅供发行人为本期债券发行之目的而使用；非经本所书面同意，任何单位或个人，均不得将本法律意见书用于任何其他目的；本法律意见书的内容亦不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；法律规定以及另有约定的除外。

八、本法律意见书由本所加盖公章及经办律师签章后生效。

正 文

一、本期专项债券发行的基本情况

（一）发行人

根据《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定，“专项债券收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体、具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据《实施方案》及相关信息披露文件，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2017〕89号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）本期发行概况

根据各项目主体提供的《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程实施方案》及湖北三德会计师事务有限公司针对上述项目实施方案编制的财务评价咨询报告，本期债券发行的发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	5000万元
发行期限	20年
募集资金用途	专项用于《实施方案》列示的湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程
发行依据	《预算法》、财库〔2018〕72号文、财预〔2015〕225号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文等

（三）本期专项债券发行额度

按照国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕255号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律法规、政策性文件关于政府债务实行限额管理的有关规定，本次债券发行额度在拟发行年度内黄冈市获得湖北省政府批准的政府专项债务限额之内。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

项目名称	湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程
项目位置	项目建设地点位于麻城市中馆驿镇、三河口镇、阎家河镇、鼓楼街道、龙池桥街道、南湖街道、麻城经济开发区
建设内容及规模	本工程新建管线自三河口水库取水后，沿总干渠蜿蜒至阎家河镇，跨G42后沿沪蓉线向西到刘家湾，再折向北，蜿蜒至浮桥河水库，线路总长52.7千米。其中，在三河口水库泄洪洞检修闸边墙侧新建一个岔洞做取水口，岔洞为洞径1.4米圆形断面，采用非对称Y型布置，总长50米;新建引调水设计供水流量0.45立方米/秒，管线长52.7千米，采用球墨铸铁管，管径0.8米;输水管线出口为浮桥河水库巡护码头附近水塘，出水口两侧设浆砌块石八字翼墙，总高2.18米，底部为20厘米厚混凝土底板衬砌，并通过陡坡消力池与现状河底衔接。
项目总投资	本项目估算总投资13,464.53万元。
项目建设期	1年，2026年3月至2027年2月底
拟使用债券额度	5000万
发行期限	20年

（二）项目批复

2024年5月30日，麻城市发展和改革局下发《关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程可行性研究报告的批复》（麻发改审批[2024]109号），原则同意该项目可行性研究报告。

2025年2月11日，麻城市发展和改革局下发《关于湖北省麻城市浮桥河水库引调

水工程初步设计的批复》（麻发改审批[2025]15号），原则同意该项目初步设计。

2026年2月4日，麻城市自然资源和规划局出具《关于浮桥河水库引调水项目用地与规划预审的复函》，该项目建设主要为地下管道埋没工程，不涉及新增建设用地，无需办理建设项目用地预审。

2026年2月10日，麻城市发展和改革局下发《关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程可行性研究报告的批复》（麻发改审批[2026]39号），原则同意该项目可行性研究报告。

2026年3月5日，麻城市发展和改革局下发《关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程初步设计的批复》（麻发改审批[2026]48号），原则同意该项目初步设计。

（三）项目抵质押情况

根据《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程实施方案》及项目实施主体提供的承诺，本项目暂不存在抵质押情况。

（四）项目实施主体

根据《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程实施方案》、可行性研究报告批复等文件，湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程的实施主体为麻城市水利和湖泊局。经本所律师核查，麻城市水利和湖泊局营业期限为无固定期限，统一社会信用代码为114211810112555352，注册地址为麻城市金桥大道265号，负责人为阮杰。

（五）负面清单管理

根据《湖北省财政厅关于印发〈湖北省专项债券项目负面清单〉的通知》（鄂财债发〔2019〕12号），本项目不存在《湖北省专项债券项目负面清单》所列情形。

三、本期专项债券发行相关中介机构资质及文件

（一）财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为湖北三德会计师事务有限公司。经本所律师核查，湖北三德会计师事务有限公司是在武汉市武昌区登记注册的有限责任公司，成立日期为1992年12月17日，统一社会信用代码为91420111420742860E，注册地址：武汉市武昌区徐东路7号欧洲花园，经营范围：资本验证、财务审计、资产评估；工程预决算审计、财务、会计咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。湖北三德会计师事务有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

综上，本所律师认为，湖北三德会计师事务有限公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任公司，具备为本次专项债券出具项目预期收益和融资自求平衡《财务评估报

告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由湖北多能律师事务所出具《法律意见书》，本所现持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000757008911XR），法定代表人甘金桃。本所历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人不存在关联关系。

四、与本次专项债券发行有关的重大事项

（一）预期偿还来源

根据《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程实施方案》，湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程的还款资金来源主要为原水销售收入。

（二）项目收益和融资平衡

根据《湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程实施方案》及湖北三德会计师事务有限公司出具的《财务评估咨询报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的原水销售收入能够合理保障偿还本金及利息，本金资金覆盖率为1.33，本息资金覆盖率为1.24，本息资金覆盖倍数为1.21，偿债保障性较高，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，本次债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资，符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕62号文及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目风险及风险控制措施

本期债券的发行可能存在的风险，实施主体采取如下措施：

1.风险1：施工进度和工程事故的风险

风险描述：拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：1、严格项目管理。一旦批准立项，要按照项目总体规划编制项目实施方案。定期检查工程进度、工程质量、资金使用等，确保项目建设如期完成。2、确保建设质量。在项目建设中要按照设计要求认真施工，努力提高项目建设质量。3、

坚持“安全第一、预防为主”和“安全责任、重于泰山”的原则，严格贯彻执行《安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》等法律法规及管理部门的相关规定，加强安全生产管理工作，确保安全生产。

2.影响项目收益的风险

风险描述：若本项目在经营阶段因经济下行、管理不善、策划不周、决策失误等因素，导致营业收入未及预期，有可能会影响到发行人对本期债券本息的按时支付。

风险控制措施：广泛吸取国内外相关行业的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，加强风险控制，合理运用资金。

3.市场风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4.财务风险

风险描述：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

5.投资估算的风险

风险描述：项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

6.利率波动风险

风险描述：国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，

债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：1、规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金及偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。2、规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

7.存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《关于做好2018年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2018〕61号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

8.资金管理不规范带来的风险

风险描述：本项目债券发行期限较长，采用按半年付息，债券到期前还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，保障投资人利益。

六、投资者保护措施

（一）本期专项债券偿债保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调

减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

首先，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），湖北省人民政府先后制定了《湖北省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发〔2017〕38号）和《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函〔2017〕45号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制，保障投资者合法权益。

其次，建立完善的债券资金使用管理机制，麻城市财政局已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金专项、合法、合规使用，保障投资者合法权益。

最后，完善专项债券募集资金投资项目的信息披露制度，在每期债券存续期内定期披露湖北省最近年度经济、财政及债务情况说明，专项债券募集资金投资项目建设、运营最新情况说明，专项债券募集资金投资项目的跟踪评级报告以及专项债券募集资金投资项目的资金使用情况说明。同时，对于其它可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项也应做到随时披露，最大程度做到专项债券信息及时公开、透明对称，保障投资者合法权益。

七、结论性意见

1.本期专项债券发行人、发行规模、发行期限均符合法律、行政法规、政策文件规定。

2.本期专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》、《财预〔2021〕115号文》及《财办预〔2021〕209号》文所列负面清单项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版），债券资金不属于地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版），符合《发改办投资〔2022〕873号》新增的投向领域。同时，本期专项债券资金用途符合《财预〔2022〕120号》规定的投向领域。本项目不属于《鄂政办函〔2023〕20号》负面清单中的项目。

3.本期专项债券募集资金用途将专项用于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程，该募集资金用途符合相关法律法规及规范性文件规定。

4.项目涉及主体为依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法

律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形。

5.为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

6.根据实施主体提供的审批文件材料显示，项目具备开工条件，本项目涉及资产权属均属于麻城市水利和湖泊局，本项目收益权无抵质押情况。

7. 实施主体对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险设置了充分的风险控制措施，相关风险基本可控。

8.根据本项目目前获得的行政审批情况，基本具备实施条件。

9.本项目收入合法、合规；本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，本项目收入可以偿还本项目本息，收益覆盖情况可以达到要求。

本法律意见书正本一式六份，本所经办律师签章并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湖北多能律师事务所关于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北多能律师事务所（章）

经办律师：

郭　维

李　享

2026年8月27日

湖北杰楚律师事务所

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园
专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年八月

目　录

前　言 3
律师声明 4
释　义 6
正　文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 13
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 14
五、项目风险控制 15
六、关于中介机构的合法性审查 20
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 21
杰楚律师所资质及律师证件 24

前　言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任汉江襄阳（小河）港多式联运物流园募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	汉江襄阳（小河）港多式联运物流园专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预(2016)155 号）
《财库(2020)36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库(2020)36 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《国办发(2024)52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发(2024)52 号)
《财务评估咨询报告》	指	《汉江襄阳（小河）港多式联运物流园收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《汉江襄阳（小河）港多式联运物流园专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 36,000.00 万元的湖北省专项债券，转贷给宜城市人民政府使用。募集资金用于汉江襄阳（小河）港多式联运物流园，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：汉江襄阳（小河）港多式联运物流园

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：20,000.00 万元，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内。根据宜城市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了宜城市专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

4、期限：20 年

5、资金使用：　　（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	20,000.00	-	20	2.50%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2027 年	16,000.00	-	20	2.50%	每半年支付一次利息	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。

二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是襄阳小河临港发展集团有限公司。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称：	襄阳小河临港发展集团有限公司
法定代表人/负责人：	王生宏
注册资本：	50000 万元
地址：	宜城市小河镇政府路 6 号
统一社会信用代码：	91420684MA48784H6N
单位性质：	有限责任公司（国有独资）
业务范围：	一般项目：乡镇经济管理服务，房屋拆迁服务，铁路运输辅助活动，国内集装箱货物运输代理，道路货物运输站经营，船舶租赁，粮油仓储服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），集装箱租赁服务，园区管理服务，公共事业管理服务，智能农业管理，热力生产和供应，创业投资（限投资未上市企业）。
股权结构：	/
行业主管部门：	宜城市交通运输局
建设单位名称	襄阳小河临港发展集团有限公司

（二）建设地点与内容

表 1 汉江襄阳（小河）港多式联运物流园基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容及规模

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园	项目位于襄阳宜城市小河镇：小河镇以南，汉江以西，小河港码头以北	本项目总用地面积 315,821m²，总计容建筑面积 323,676m²，地上总建筑面积 229,962m²，其中建设大型物流仓储库 9 栋共 219,379m²，货品堆场 9,076m²；配套物流配套服务场站 38,184m²、物流仓储服务场站 3,576m²和汽车安全检测中心 888 ㎡等，年设计吞吐量 300 万吨，提升码头物流运载方式和能力、多式联运拆拼箱作业区 6,420 ㎡，多式联运流通中转区 5,930 ㎡，拆拼箱、供应链物流区 4,474 ㎡，多功能物流加工厂房 1 栋 7,825 ㎡，配套用房 3 栋及调度用房 1 栋共计 8,946 ㎡，新建园区配套疏港物流公路 3.852KM（等级一级，宽 25.5 米），建设相应的物流辅助生产及附属设施（园区雨水、污水管网、强电、弱电等）。

（三）项目建设期

项目建设期为 24 个月，具体为 2025 年 5 月 30 日至 2027 年 5 月 30 日。

（四）项目属性

本项目属于【城乡冷链等物流基础设施—国家物流枢纽等物流基础设施】，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

（五）项目领域

本项目投向领域为【城乡冷链等物流基础设施—国家物流枢纽等物流基础设施】，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

（六）项目是否使用过抗疫特别国债资金

项目于 2025 年发行超长期特别国债，金额为 95,00,00 万元。并于 2025 年全部使用，用于项目工程费用支出。

（七）项目批复情况

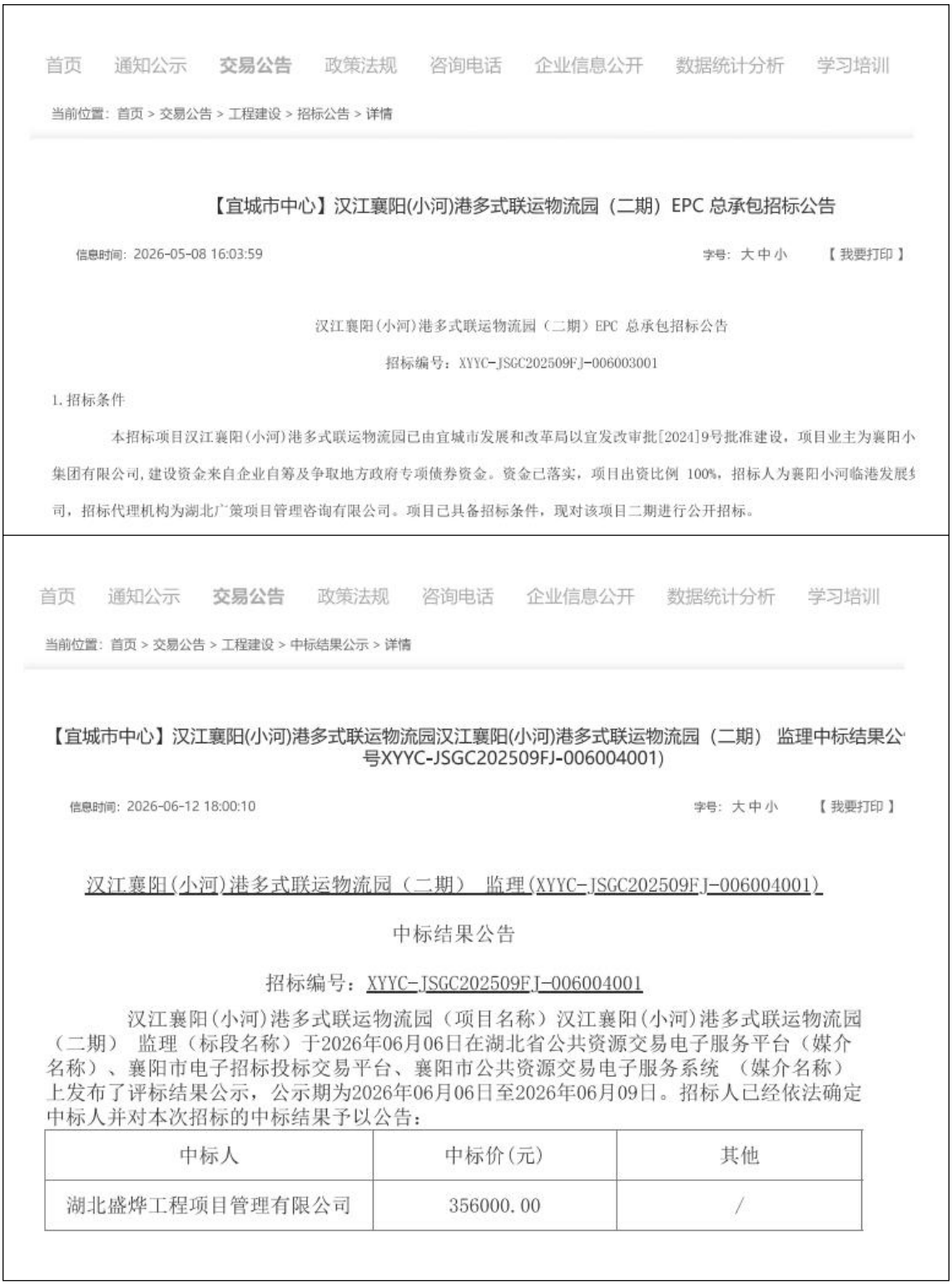
表 2 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2022 年 11 月 9 日	宜城市发展和改革局	《关于襄阳（小河）港多式联运物流园可行性研究报告的批复》	宜发改审批〔2022〕234 号
	2024 年 2 月 4 日	宜城市发展和改革局	《关于襄阳（小河）港多式联运物流园可行性研究报告变更的批复》	宜发改审批〔2024〕9 号
建设用地规划许可证	2025 年 12 月 25 日	宜城市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	4206842025YG0027552
不动产权证	2026 年 1 月 5 日	宜城市自然资源和规划局	《不动产权证》	鄂（2026）宜城市不动产权第 0000042 号
建设项目用地预审与选址意见书	2024 年 6 月 10 日	宜城市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	420684202400005
环评批复/备案登记	2024 年 7 月 4 日	襄阳市生态环境局宜城分局	《关于襄阳（小河）港多式联运物流园项目办理环评事宜的复函》	
初步设计批复	2024 年 5 月 10 日	宜城市发展和改革局	《关于汉江襄阳（小河）港多式联运物流园初步设计的批复》	宜城发改审批〔2024〕49 号
建设工程规划许可证	2025 年 8 月 28 日	宜城市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	4206842025GG0037512
建筑工程施工许可证	2024 年 6 月 11 日	宜城市行政审批局	《建筑工程施工许可证》	4206842406110001-SX-004

（八）项目现状

截至实施方案编制日，项目已取得可研批复、初步设计批复、建设用地规划许可证、建设项目用地预审与选址意见书、环评批复、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及不动产权证。项目已于 2025 年 5 月 30 日开工建设。

招投标情况：



首页 通知公示 交易公告 政策法规 咨询电话 企业信息公开 数据统计分析 学习培训

当前位置：首页 > 交易公告 > 工程建设 > 招标公告 > 详情

【宜城市中心】汉江襄阳(小河)港多式联运物流园（二期）EPC 总承包招标公告

信息时间：2026-05-08 16:03:59 字号：大 中 小 【我要打印】

汉江襄阳(小河)港多式联运物流园（二期）EPC 总承包招标公告

招标编号：XYYC-JSGC202509FJ-006003001

1.招标条件

本招标项目汉江襄阳(小河)港多式联运物流园已由宜城市发展和改革局以宜发改审批[2024]9号批准建设，项目业主为襄阳小集团有限公司，建设资金来自企业自筹及争取地方政府专项债券资金。资金已落实，项目出资比例 100%，招标人为襄阳小河临港发展司，招标代理机构为湖北广策项目管理咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目二期进行公开招标。

首页 通知公示 交易公告 政策法规 咨询电话 企业信息公开 数据统计分析 学习培训

当前位置：首页 > 交易公告 > 工程建设 > 中标结果公示 > 详情

【宜城市中心】汉江襄阳(小河)港多式联运物流园汉江襄阳(小河)港多式联运物流园（二期） 监理中标结果公号XYYC-JSGC202509FJ-006004001)

信息时间：2026-06-12 18:00:10 字号：大 中 小 【我要打印】

汉江襄阳(小河)港多式联运物流园（二期） 监理(XYYC-JSGC202509FJ-006004001)

中标结果公告

招标编号：XYYC-JSGC202509FJ-006004001

汉江襄阳(小河)港多式联运物流园（项目名称）汉江襄阳(小河)港多式联运物流园（二期） 监理（标段名称）于2026年06月06日在湖北省公共资源交易电子服务平台（媒介名称）、襄阳市电子招标投标交易平台、襄阳市公共资源交易电子服务系统 （媒介名称）上发布了评标结果公示，公示期为2026年06月06日至2026年06月09日。招标人已经依法确定中标人并对本次招标的中标结果予以公告：

中标人	中标价(元)	其他
湖北盛烨工程项目管理有限公司	356000.00	/

施工进展：物流仓储库及多功能物流加工厂房主体结构及围护结构已施工完毕，正在进行室内水电安装工作；物流配套服务场站主体网架安装完成，地坪浇筑已完成，正在进行屋面檩条安装工作：

现场图片



（九）资产、收益权抵质押情况说明

本项目所涉及的资产、收益权未设置抵押担保、无查封，不存在权属纠纷。

（十）项目运营方案

项目运营单位为襄阳小河临港发展集团有限公司，本项目物流园拟对外进行招租，涉及大型物流仓储库、多功能物流加工厂房出租，物流配套服务场站、物流仓储服务场站、汽车安全检测中心、配套用房和调度用房出租，多式联运流通中转区、多式联运拆拼箱作业区、供应链物流区及货品堆场出租以及充电设施运营。

本所律师认为：汉江襄阳（小河）港多式联运物流园建设单位襄阳小河临港发展集团有限公司，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**3,911.70**	**6,839.42**	**11,086.22**	**21,837.34**
1.1	财政安排资金				-
1.2	项目单位自筹资金	3,911.70	6,839.42	11,086.22	**21,837.34**
1.3	专项债券资金				-
1.4	其他资金				-
2	**融资资金**	**-**	**20,000.00**	**16,000.00**	**36,000.00**
2.1	专项债券资金	-	20,000.00	16,000.00	**36,000.00**
2.2	项目单位市场化融资				-
2.2	超长期特别国债				-
3	**其他资金**	9,500.00			**9,500.00**
	合计	**13,411.70**	**26,839.42**	**27,086.22**	**67,337.34**

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于汉江襄阳（小河）港多式联运物流园建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的汉江襄阳（小河）港多式联运物流园项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债本息资金覆盖倍 1.21 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的压力测试表详见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收入变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.13	1.21	1.28	1.36
项目成本变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.21	1.19	1.17

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期

本工程在实施阶段，进度可能受现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营管理风险

襄阳小河临港发展集团有限公司拥有丰富的经营、管理和适应市场经验，但并不排除会有一些弊病。因此，加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

2、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地经

营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1、在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2、工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项

目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内，每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、销售收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得

用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于汉江襄阳（小河）港多式联运物流园建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52 号）》，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本

息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

（八）审批手续合法合规。该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工条件及实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 8 月 21 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

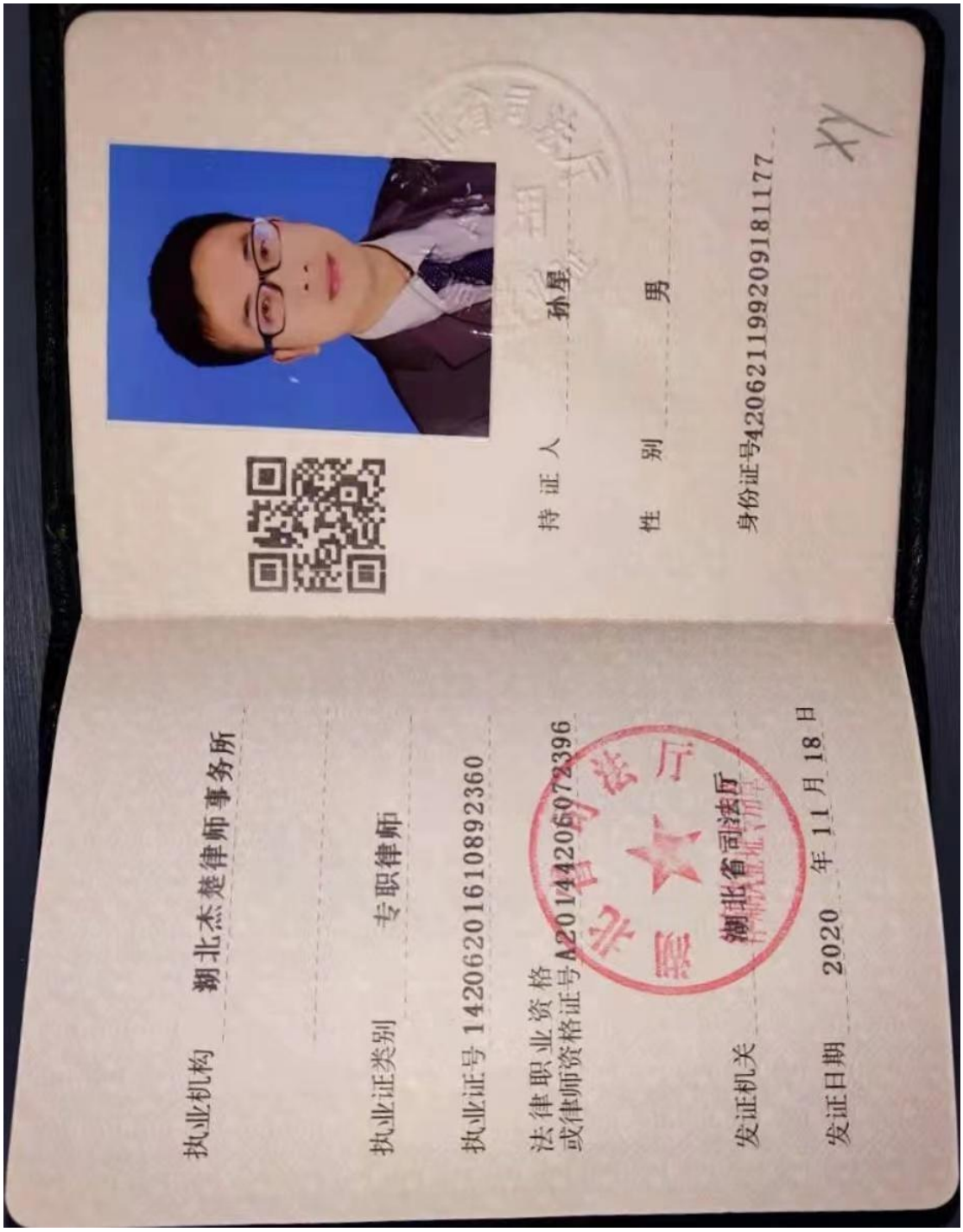
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性别 男
身份证号420621199209181177

湖北今天律师事务所
HUBEI TODAY LAWYER OFFICE

湖北今天律师事务所关于

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施

建设项目专项债券

之

法律意见书

湖北今天律师事务所

二〇二六年八月十九日

中国·武汉市武昌区兴国南路32号今天律师楼　邮政编码：430000
Today's Lawyer Building,No.32 Xingguo South Road,
WuChang District，Wuhan，China　PC430000
电话/Tel: 027-87896528/38/48　传真/Fax: 027-87896508

目录

第一部分　引言 **1**
一、释义 1
二、本所声明 3
第二部分　正文 **5**
一、本期专项债券基本情况 5
二、申请申报人的主体资格 7
三、项目情况 11
四、其他重大法律事项 16
五、本项目的中介机构及相关文件 18
六、投资风险揭示及应对或控制措施 19
七、投资者保护措施 21
八、结论意见 24
第三部分　结尾 **26**
一、法律意见书的出具、生效 26
二、法律意见书的正本、副本份数 26

关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券之法律意见书

编号：（2026）鄂今非代字第 00349 号

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）为在中华人民共和国注册并经湖北省司法厅批准执业的律师事务所，具备从事法律业务的资格。本所接受委托作为本项目的法律顾问，根据《预算法》、国办发〔2024〕52 号、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、鄂政办函〔2017〕45 号文、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书内，除非文义另有所指，以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的涵义：

简称	定义
财政部	中华人民共和国财政部
财政厅	湖北省财政厅
本期专项债券	指随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券
本期专项债券发行	指随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券的发行
发行人	指湖北省人民政府
本项目	指随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目
实施单位	指随县住房和城乡建设局
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》

国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
鄂财预发〔2018〕75 号文	指湖北省财政厅《关于 2019 年专项债券申报发行有关的通知》
鄂财债发〔2019〕9 号文	指湖北省财政厅《省财政厅关于下达 2019 年政府债务限额的通知》
鄂财债发〔2019〕12 号文	指湖北省财政厅关于印发《湖北省专项债券项目负面清单》的通知
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
《2021 年新增专项债券紧急通知》	指湖北省财政厅《关于做好 2021 年提前下达部分新增专项债券发行准备工作的紧急通知》
财办预〔2021〕209 号	指财政部办公厅国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2021〕115 号	指《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》

《实施方案》	指《随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券实施方案》
《财务评估咨询报告》	指《随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《湖北今天律师事务所关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券之法律意见书》

二、本所声明

本所及经办律师就为新增债券项目申报出具本《法律意见书》的相关事宜声明如下：

（一）本所及经办律师根据现行法律、行政法规、部门规章等相关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了适当的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）对于出具本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或者其他有关单位的证明文件以及与新增债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（三）在本《法律意见书》中，本所律师仅根据本《法律意见书》出具之日现行有效的法律、法规、规章、规范性文件等明

确要求，对发债的合法性及对发债有重大影响的法律问题发表法律意见，但对于实施方案、财务评估咨询报告、投资决策等专业事项，本《法律意见书》只作引用且不发表法律意见。

（四）在本《法律意见书》中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（五）本《法律意见书》仅供新增债券项目申报使用，未经本所及本所律师书面同意，本《法律意见书》不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

第二部分　正文

一、本期专项债券基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）本项目名称

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目

（二）发行主体

1、发行主体资格

申请申报的专项债券发行主体为湖北省人民政府。根据《预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本所律师认为，项目发行主体符合相关法律规定。

2、地方政府债务限额管理

《预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

财预〔2016〕155号文第十条规定，财政部在全国人民代表

大会或其常委委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

财预〔2017〕89号文规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3、地方政府债务预算管理

《预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

财预〔2016〕155号文第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

4、建立地方政府债务应急处置机制

《预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国发〔2014〕43号文第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅10月27日印发的国办函〔2016〕88号文第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2017年7月28日，经湖北省政府批准，省政府办公厅印发

《湖北省政府性债务风险应急处置预案》（鄂政办函〔2017〕45号），建立湖北省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

根据上述规定，本所律师认为发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（三）债券类型

申请申报的专项债券符合国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂财预发〔2018〕75号文及其他相关法律法规规定。

（四）项目申报额度

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，本项目计划总投资15,198.73万元，项目资金来源申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为10,000.00万元。本项目专项债券计划申请发行20年期债券,2026年发行5,000.00万元，2027年发行5,000.00万元。债券存续期20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

二、申请申报人的主体资格

申请申报人基本情况如下：

项目单位名称	随县住房和城乡建设局

统一社会信用代码	11421304695102475Q
宗旨和业务范围	（1）贯彻执行国家、省、市、县住房和城乡建设领域的方针政策和法律法规；研究拟订全县住房和城乡建设领域政策、规定及发展战略、中长期规划，并组织实施。 （2）指导全县保障性安居工程的建设与管理、深化住房制度改革工作，承担县住房保障工作领导小组办公室的日常工作。 （3）负责全县房产市场管理、房屋安全鉴定、白蚁防治的管理和房屋租赁的管理工作。指导国有土地上房屋征收与补偿工作。 （4）负责全县房产物业服务的管理工作；拟订规范发展物业服务管理的政策和规范性文件，健全物业服务管理制度，规范物业服务管理行为；负责全县住宅专项维修资金归集和使用的监督管理。 （5）指导和推进城市建设管理工作；负责城市建设发展与战略研究；拟订全县城市建设、城市供排水发展规划、政策规章和技术标准并监督实施；负责城市建设重点项目储备和前期编研工作；组织编制城市建设重点项目年度工作目标计划，指导、督促、推进城市建设重点项目的建设；负责全县城镇供水、用水管理工作；负责城市供排水、污水处理、污水设施建设和管理工作；参与城市防洪排涝和城区防汛工作；负责城镇燃气的监督管理工作；指导全县地下综合管廊

	和海绵城市建设。 （6）指导住房和城乡建设普法、行政执法监督、行政复议和行政应诉，推进全县住房和城乡建设审批制度改革工作。推进全县住房和城乡建设行业信息化、智能化建设工作；负责建设行政审批项目的审查、协调、综合上报工作。 （7）负责全县住房、建设市场和城市设计的监督管理工作。拟订勘察、设计、施工、监理、施工图设计审查的有关制度和规范性文件并组织实施；拟订建筑业、勘察设计业、建设监理行业的发展战略、中长期规划、产业政策制度并组织实施；拟订规范建设市场各方主体行为和建设工程风险管理的制度和规范性文件并监督实施；引导建筑企业、勘察设计企业、建设中介服务企业参与市场劳务、技术合作，推进企业发展壮大。 （8）组织制定工程建设实施的地方标准；拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；拟订城镇公共服务设施（不含通信设施）建设标准并监督执行；组织实施房屋的抗震设计规范；组织工程建设标准设计的审定、编制和推广；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价。 （9）指导村镇建设管理。拟订小城镇和村庄建设发展规划，制订相关政策并指导实施。指导农村住房建设管理、农村危房改造、小城镇建设、特色示范镇创建及美丽宜居村庄建设

	工作。 （10）负责建设工程质量安全监督管理。拟订建设工程质量、建设安全生产的政策、制度并监督执行；组织和参与各类建设工程质量、安全事故的鉴定和调查处理；拟订建筑业、工程勘察设计咨询业的技术政策并指导实施。对建筑工程质量安全违法违规行为实施查处。 （11）负责建筑节能和绿色建筑、城镇节能减排、墙体材料革新和发展散装水泥的监督管理工作。拟订住房和城乡建设科技发展规划和行业产业政策、规章制度，推广应用新型墙体材料和发展散装水泥；指导和推进重大建筑节能和绿色建筑项目建设；组织实施重点建设科技项目的研究开发；推广应用建筑节能新技术、新工艺、新产品。 （12）指导全县的历史文化名城、名镇、名村、历史街区、传统村落、历史建筑等的保护和监督管理工作。拟订名城保护的政策和规范性文件，负责组织国家历史文化名城保护规划的编制、评审和申报工作，并监督组织实施；负责名城保护宣传、发展研究工作。 （13）负责全县城乡建设档案管理工作的责任。拟订城乡建设档案管理的有关政策、规定并组织实施。 （14）在随县辖区行使下列行政处罚权： 1）工程建设领域建筑市场、工程质量安全及节能方面的行政处罚权。

	2）产市场、城市供排水、城乡建设档案、燃气市场安全、历史文化名城保护的行政处罚权。 （15）完成上级交办的其他任务。
住所	随县新县城杨林路
法定代表人	蔡钧
单位状态	正常
登记管理机关	/
股权结构	/
行业主管部门	/
建设单位名称	随县住房和城乡建设局
代建单位名称	/

综上，本所律师认为，本项目申报人/实施主体系依法成立且合法存续的行政单位法人，具备实施本项目的主体资格。

三、项目情况

（一）项目建设内容和规模

本项目建设地点位于随县县城南部，建设内容及规模为：

本工程西起于炎帝大道，东至316国道，项目长度2.9千米。项目建设内容主要包括南环路综合管廊工程、连通桥改造工程及周边基础设施配套工程，其中综合管廊工程包含管廊土石方工程、通信改造工程、电力改造工程、电气工程等、路面恢复及改造工程、污水管网工程、雨水管网工程等；连通桥改造工程包含南环路厥水河大桥改造工程；周边基础设施配套工程包含5G综合杆

117 盏、停车位 460 个、充电桩 92 个等。

（二）项目建设计划或批复

1、项目建设期

项目建设工期约为 15 个月，从 2026 年 10 月至 2027 年 12 月。

2、项目批复情况

本项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2026/5/14	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目建议书的批复	随县发改审批服务〔2026〕118号
建设项目用地预审与选址意见书	2026/5/27	随县自然资源和规划局	关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目用地预审情况说明	/
节能审查情况说明	2026/5/26	随县住房和城乡建设局	不单独进行节能审查的固定资产投资项目节能降碳承诺函	/
可研批复/备案/核准文件	2026/5/25	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复	随县发改审批服务〔2026〕131号
初步设计批复	2026/6/2	随县发展和改革局	随县发展和改革局关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目初步设计及概算核定的批复	随县发改审批服务〔2026〕143号
环评批复/备案登记	2026/6/12	随县住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202642132100000455
建设用地规划许可证	2026/7/8	随县住房和城乡建设局	关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目限期办理规划及用地手续的承诺	/
建设工程规划许可证	2026/6/16	随县自然资源和规划局	关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目办理规划许可的复函	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程施工许可证	2026/6/10	随县住房和城乡建设局	施工许可证办理承诺函	/

综上，本所律师认为，本项目已依法办理了立项、用地预审、可研、环评等行政审批手续。本项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2024本）》鼓励类项目。

3、资产、收益权抵质押情况说明

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》及本所律师核查，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，该信息真实准确。

4、项目属性

本项目属于市政和产业园区基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5、项目领域

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-市政基础设施及配套领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6、项目现状

目前已编制《随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施

建设项目可行性研究报告》和《随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目初步设计》，并取得县发改局的批复。办理了环境影响登记表、《用地预审意见》、《不单独进行节能审查的说明》。本项目暂未开工，正在招标中。

7、项目运营方案

本项目债券申请单位为随县住房和城乡建设局，主管部门为随县财政局。

关于项目债券资金使用，由随县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由随县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由随县住房和城乡建设局根据运营情况及时向随县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照"专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效"的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

该项目建成后，由湖北随县建设发展集团有限公司（国有企业）负责运营管理。

（三）项目重大经济效益与社会效益

1、生态效益分析

项目统筹推进区域雨污管网系统提质升级，全面提升片区排水防涝能力，规范区域污水收集与输送秩序，有效减少面源污染，持续改善区域水生态环境。推动架空管线全部入廊布设，理顺城市空间秩序，整治沿线市容环境，显著提升城市道路整体风貌。项目全面采用节能环保材料与低碳市政设施，推行绿色运维管理模式，有效降低市政设施运行能耗与碳排放，持续优化区域人居环境，契合县域生态城市建设总体布局，助推城市绿色低碳高质量发展。

2、经济效益分析

项目建成运营后，依托地下综合管廊实现各类市政管线集约化布设与一体化运维，从根源减少道路重复开挖、零散维修改造等工程投入，有效压降城市市政设施长期管护成本，节约财政运维资金。通过完善区域交通路网体系，优化城区交通通达性，持续提升沿线地块开发价值与区位发展优势，带动沿线商贸服务、便民业态有序发展，进一步激发区域经济发展内生动力，充分发挥基础设施投资带动效应，有效拉动地方固定资产投资增长，优化城镇建设投资结构，全面提升财政资金使用效益，助力地方经济社会各项事业稳健有序发展。

3、社会效益分析

项目建设能够有效带动市政建设、建筑材料、智慧设施配套

等相关产业协同发展，拓宽本地就业渠道，促进城乡劳动力就地就近就业，助力稳就业、保民生工作落地见效。项目畅通城区东西向交通联系，完善区域道路交通网络，有效提升路网通行效率，缓解区域交通通行压力，保障群众安全便捷出行。同时补齐道路沿线停车、照明、新能源充电等公共服务配套短板，进一步健全城市公共服务体系，切实回应群众民生诉求，不断增进民生福祉，夯实基层社会治理根基，维护区域社会和谐稳定。

四、其他重大法律事项

（一）筹措资金的投资方向

本项目总投资 15,198.73 万元，项目资金来源申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为 10,000.00 万元。项目资本金共计 5,198.73 万元，占项目总投资的 34.21%，来源于地方政府配套资金，用于支付前期费用、工程款项及工程建设其他费用，目前已到位资本金 5,198.73 万元。

本项目的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。

（二）已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券，亦未使用专项债券资金。

（三）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关

规定及时披露。

（四）项目偿还计划及还款来源

本项目计划申请发行20年期债券，2026年发行5,000.00万元，2027年发行5,000.00万元。债券存续期20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目完成后，通过项目营业收入为本次发行的专项债项目提供可靠、稳定的资金保障。经初步测算，债券存续期内，项目收入预计为26,815.69万元，经营成本6,061.18万元，相关税费2,627.50万元，可用于资金平衡的项目收益18127.01万元，能够完全覆盖发行债券本息，本项目本息资金覆盖倍数1.30。本次债券还本付息来源于管廊入廊费收入、管线运维收入、路灯广告收入、充电桩收入、停车场收入，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，不断规范地方政府债务管理。

根据会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示“本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.30，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目在债券

存续期间内，收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。”

综上，本所律师认为，本项目筹措的资金用途未违反相关规定，且《财务评估咨询报告》载明本项目营业收入可以完全覆盖本息，具有经济可行性，因此不存在违反财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕34号文等相关规定的情形。

五、本项目的中介机构及相关文件

（一）财务评价机构及《财务评估咨询报告》

本项目资金使用平衡情况的财务评价机构为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W），执业证书编号42010043，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与项目申报人/实施单位之间不存在关联关系，且具备为专项债券申报进行财务评价的合法资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本项目的合法合规性评价法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31420000420007866 7）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本项目出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。本所及经办律师与项目申报人/实施主体之间不存在关联关系，具备为专项债券申报提供专业法律服务的合法资格。

综上，本所律师认为本项目提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规。

六、投资风险揭示及应对或控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，具体包括：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整

体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2、风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

综上，本所律师认为本项目虽存在一定风险但总体可控。

七、投资者保护措施

（一）还款责任及保障

按照国办函〔2016〕88号文规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财预〔2016〕155号文规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现

资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回，项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照财预〔2018〕209号文规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

（二）项目资产管理

本项目资产权属单位为随县住房和城乡建设局。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

（三）项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编

制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向项目单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，

将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按方案落实专项债券还本付息资金，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

八、结论意见

（一）本所律师认为，随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目符合相关法律法规的规定，具备发行专项债券的合法性基础。项目已依法办理了立项、用地预审、可研、环评等行政审批手续，计划 2026 年 10 月开工，2027 年 12 月完工，目前正在招标中。

（二）项目发行主体、实施主体、发行规模、发行期限等符合法律、行政法规、政策文件规定。

（三）本项目属于市政和产业园区基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（四）项目资金来源与使用合法合规，项目收益与融资能够实现自求平衡，项目虽具有一定风险但总体可控。

（五）为项目申报提供服务的财务评价机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

本法律意见书已详细披露投资风险及应对或控制措施，供投资者参考。在项目单位严格履行《实施方案》、确保债券资金专

款专用并按期披露信息的前提下，本期专项债券的发行不存在实质性法律障碍。

综上所述，本所律师认为本专项债券申报项目符合相关发行要求。

第三部分　结尾

一、法律意见书的出具、生效

本法律意见书由湖北今天律师事务所出具，经办律师为：闵思璇、成玉珍。本法律意见书经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

二、法律意见书的正本、副本份数

本法律意见书正本四份，无副本。

（以下无正文，下接签章页。）

[本页无正文，为湖北今天律师事务所关于随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券之法律意见书签章页]

湖北今天律师事务所

经办律师：肖思璇

成玉珍

二〇二六年八月十九日



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202411853228

法律职业资格或律师资格证号A20224201064293

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年11 月25 日

持证人 闵思琳

性 别 女

身份证号411522199407103049



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月



执业机构 湖北今天律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202411756778

法律职业资格或律师资格证号A20214202220349

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 04 月 01 日

持证人 成玉珍

性 别 女

身份证号420222198802205 74X

湖北今天律师事务所 4201050141129

湖北省司法厅 律师执业证专用章

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000420007866 7

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2025 年 01 月 07 日

No. 70130051

中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000420007866 7

湖北今天　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2025年　01月　07日

律师事务所登记事项（一）

名　称	湖北今天律师事务所
住　所	湖北省武汉市武昌区兴国南路32号
负 责 人	岳琴舫
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1050万元
主管机关	武汉市司法局
批准文号	鄂司登准字【1998】第24号
批准日期	1998年11月23日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	胡杰，张永新，陆海，戚瑾，余彦霖，袁笔峰，史毓杰，廖玉珠，陈铭，李睿，于洪亚，景欣，饶俊杰，苏莉，王必聘，聂军友，明刚，王春兰，向祖豪，陶莉，程凌风，马红军，林小伟，徐畅，黄灿，顾农，何谦，覃仕兵，岳琴舫，石勇，李雷，戴锦明，沙登峰，焦美红，任克印，王茂坚，李闯，李艳，钱谦良，谭毅，张付坚，黄露，但加强，沈军，谢飚，曾子文，詹靖明，金岩，孙力评，陈真，梅雪峰，袁红斌，刘飞志，杨翊，耿学军，魏萍，刘丽伟，杨科，胡俊杰，侯志勇，胡春莉，韩骥，高龙学，朱建刚，陈[illegible]，王成林，赵禹，朱志中，胡威，[illegible]仲奇

律师事务所登记事项（三）

合伙人	田杰，李士轩，王林华，雷雪，杨名勇，林迪，鲍纯，曹红洲，秦欢，王磊，胡胜泉，鲍艳，王洪斌，张娟娟，刘艳军，李家军，管喜元，付成晨，杨彦萍，杨瑞，董继华，王宇文，王万雄，张红烈，赵力国，郑志敏，冯锋，曾宏翔，邓宏，陈凌，顾晓军，谢文汉，李宏，付军，刘东典，朱峰，邱璟，郭林昕，陈菲，艾勇，韩裕雷，曾庆荣，庞蒋，徐镇华，郑高峰，章彬，王爱民，刘天志，耿盼，田开宇，阮建国，杨继业，朱虹，黄春兰，陈彦杰，陈钊，李钢，程杰

律师事务所登记事项（四）

合伙人	

律师事务所登记事项（五）

合伙人	

律师事务所登记事项（六）

合伙人	



律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日　期
梅雪峰	2008年7月6日
黄诚泽	2008年7月6日
张琳、曹[illegible]、邹[illegible]	2025年1月20日
严臻、[illegible]、樊[illegible]	2025年1月20日
王迪、杨[illegible]	2025年6月11日
代俊平	2025年6月13日
张银会	2025年12月4日
张[illegible]	2025年[illegible]月9日
邵[illegible]	2026年3月16日
[illegible]、杨[illegible]	2026年6月18日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

武汉市司法局备案专用章

律师事务所 4201050141129

律师事务所变更登记（四）

加入合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（五）

加入合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记（六）

退出合伙人姓名	日　期
王茂空	2025年6月18日
戴锋刚	2025年6月20日
邱俊杰	2025年10月27日
葛彬	2026年6月18日
饶俊杰	2026年6月22日
高龙学	2026年6月26日
管惠元	2026年6月30日
鲍艳	2026年7月1日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（七）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2025年6月至2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2026年6月至2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

湖北今天律师事务所 420105014129

备　注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50130051

湖北因之律师事务所

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程

法律意见书

湖北因之律师事务所

HUBEI YINZHI LAW FIRM

2026 年 8 月

目　　录

释　义 1

声　明 2

正　文 3

一、本期专项债券的基本情况 3

（一）本期专项债券基本概况 3

（二）发行规模 3

二、本期专项债券的项目主体 4

（一）发行主体 4

（二）实施主体 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

（一）项目概况 5

（二）项目审批情况 6

（三）项目抵押、质押情况 7

（四）项目实施的公益性 8

四、项目预期收益与融资平衡安排 8

五、项目风险及风险控制措施 8

（一）工程建设风险 9

（二）资金使用监管风险 9

（三）项目资产管理风险 10

（四）逾期还款风险 10

六、中介机构 10

（一）财务评价机构 11

（二）律师事务所 11

七、结论性意见 11

释　义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本法律意见书	指	湖北因之律师事务所关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程专项债券的法律意见书
本所	指	湖北因之律师事务所
专项债券	指	有一定收益的公益性项目，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券
本期债券	指	宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程专项债券
《实施方案》	指	《宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程实施方案》
《财务评价报告》	指	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程收益与融资自求平衡专项评价报告》
发行人	指	湖北省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
元、万元	指	人民币元、万元

湖北因之律师事务所

关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程

专项债券的法律意见书

湖北因之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托就申请发行关于 2026 年宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程专项债券项目事宜，出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43 号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155 号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36 号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52 号）以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

声　明

一、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

二、本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

四、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本所律师仅就本次债券发行涉及的法律事项发表意见，会计、审计、信用评级等非法律专业事项，以相关专业机构出具的正式报告为准。本所对该等报告内容的引述，为法律分析之使用，不代表对其数据与结论的真实性、准确性作出确认。

六、本所律师得到实施主体及相关各方如下承诺和保证，实施主体及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

七、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

正 文

一、本期专项债券的基本情况

（一）本期专项债券基本概况

湖北省人民政府拟发行22,000.00万元的地方政府专项债券，用于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程。根据项目《实施方案》以及《财务评价报告》，债券基本情况如下：

项目名称	宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程
拟投资总额	32,096.85万元
拟发债总额度	22,000.00万元
2026年拟发行专项债券	7,000.00万元
债券期限	20年
债券利率	按照2026年5月12日中债网公布的2026年湖北省政府专项债券（二十二期）期票面利率1.1倍作为发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.65%。
付息方式	每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（二）发行规模

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关法律法规与政策文件的规定，本次专项债券的发行额度，在拟发行年度内已纳入湖北省政府批准的政府专项债务限额范围内。

综上所述，本次专项债券的发行人、发行额度、发行期限符合国发〔2014〕

43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

二、本期专项债券的项目主体

（一）发行主体

根据财预[2016]155 号的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，湖北省人民政府统一发行后转贷给枝江市人民政府，用于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程。

本所律师认为，本期政府专项债券发行主体湖北省人民政府具有发行主体资格，符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、以及财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（二）实施主体

根据《实施方案》，本期专项债券的项目实施主体基本情况如下：

项目单位名称：	湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司
法定代表人：	逄增奎
注册资本：	200000 万元人民币
地址：	枝江市马家店街道迎宾大道 118 号
统一社会信用代码：	91420583MA492EWD1Y
单位性质：	有限责任公司（国有独资）

经营范围：	许可项目：自来水生产与供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：姚家港化工园区投融资与建设、运营业务；工业管廊投资、建设、运营；智慧园区投资、建设、管理与咨询服务；股权投资、资产管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；化工设备保养与维修服务；房地产开发经营；砂石、建筑材料销售；市政工程、园林绿化工程施工；物业管理；项目管理；仓储物流服务；化工原料及化工产品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
股权结构：	枝江市人民政府国有资产监督管理局持股比例 100%

本所律师认为，湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司系依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

经核查，根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程，该项目具体情况如下：

（一）项目概况

1、项目建设内容

项目名称	项目地址	建设内容
宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程	宜昌姚家港化工园	场地平整工程、道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、电力工程、综合管廊工程等。 （1）场地平整工程：面积约 1000 亩，土方约 150 万 m^3； （2）道路工程：新建道路约 6km，其中主干道约 3km，红线宽 40m；次干道约 3km，次干道红线宽 20m； （3）交通工程：新建标志标线及其他安全设施约 6km； （4）给水工程：新建生产、生活给水管道各约 6km； （5）排水工程：新建雨水管道约 6km； （6）综合管廊工程：新建综合管廊约 6km，配套建设蒸汽管道、污水管道、物料管道等约 20km。 （7）电力工程：新建供电管道 10km、通信管道 10km、箱式变压器 2 套、路灯 342 套及相关配套电力工程。

2、项目总投资与资金筹措方案

（1）项目总投资

根据项目初设批复，项目总投资为32,864.12万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为32,096.85万元，其中工程费用27,717.36万元，占比86.36%，工程建设其他费用2,082.42万元，占比6.48%；预备费1,489.99万元，占比4.64%；静态总投资31,289.77万元；建设期利息785.08万元，占比2.45%，债券发行费用22.00万元，占比0.07%。

（2）资金筹措方案

本项目总投资32,096.85万元，建设资金来源为项目单位自筹资金10,096.85万元，占比31.46%；专项债券资金22,000.00万元，占比68.54%，其中2024年已发行5,000.00万元、2025年已发行10,000.00万元、2026年计划发行7,000.00万元。

经本所律师核查，项目资本金10,096.85万元，占项目总投资31.46%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（二）项目审批情况

根据《实施方案》及本所律师核查，项目获取审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2024-2-22	枝江市发展和改革局	《关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程项目建议书的批复》	枝发改审批〔2024〕21号
可研批复	2024-7-8	枝江市发展和改革局	《关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程可行性研究报告的批复》	枝发改审批〔2024〕41号
用地预审和选址意见书	2024-7-31	枝江市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第420583202400008号
环评	2024-8-12	湖北姚家港绿	《建设项目环境影响登记表》	备案号：

		色化工投资控股集团有限公司		202442058300000063
初设批复	2024-7-24	枝江市发展和改革局	《关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程初步设计的批复》	枝发改审批〔2024〕282号
建设用地规划许可证	2026-7-6	枝江市自然资源和规划局	《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理用地规划许可证和工程规划许可证的情况说明》	/
建设工程规划许可证	2026-7-6	枝江市自然资源和规划局	《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理用地规划许可证和工程规划许可证的情况说明》	/
建筑工程施工许可证	2026-7-7	枝江市住房和城乡建设局	《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理施工许可证的情况说明》	/

本所律师认为，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目建议书、可研批复、用地预审和选址意见书、环评、初设批复等均具有完善程序及审批，根据《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理用地规划许可证和工程规划许可证的情况说明》、《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理施工许可证的情况说明》，场地平整施工无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，其他工程暂缓办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（三）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发

行不构成影响。

（四）项目实施的公益性

根据《实施方案》，本项目属于市政和产业园区基础设施—市政基础设施（地下管线管廊）公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）。

本所律师认为，本期专项债券涉及的项目系具有一定收益的公益性项目，投向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金未用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

四、项目预期收益与融资平衡安排

根据《实施方案》，本项目建成投入运营后的收入来源主要是综合管廊入廊费收入、综合管廊管道维护收入。项目预期收入总额为48,974.66万元，扣除运营成本及相关税费12,745.90万元后，预计用于资金平衡相关收益为36,228.76万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程收入系项目自身产生的收入，具有稳定的预期偿债资金来源，收入来源符合法律规定，项目收益权归属于湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》，宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程存在的项目风险及风险控制措施如下：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，对发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

六、中介机构

（一）财务评价机构

本期专项债券发行聘请了北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具《财务评价报告》。经本所律师核查，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所持有统一社会信用代码为 91420103MAC2BGPR4B 的《营业执照》，具有会计师事务所执业资格，具备出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由本所出具。本所现持有湖北省司法厅于 2025 年 10 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000MD0359360W），系具有合法执业资格的律师事务所，且本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证（其中，叶鑫律师持有执业证号为 14201201510176620 的《律师执业证》，陈广宇律师持有执业证号为 14201202110376798 的《律师执业证》），且均通过年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构均依法成立并有效存续，具备相应的资质。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行主体、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、法规及相关政策性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（地下管线管廊）公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国

办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目建议书、可研批复、用地预审和选址意见书、环评、初设批复等均具有完善程序及审批，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目建议书、可研批复、用地预审和选址意见书、环评、初设批复等均具有完善程序及审批，根据《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理用地规划许可证和工程规划许可证的情况说明》、《关于宜昌姚家港化工园(宝林片区)基础设施及综合管廊建设工程项目暂缓办理施工许可证的情况说明》，场地平整施工无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，其他工程暂缓办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响。

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定。

（六）为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构具备相应的从业资质。

（七）本项目已对实施过程中可能存在影响项目建设及项目收益实现的风险进行了预估，并拟定了相关风险控制措施降低风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（本页为湖北因之律师事务所出具的《宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程法律意见书》签署页）

湖北因之律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0359360W

湖北因之　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北因之律师事务所 4201051022905?

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 10 月 10 日

No. 70135854

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510176620

法律职业资格
或律师资格证号 A201242011111839

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日



持 证 人 叶鑫

性 别 男

身份证号 422826199104291016

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110376798

法律职业资格或律师资格证号 A20194206250445

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 陈广宇

性别 男

身份证号 420625199411030079

湖北因之律师事务所 4201051022905?

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北晋澜律师事务所

宜都化工园区综合电网建设项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第 73 号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座 4218 室

2026 年 8 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 3
第二部分　法律意见书正文 4
一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
（一）债券发行人 4
（二）债券额度 4
（三）债券期限 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 5
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目情况 6
（三）项目现状 6
（四）实施主体 7
（五）投资计划 7
（六）资金筹措 7
（七）项目收益 8
（八）项目审批 8
（九）项目性质 8
四、项目收入与融资自求平衡 9
五、项目的风险控制 10
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 10
（二）影响项目收益的风险及控制措施 10
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 11
六、中介机构 12
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 12
（二）湖北晋澜律师事务所 12
七、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任宜都化工园区综合电网建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会

计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《宜都化工园区综合电网建设项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《宜都化工园区综合电网建设项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券25000.00万元人民币，用于宜都化工园区综合电网建设项目。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026年发债额	2027年发债额
宜都市	宜都化工园区综合电网建设项目	35941.00万元	15000.00万元	10000.00万元

债券品种: 记账式固定利率付息债券

债券期限: 20年

本年债券规模: 15000.00万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式:利息每半年支付,第11年-第20年每年等额偿还发行金额的10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给宜都市人民政府，用于宜都化工园区综合电网建设项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本期宜都市人民政府申报15000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据宜都市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在宜都市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了宜都市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资宜都化工园区综合电网建设项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的宜都化工园区综合电网建设项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

宜都化工园区综合电网建设项目

（二）项目情况

建设地点：湖北省宜都市枝城镇。

项目新建电缆沟 755.00 米，包含电力井、电缆桥、拖拉管、局部道路改扩建、水渠迁改、管道迁改等工程，配套建设电力保护管等附属设施。其中：揽洲变至七号路延伸段电缆沟电力容量 6 回 35kV+10 回 10kV，结构尺寸 3.4x2.35m，长度约 120.00 米；七号路延伸段至蜀达丰电源点电缆沟电力容量 4 回 35kV+6 回 10kV,结构尺寸 2.1x2.35m，长度 4500.00 米；蜀达丰电源点-3 号路电缆沟电力容量 2 回 110kV+2 回 35kV+4 回 10kV,结构尺寸 3.3x2.35m，长度 1850.00 米；建成后可保障沿线 10 家企业用电。

项目计划建设时间为 2026 年 9 月至 2027 年 9 月。

（三）项目现状

目前项目正在进行前期准备工作，预计 2026 年 9 月启动开工，2027 年 9 月月底结束。



（四）实施主体

本项目实施单位为湖北芯辰能源投资有限公司为国有企业，承担市政设施新建、扩建、改建等指令性项目建设任务，负责城市建设工程全过程项目管理。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资为 35941.00 万元，其中：工程建设费 32674.00 万元，工程建设其他费 929.00 万元，预备费 1726.00 万元，建设期利息为 554.00 万元，债券发行费用为 25.00 万元，土地补偿费 33.00 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 25000.00 万元，其中 2026 年计划发行 15000.00 万元，2027 年计划发行 10000.00 万元；项目单位自筹资金 10941 万元。

经本所律师核查，项目资本金 10941 万元，占项目总投 30.44%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于电力设施使用费收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入为 64376.08 万元。

（八）项目审批

1.2026 年 3 月 27 日，宜都市发展和改革局出具《宜都市发展和改革局关于宜都化工园区综合电网建设项目建议书的批复》（都发改审批〔2026〕107 号）;

2.2026 年 4 月 7 日，宜都市自然资源和规划局出具《宜都市自然资源和规划局关于宜都化工园区综合电网建设项目无需办理用地审批及规划许可的情况说明》;

3.2026 年 4 月 20 日，宜都市发展和改革局出具《宜都市发展和改革局关于宜都化工园区综合电网建设项目可行性研究报告的批复》（都发改审批〔2026〕148 号）;

4.2026 年 5 月 28 日，宜都市发展和改革局出具《宜都市发展和改革局关于宜都化工园区综合电网建设项目初步设计的批复》（都发改审批〔2026〕189 号）;

5.2026 年 6 月 12 日，湖北芯辰能源投资有限公司备案建设项目环境影响登记表，备案号：202642058100000493;

6.2026 年 6 月 12 日，宜都市发展和改革局出具《关于湖北芯辰能源投资有限公司宜都化工园区综合电网建设项目无需单独进行节能审查的情况说明》;

本项目已取得可研、初设等批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于能源基础设施－城乡电网领域，属于政府投资范围，具备公益

属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

2.本项目投向领域为能源基础设施－城乡电网领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得可研、初设等批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自

求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券,采用按每半年付息一次,分期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形,具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期发行专项债券项目属于能源基础设施－城乡电网领域，是具备一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）投资项目已取得可研、初设等批复手续，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项

目清单范围。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《宜都化工园区综合电网建设项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证



统一社会信用代码：31420000MD037419XR

湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135647

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格或律师资格证号 A20164228281741

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 田彩民

性 别 男

身份证号 422828199302166817

湖北晋澜律师事务所 42010310240776

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北晋澜律师事务所

宜都市枝城镇九道河物流园项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第 74 号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座 4218 室

2026 年 8 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 2
一、出具法律意见书的依据 2
二、律师声明的事项 2
三、释义 4
第二部分　法律意见书正文 5
一、本期债券的概况 5
二、本期债券的实质条件 5
（一）债券发行人 5
（二）债券额度 5
（三）债券期限 6
（四）还款计划及偿债资金来源 6
（五）投资项目的审批 6
（六）项目资产抵质押情况 7
三、本期债券对应的投资项目 7
（一）项目名称 7
（二）项目情况 7
（三）项目现状 7
（四）实施主体 7
（五）投资计划 9
（六）资金筹措 9
（七）项目收益 9
（八）项目审批 9
（九）项目性质 10
四、项目收入与融资自求平衡 11
五、项目的风险控制 11
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 11
（二）影响项目收益的风险及控制措施 12
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 12
六、中介机构 13
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 13
（二）湖北晋澜律师事务所 14
七、结论性意见 14

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任宜都市枝城镇九道河物流园项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会

计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《宜都市枝城镇九道河物流园项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《宜都市枝城镇九道河物流园项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 10,000.00 万元人民币,用于宜都市枝城镇九道河物流园项目。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额	2027 年发债额
宜都市	宜都市枝城镇九道河物流园项目	19,188.50 万元	6,000.00 万元	4,000.00 万元

债券品种: 记账式固定利率付息债券

债券期限: 20 年

本年债券规模: 60,000.00 万元人民币

债券利率: 固定利率

付息方式:利息每半年支付,第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给宜都市人民政府，用于宜都市枝城镇九道河物流园项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期宜都市人民政府申报 6,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据宜都市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在宜都市专项债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了宜都市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资宜都市枝城镇九道河物流园项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的宜都市枝城镇九道河物流园项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

宜都市枝城镇九道河物流园项目

（二）项目情况

建设地点：湖北省宜都市枝城镇九道河村。

项目总用地面积 68.02 亩，总建筑占地面积 17723.28 ㎡，计容建筑面积 43,409.67 ㎡。主要建设内容包括：新建智慧物流仓储中心 9001.4 ㎡、货物储存及输送中心 7747.20 ㎡、智慧物流调度中心 1007.79 ㎡,配套设备用房 1006.66 ㎡；搭建智慧物流管理平台，完善雨水收集池、污水处理设备等环保设施，以及给排水、电气、消防、停车场、充电桩等配套基础设施工程。打造现代化智慧物流园区。

项目计划建设时间为 2026 年 8 月-2028 年 6 月。

（三）项目现状

截至目前，本项目已于 2025 年 11 月 3 日已发布中标公告，目前正在进行土地平整。

中标公告链接：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001004/20251103/b34678ff-53a9-44af-b51a-fe0d27594cce.html



2025年11月6日 星期四 无障碍浏览 | 宜昌市公共资源交易中

全国公共资源交易平台（湖北省·宜昌市）
宜昌公共资源交易电子服务系统 宜昌市

首页 交易智库 交易信息 主体信息 信用信息

首页> 交易信息> 工程建设> 中标候选人公示

1 招标计划 2 招标公告 3 澄清修改信息 4 中标候选人公示 5 中标结果公告 6 进场交易见证书 7 合同信息公开 8 招标异常公告

中标候选人公示

湖北宜都市枝城镇九道河绿色建材物流园项目中标候选人公示 2025-11-03

湖北宜都市枝城镇九道河绿色建材物流园项目中标候选人公示

信息时间：2025-11-03 阅读次数：348

中标候选人公示

标段（包）编号：YDA990022-202502-01

一、招标概况

湖北宜都市枝城镇九道河绿色建材物流园项目于2025年08月29日在宜昌公共资源交易电子服务系统发布招标公告，2025年10月31日 09时00分在宜都市公共资源交易中心开标、评标，根据评标委员会提交的评标报告，现将中标候选人公示如下：

二、评标结果

中标候选人名称	中国化学工程第十六建设有限公司	湖北国通领驭建设集团有限公司、浙江交工宏途交通建设有限公司联合体	宜都市兴宜建筑工程有限公司
投标报价(元/%)	90833576.68	90467687.88	91017450.17
质量目标	达到国家和行业相关现行规范验收的合格标准。	达到国家和行业相关现行规范验收的合格标准。	达到国家和行业相关现行规范验收的合格标准。



（四）实施主体

本项目实施单位为宜都市国通高新示范园区运营管理有限公司为国有企业，承担市政设施新建、扩建、改建等指令性项目建设任务，负责城市建设工程全过程项目管理。

经本所律师核查，依法设立，有效存续，经授权为本项目的实施主体，不属于《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》里的“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资为 19,188.50 万元，其中：工程费用 15,410.00 万元，工程建设其他费用 2,606.00 万元，基本预备费 831.00 万元，建设期利息 331.50 万元，债券发行费用 10.00 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 10,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 6,000.00 万元，2027 年计划发行 4,000.00 万元；项目单位自筹资金 9,188.50 万元。

经本所律师核查，项目资本金 9,188.50 万元，占项目总投 47.89%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于物业出租收入、停车收入、充电桩收入为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入为 21,225.18 万元。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025 年 1 月 16 日	宜都市发展和改革局	《宜都市发展和改革局关于宜都市枝城镇九道河物流园项目建议书的批复》	都发改审批[2025]19 号
可研批复	2025 年 4 月 21 日	宜都市发展和改革局	《宜都市发展和改革局关于宜都市枝城镇九道河物流园项目可行性研究报告的批复》	都发改审批[2025]224 号

环评批复/备案登记	2025 年 5 月 14 日	宜昌市生态环境局宜都市分局	《建设项目环境影响登记表》	备案号 202542058100000125
初步设计批复	2025 年 11 月 7 日	宜都市发展和改革局	《宜都市发展和改革局关于宜都市枝城镇九道河物流园项目初步设计的批复》	都发改审批[2025]427 号
用地预审和选址意见书 建设用地规划许可证	2025 年 1 月 9 日	宜都市自然资源和规划局	《关于宜都市枝城镇九道河物流园项目规划审查意见的复函》	
国有土地使用证			正在办理中	
建设工程规划许可证			正在办理中	
建筑工程施工许可证			正在办理中	

本项目已取得可研、初设等批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于城乡冷链等物流基础设施,属于政府投资范围,具备公益属性,符合《政府投资条例》(国令第 712 号)、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》(国办发〔2015〕42 号)相关规定。

2.本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得可研、初设等批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数高于1.1倍。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过1.1倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

本期债券的发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施:

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1．工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施:项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，

并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。

2．工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1．经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为运营收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，提高经营管理水平，制定具有吸引力的经营策略。

2．利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1．投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：项目可行性研究报告经过分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2．存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券,发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3．资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券,采用按每半年付息一次,分期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期发行专项债券项目属于城乡冷链等物流基础设施，是具备一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）投资项目已取得可研、初设等批复手续，已发布招标公告，具备债券发行条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《宜都市枝城镇九道河物流园项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

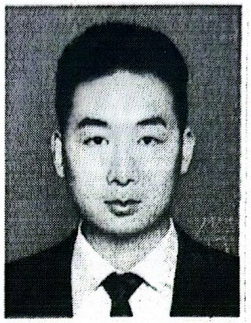
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

持证人　田彰民

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号 422828199302166817

发证日期　2025　年09　月18　日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 8 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3
（一）发行人 3
（二）本期债券发行概况 3
二、本期专项债券发行对应的投资项目 4
（一）项目概况 4
（二）项目审批 5
（三）项目实施主体 6
三、项目预期收益和融资平衡 7
四、发行文件与中介服务机构 7
（一）发行文件 7
（二）中介服务机构 8
五、法律风险及控制措施 8
六、投资者保护措施 10
七、结论性意见 11

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程
睿勤会所	指	湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第712号文	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号文附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财预〔2021〕115号文	指	《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2022〕120号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
武财债〔2020〕453号文	指	《进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
《实施方案》	指	《武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程实施方案》
《财评报告》	指	《武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程政府专项债券

之

法律意见书

武穴市住房和城乡建设局：

湖北交平律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王琪律师、汪丽纯律师（以下简称"本所律师"）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《中华人民共和国预算法》、国令第712号文、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、鄂政办函〔2023〕20号文、武财债〔2020〕453号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体出具了完整资料清单，并取得了委托方完整文件资料，本次核查全部依托正式报批版实施方案、财评报告及政府批复文件开展。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具

本法律意见书所必需的、真实、准确、完整的原始材料、副本材料，无隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；复印件与原件完全一致，签字盖章均真实有效。

四、对于无法直接现场核验的政府批复、财政数据等官方文件，本所依赖政府主管部门正式出具的批复文件及官方统计数据出具意见，具备合法依据。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，不对会计、财务测算、信用评级等非法律专业事项发表意见，引用第三方机构报告数据不代表本所对财务数据真实性的额外保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行必备上报文件，随全套申报材料一并上报财政、发改部门，并愿意承担对应的法律责任。

七、委托方引用本法律意见书内容仅限本次债券申报使用，因擅自篡改引用内容产生的歧义，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅限本次专项债券发行专项使用，不得挪作其他任何商业或非商业用途。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，债券发行后转贷至武穴市专项用于本项目建设，发行主体资格、转贷模式均符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家现行法律法规和规范性文件规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本期2026年计划发行7,000.00万元；项目累计拟使用专项债券39,000.00万元，其中2024年已发行30,000.00万元，2025年已发行2,000.00万元
发行期限	20年
募集资金用途	专项用于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程建设投资，不用于项目资本金、不用于禁止类领域
还款来源	本项目经营性收入，包括入廊费收入、管线运维收入、LED广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、停车位租赁收入
还款计划	每半年付息，债券存续期第11－20年每年等额偿还发行本金的10%

发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件

经核查财政官方债务数据，2025年武穴市专项债务限额为86.76亿元，专项债务余额为82.35亿元，专项债务剩余额度充足。本项目三期合计发行39,000.00万元专项债券，额度完全控制在地方政府专项债务限额之内，发行额度合法合规。

综上，本所律师认为，本次专项债券发行主体、发行额度、发行结构均符合现行专项债券监管政策要求。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金全部用于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程，项目核心概况如下：

项目名称	武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程
项目位置	武穴市刊江大道，西起麻阳高速武穴互通匝道出口，东止于百米港一桥
建设内容及建设规模	项目长度8.3千米。项目建设内容主要包括刊江大道综合管群（廊）工程、连通桥（玉湖路口连通桥、武穴南菜园港连通桥）拓宽改造工程及周边基础设施配套工程。其中，综合管群（廊）工程包含综合管群（廊）主体工程（包括管群(廊)土石方工程、通信改造工程、电力改造工程、电气工程等）、路面恢复及改造工程、污水管网工程、雨水管网工程等；连通桥拓宽改造工程包含玉湖路口连通桥和武穴南菜园港连通桥；周边基础设施配套工程包含5G综合杆、LED广告屏、公交站台广告牌、灯箱广告牌、停车位等。
建设周期	2023年12月至2026年12月
项目总投资	53,792.84万元，其中项目自有资本金14,792.84万元，资本金占比27.50%

本期拟使用债券额度	7,000.00万元(项目累计拟使用专项债券39,000.00万元，其中2024年已发行30,000.00万元，2025年已发行2,000.00万元)
项目现状	本项目已于2023年12月正式开工，目前施工工作有序推进；截至文件编制日，累计形成实物工程量46,701.00万元，其中2024年、2025年已发行到位的32,000.00万元专项债券资金已全部投入项目建设，100%形成对应实物资产
项目抵质押情况	根据《实施方案》，项目资产、收益权不存在抵质押情况
国债资金使用情况	本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

（二）项目融资计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	30,000.00	30,000.00	20	2.61%	每半年付息一次	第11年—第20年，每年等额偿还发行金额的10%
2025	2,000.00	2,000.00	20	2.36%	每半年付息一次	第11年—第20年，每年等额偿还发行金额的10%
2026	7,000.00	0	20	2.64%	每半年付息一次	第11年—第20年，每年等额偿还发行金额的10%

（三）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023年5月26日	武穴市发展和改革局	关于刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程无需进行项目建议书批复的函	武发改〔2023〕112号
可研批复	2023年6月2日	武穴市发展和改革局	关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程可行性研究报告的批复	武发改〔2023〕83号
用地预审和选址意见书	2023年5月31日	武穴市自然资源和规划局	关于办理武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
			配套建设工程用地预审与选址意见书的函	
环评备案登记	2023 年 6 月 26 日	武穴市住房和城乡建设局	建设项目环境影响登记表	备案号：202342118200000025
初步设计批复	2023 年 11 月 13 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程初步设计的批复	武发改〔2023〕221 号
建设工程规划许可证	2023 年 11 月 16 日	武穴市自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第 470 号
施工许可证	2023 年 12 月 4 日	武穴市住房和城乡建设局	施工许可证	编号：421182202312040102

本项目已依次完成项目建议书豁免批复、可研批复、用地预审与规划选址、环评备案、初步设计批复、建设工程规划许可、施工许可全部法定前置审批手续，批复文件齐全、合法有效，项目开工建设合规，不存在未批先建、批建不一等违法违规情形。

综上，本项目审批手续不存在实质性法律障碍，符合专项债券发行要求。

（四）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程由武穴市住房和城乡建设局作为项目实施单位。根据武穴市住房和城乡建设局提供的资料，并经本所律师核查，武穴市住房和城乡建设局情况如下：

名称	武穴市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11421182011260094T
地址	武穴市北川路 59 号
单位性质	行政单位
负责人	何太华
主管单位	武穴市人民政府

据此，本所律师认为，武穴市住房和城乡建设局系依法设立的行政机关，具

备独立法人资格，符合《政府投资条例》规定的政府投资项目实施主体要求，可独立承担项目建设、运营、资产管理及债券资金管理全部责任。

三、项目预期收益和融资平衡

本项目偿债资金全部来源于项目自身经营性现金流，包括入廊费收入、管线运维收入、LED 广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、停车位租赁收入，不包含财政一般公共预算兜底补贴。根据《实施方案》和《财评报告》的测算数据，项目预期收入总额为 115,857.38 万元，扣除运营期付现成本合计 40,390.76 万元后，预计可用于专项债券还本付息的净收益为 75,466.62 万元，项目净收益对本期专项债券全部融资本息覆盖倍数为 1.38 倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

经压力测试验证，项目收益与融资可实现完全自求平衡，偿债现金流稳定充足，能够足额覆盖债券存续期全部还本付息支出。

本所律师认为，本项目收益来源清晰，测算依据充分，覆盖比例达标，完全符合财预〔2017〕89 号文关于项目收益专项债券融资自求平衡的硬性要求。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

本次专项债券申报发行的财务评估机构为湖北睿勤会计师事务所（普通合伙），睿勤会所出具了《财评报告》。《财评报告》的结论意见如下：

根据睿勤会所出具的《财评报告》，确定本项目预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.38 倍。其认为：“本次评价的武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程预期收益对债券本息覆盖率倍数为 1.38。本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务机构

本次专项债券申报发行的财务评估机构为睿勤会所，睿勤会所出具了《财评报告》。其资质情况如下：

睿勤会所现持有湖北省宜昌当阳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420582MAER8DBE0C的《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42050325的《会计师事务所执业证书》，与项目业主、发行人均无关联关系，出具的财评报告客观独立。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的、统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格。本所律师均持有合法有效的律师执业证，为本次专项债券发行出具法律意见的两位律师具备从业资质，历年年检合格，与本次债券发行各方主体均无利害关系，本次法律意见独立、客观、公正。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）主要风险

1. 影响项目工期和工程进度的风险及控制措施

风险描述：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期运营，导致现金流入减少，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择施工技术高、管理水平高、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

风险描述：可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，这些风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目实施方案是经过大量分析论证工作后得出的，分析结果较为可靠（已与本项目实施单位确认）。本项目在现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武穴市人民政府有权视项目平衡情况采取动态调整项目自有资金比例、给予适当的财政补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。

为控制项目成本上升的风险，项目实施主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

3. 利率波动的风险及控制措施

风险描述：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，以及国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式和时间，做好期限配比和还款计划，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4. 影响社会稳定的风险及控制措施

风险描述：项目施工方案对周边人群出行交通的考虑（如临时便道的设置、临时停车场地安排，临时公交站点的布置等）、运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度、项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡，科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是噪音干扰问题。在设计阶段将进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为当地居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目真正做到利民、便民而不扰民。

5. 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资估算不准确风险

风险描述：影响融资平衡最大的风险在于各项指标的预测、进度以及现金流测算等重要环节出现判断偏差。对进度错判将导致融资节奏错乱，造成资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，造成资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目实施方案是经过大量分析论证工作后得出的，分析结果较为可靠。现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。建设资金拟申请政府专项债券，不足部分由建设单位自筹，资金来源有保障。按项目建设要求，统一调度，分期安排资金，做到专款专储、专账、专管、专用；同时由相关部门对项目资金运行情况进行监督，确保不会发生违法使用资金的情况。

（2）资金管理不规范风险

风险描述：本次发行期限为长期债券，采用按半年付息的方式，20 年期债券

在第11年—第20年每年等额偿还发行金额10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有进行规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施:在项目资金管理方面,按照项目进度合理合规使用债券资金,并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备审批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,在影响债券还本付息的各个因素中，本次债券利率测算口径完全与实施方案保持一致，具体如下：本次利率参考2026年第十八期发行的同期政府专项债券利率2.36%上浮28个bp即2.64%测算。本次项目开展双维度压力测试，分别针对项目净收益、营运成本进行±15%区间敏感性分析。经测算，即使项目净收益下降15%，项目本息覆盖倍数仍可达1.17倍，始终大于1，项目偿债现金流具备较强抗风险能力，整体偿债风险可控。因此，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、投资者保护措施

本期债券为无担保债券,其偿债资金主要来源于经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件,并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分、细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付作了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2. 偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力和融资能力，通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括充分调动自有资金以及变现各类资产筹集资金。

（二）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

七、结论性意见

基于本所律师对本项目发行政府专项债券事宜的核查，现发表总体结论性意

见如下：

1. 本期债券的发行主体为湖北省人民政府，其发行资格符合《中华人民共和国预算法》等相关规定。债券资金转贷至武穴市后，计划发行的7,000.00万元总额严格控制在武穴市专项债务限额内，额度使用合法合规。

2. 本期债券计划在2026年发行，期限为20年，与项目建设运营周期相匹配。发行方案明确、还本付息方式清晰。拟募集资金全部并专项用于经批复的武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程，符合专款专用原则，未用于项目资本金，亦未用于国办发〔2024〕52号文附件1及鄂政办函〔2023〕20号文中明确的任何负面清单或禁止类领域。

3. 项目实施单位武穴市住房和城乡建设局为依法设立的行政机关，具备独立法人资格，能够独立承担本项目实施相关的法律责任，主体资格合法有效。

4. 本项目用地、规划、环保、施工许可齐备，已开工建设，不存在未批先建等违法违规情形。项目资产及收益权清晰，未设定任何抵押、质押。

5. 本项目已履行现行法律法规及地方规范性文件要求的项目审批程序，不存在对本次发行构成实质性法律障碍的审批缺失。

6. 本项目属于“市政和产业园区基础设施-地下管线管廊”领域，为具备稳定经营性收益的公益性市政基础设施项目，符合《政府投资条例》（国令第712号）、国办发〔2024〕52号《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》等国家关于政府投资项目及专项债券投向领域的各项规定，不属于国办发〔2024〕52号文附件1及鄂政办函〔2023〕20号文规定的禁止类项目清单范畴。

7. 本项目偿债资金来源于运营期产生的入廊费收入、管线运维收入、LED广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、停车位租赁收入。根据《实施方案》及《财评报告》，在债券存续期内，项目预期收益在扣除相关成本及税费后，对债券本息总额的覆盖倍数为1.38倍，能够实现项目收益与融资的自求平衡，偿债资金来源明确、保障充分。

8. 项目《实施方案》已充分揭示了建设、运营、市场等方面的潜在风险，并制定了相应的控制措施。同时，明确了项目收益优先用于偿债，并将还本付息资金纳入地方政府财政预算管理的投资者保护机制，符合相关规定。

9. 本项目已按专项债券管理要求完成全过程事前绩效评估，项目长期及年度绩效目标清晰，产出、效益、满意度三级绩效指标量化可考核，绩效目标与项目建设内容、资金投向高度匹配，事前绩效评估总体结论为项目具备专项债券申报条件，绩效管理符合国家及湖北省专项债券监管要求。

10. 为本期债券发行提供服务的财务评估机构（湖北睿勤会计师事务所(普通合伙)）及本所，均具备合法执业资质，与发行主体及项目单位无关联关系，所出具的《财评报告》及本《法律意见书》系独立、客观、审慎作出。

综上，本所律师认为，武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程符合现行法律法规及国家关于地方政府专项债券发行管理的各项政策要求。项目实施主体适格、审批手续完备、投向领域合规、融资方案可行、收益覆盖充分，已具备申请发行政府专项债券的实质条件，本期专项债券的发行不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式五份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：王琪

王 琪

汪丽纯

汪丽纯

2026年8月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券

法律意见书

北京诺德律师事务所

二〇二六年八月

目录

第一部分 前言 1

一、出具本法律意见书的依据 1

二、出具本《法律意见书》的声明 1

第二部分 正文 3

一、本期专项债券发行的基本情况 3

二、本期专项债券发行对应的项目 3

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 9

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 10

五、本项目的主要风险和控制措施 11

六、偿债保障措施与投资者保障机制 14

七、结论意见 15

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券
本期专项债券发行	指咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目
实施单位	指咸宁市咸安区水利和湖泊局
本所	指北京诺德律师事务所
会计师事务所	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（国办函〔2016〕88 号文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号文）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号文）
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号文）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）
《实施方案》	指《咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指《咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券法律意见书》

咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券

法律意见书

第一部分　　前言

致：咸安区财政局

一、出具本法律意见书的依据

北京诺德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法

规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（六）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（七）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为20年

（五）发行金额：人民币2,300.00万元，2026年发行2,300.00万元。

（六）债券利率：拟按固定利率2.61%计息

（七）付息方式：按半年支付利息，第1年一第10年，每年只偿还利息;第11年一第20年,每年等额偿还发行金额的10%及利息。

综上,本所律师认为:本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、国办发〔2024〕52号等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将控制在湖北省财政厅下达给咸安区的2026年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目。

（一）项目概况

1.区域概况

咸安区位于湖北省东南部，咸宁市北部，北距省会武汉市82千

米，是咸宁市党政领导机关驻地，鄂南政治、经济、文化和军事中心。地跨东经 114°06′—114°43′，北纬 29°39′—30°02′。东临阳新县，南极崇阳县，西界赤壁市，北交武汉市江夏区，东北毗大冶市，东南连通山县，西北接嘉鱼县。国土面积有 1502 平方千米。

2.项目背景

咸安区是咸宁市重要农业区，近年来经济持续增长、农业结构不断优化，但城市化与人口扩张使水资源矛盾日益尖锐。全区四大中型灌区因长期投入不足，渠道淤塞、设施老化、输水能力下降，灌溉水利用系数仅 0.535，远低于全国平均水平，导致灌溉面积逐年萎缩、农业生产受限。

幸福堰、大泉口、董家垅、鸣水泉四个灌区共承担 4.5 万亩农田灌溉任务，现状表现为：干渠严重淤塞、渗漏垮塌，渠系建筑物破损，缺乏有效计量与管理，水费实收率低，水资源浪费严重；同时农业结构调整对供水保障提出更高要求，现有设施已难以满足现代农业用水需求。

面对保障粮食安全、提高农业效益、缓解水资源压力、改善生态环境和推进乡村振兴的多重需求，咸安区水利和湖泊局启动 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目，通过渠道整治、节水改造和信息化建设，全面提升灌区输水效率和管理水平，确保农业可持续发展。

咸安区水利和湖泊局特提出咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目。

3.建设规模及内容

该项目涉及 4 座中型灌区，改造面积 4.5 万亩，其中大泉口灌区灌溉面积 1.02 万亩，董家垅灌区灌溉面积 1.10 万亩，鸣水泉灌区灌溉面积 1.18 万亩，幸福堰灌区灌溉面积 1.2 万亩等。建设内容主要包括：

1、大泉口灌区改造工程：拆除重建韩家桥泵站 1 座、改造堰塘 2 座；整治骨干输配水渠道 8 条，长 9.21km；整治骨干排水渠道 1 条，长 0.256km；整治渠系建筑物 24 座；新建量水设施 7 处，安全警示牌 10 个，山塘观测设施 2 套，踏步 10 处，修缮灌区道路 1km 等。

2、董家垅灌区改造工程：维修加固塘堰 4 座、拦水堰 4 座；整治骨干输配水渠道 4 条，长 8.549km；整治骨干排水渠道 1 条，长 0.595km；整治渠系建筑物 52 座；新建量水设施 7 处，修缮灌区道路 3km，安全警示牌 7 个等。

3、鸣水泉灌区改造工程：整治泵站 5 座、堰塘 3 座、拦水堰 21 座；整治骨干输配水渠道 13 条，长 9.029km；整治骨干排水渠道 2 条，长 1.07km；整治渠系建筑物 21 座；新建量水设施 12 处、安全警示牌 10 个、山塘观测设施 3 套，修缮灌区巡检道路 5km 等。

4、幸福堰灌区改造工程：整治骨干输配水渠道 5 条，长 12.363km；整治骨干排水渠道 2 条，长 1.185km；整治渠系建筑物 47 座；新建量水设施 4 处，修缮灌区巡检道路 2.1km，维修管理房 300 ㎡。

5、同时配套建设灌区信息化等相关附属设施。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

根据本项目初步设计批复，本项目总投资 9,175.39 万元。重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 9,237.73 万元。其中财政安排资金 6,937.73 万元，来源于地方政府配套资金；剩余资金缺口拟通过发行 2,300.00 万元地方政府专项债券来满足，计划于 2026 年发行 2,300.00 万元。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为 1.25。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权、土地用于抵质押的情况与纠纷情况。

5.项目属性

本项目属于农林水利—水利工程领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为农林水利—水利工程领域，符合中央最新投向领域（2026年版）的要求，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）投向领域的要求。

7.是否使用过增发国债或超长期国债

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为6,072.54万元，扣除运营成本及相关税费2,035.20万元后预计用于资金平衡相关收益为4,037.34万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

项目建设单位：咸宁市咸安区水利和湖泊局；

统一社会信用代码：11421202011342188N；

机构性质：机关；

机构地址；湖北省咸宁市咸安区长安大道 112 号；

负责人： 陈伟。

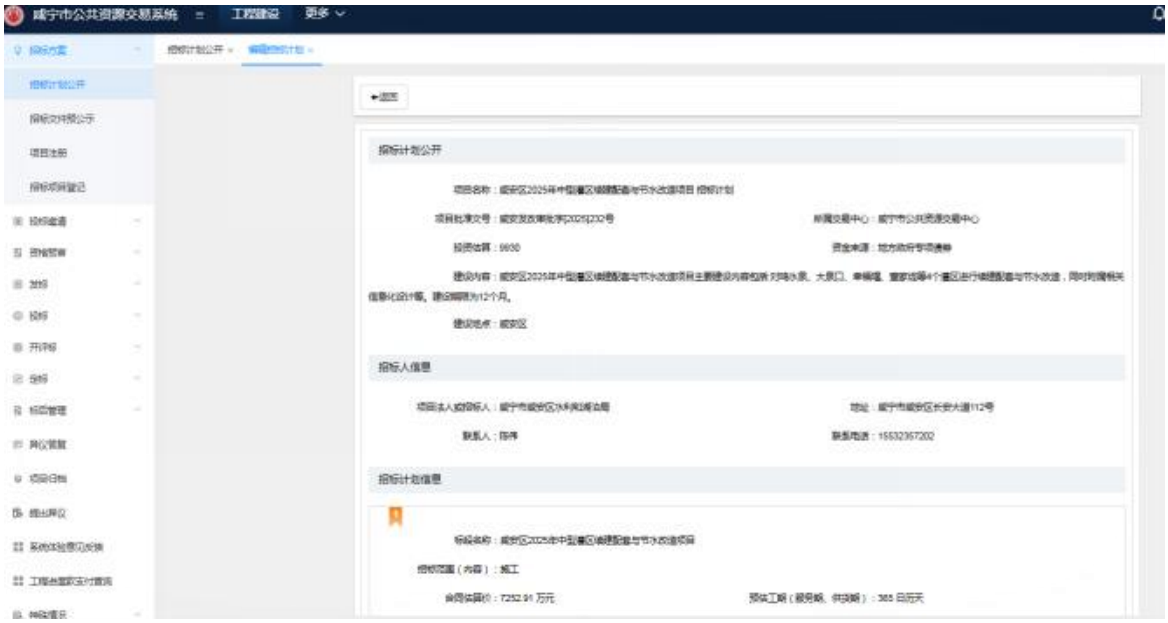
本所律师认为，咸宁市咸安区水利和湖泊局作为机关，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025 年 8 月 18 日	咸安区发展和改革局	区发展和改革局关于咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目建议书的批复	咸安发改审批字〔2025〕226 号
可研批复/备案/核准文件	2025 年 8 月 19 日	咸安区发展和改革局	区发展和改革局关于咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目可行性研究报告的批复	咸安发改审批字〔2025〕232 号
用地预审和选址意见书	2025 年 8 月 19 日	咸安区自然资源和规划局	关于咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目用地规划、用地审查意见	/
建设用地规划许可证	2025 年 8 月 19 日	咸安区自然资源和规划局	关于对咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目用地规划、用地审查意见	/
国有土地使用证	2025 年 8 月 19 日	咸安区自然资源和规划局	关于对咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目用地规划、用地审查意见	/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
环评批复/备案登记	2026 年 6 月 16 日	咸宁市生态环境局咸安分局	建设项目环境影响登记表	备案号:20264212020000572
初步设计批复	2026 年 6 月 13 日	咸安区发展和改革局	区发展和改革局关于咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目初步设计的批复	咸安发改审批字〔2025〕214 号
建设工程规划许可证	2025 年 8 月 19 日	咸安区自然资源和规划局	关于对咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目用地规划、用地审查意见	/
建筑工程施工许可证	2026 年 6 月 12 日	咸安区住房和城乡建设局	关于咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目办理施工许可证的函的回复	/



综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件，本项目不存在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）文负面清单所列的情形。

（五）项目进展情况

项目目前已完成前期手续，正在推进项目开工。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**3,237.55**	**3,700.18**	**6,937.73**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	3,237.55	3,700.18	6,937.73
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**2,300.00**	**-**	**2,300.00**
2.1	专项债券资金	2,300.00	-	2,300.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**5,537.55**	**3,700.18**	**9,237.73**

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

根据实施方案估算，本项目运营收入6,072.54万元，扣除运营成本及相关税费2,035.20万元后预计用于资金平衡相关收益为4,037.34万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍。

本项目专项债券本金2,300.00万元，专项债券利息930.48万元。

根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.25。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预 (2016) 155 号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预 (2017)89 号）的相关规定，具备合法合规性。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》《财务评估报告》、专项债券对应的咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的处置费收入偿还到期债券本息。因此，本次发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为北京政德会计师事务所（普通合伙）。

根据北京政德会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局于 2022 年 6 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的《财务评估报告》已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估报告的主体资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为北京诺德律师事务所。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年07月02日核发的统一社会信用代码31110000MD019798XX《律师事务所执业许可证》。律所主要业务领域为投融资(PPP等)项目法律服务、工程项目法律服务、法律风险管理等;服务对象为各级政府部门、国有企事业单位、中大型民营企业。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法局考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具《法律意见书》的资质；在本《法律意见书》上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.收入变动风险及措施

风险：收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是上级调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入

来源。

2.政策风险及措施

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

风险控制措施：密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

3.利率波动风险及措施

风险：在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

4.建设工程风险及措施

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。

对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项

债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为4,037.34万元，累计需要偿还本金2,300.00万元，债券利息930.48万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.25。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，

及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）本期专项债券的发行额度将控制在湖北省财政厅下达给咸安区的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

（五）咸宁市咸安区水利和湖泊局为依法成立的合法存续的机关法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）文负面清单所列的情形。

（七）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（八）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（九）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

（十）项目目前已编制《咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目建议书》《咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目可行性研究报告》，并取得区发改局的项目建议书批复、项目可行性研究报告批复。下一步按要求办理项目施工前的报建手续，推进项目开工。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为北京诺德律师事务所《咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

北京诺德律师事务所

承办律师：

承办律师：

2026年8月19日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

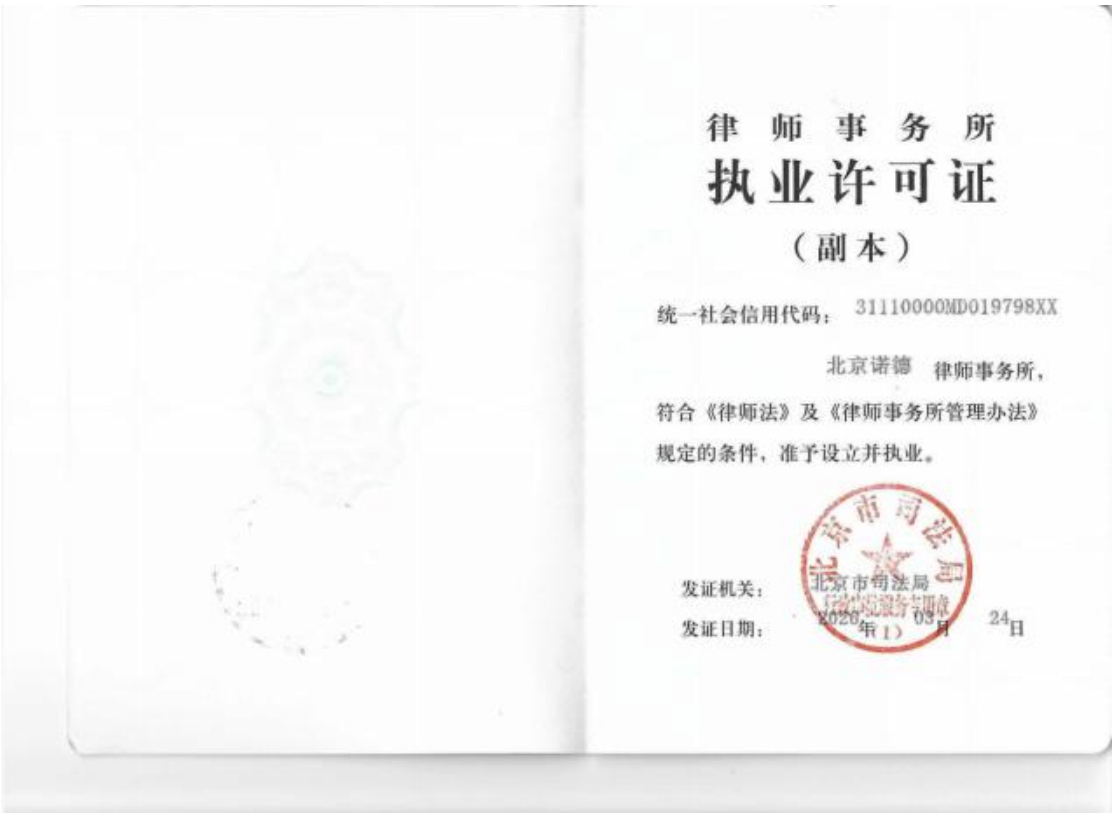
北京诺德律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

北京诺德 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020年09月24日

律师事务所登记事项（一）

名　称	北京诺德律师事务所
住　所	北京市石景山区古城南街9号院1号楼6层609号
负责人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	北京市石景山区司法局
批准文号	京司许律[2018]556号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2026年6月—2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

备　注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录核验网址：_____。

No. 50160955

执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格或律师资格证号 A20181301055051

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘一

性别 男

身份证号 232301199209091811

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月-2027年5月



执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格或律师资格证号 A20126101031535

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03月 25日

持证人 刘红梅

性 别 女

身份证号 612729198105093622



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月

黄石市区域物流节点基础设施建设项目

专项债券

法律意见书

北京诺德律师事务所

二〇二六年八月

目录

第一部分 前言 1

一、出具本法律意见书的依据 1

二、出具本《法律意见书》的声明 1

第二部分 正文 3

一、本期专项债券发行的基本情况 3

二、本期专项债券发行对应的项目 3

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 9

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 10

五、本项目的主要风险和控制措施 11

六、偿债保障措施与投资者保障机制 14

七、结论意见 15

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券
本期专项债券发行	指黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	黄石市区域物流节点基础设施建设项目
实施单位	指黄石城市更新产业发展集团有限公司
本所	指北京诺德律师事务所
会计师事务所	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88 号文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号文）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号文）
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号文）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）
鄂财债发〔2019〕12 号文	指湖北省财政厅关于印发《湖北省专项债券项目负面清单》的通知（鄂财债发〔2019〕12 号）
《实施方案》	指《黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指《黄石市区域物流节点基础设施建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券法律意见书》

黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券
法律意见书

第一部分　　前言

致：黄石市财政局

一、出具本法律意见书的依据

北京诺德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分　正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为20年

（五）发行金额：人民币20,000.00万元，2026年拟申请20,000.00万元。

（六）债券利率：拟按固定利率2.610%计息

（七）付息方式：按半年支付利息，第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、国办发〔2024〕52号等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给黄石市的2026年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于黄石市区域物流节点基础设施建设项目。

（一）项目概况

1.区域概况

黄石市，湖北省辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，总面积4583平方公里。截至2023年7月，黄石市辖4个区、1个县，代管1个县级市。市人民政府驻下陆区杭州东路1号。2023年年末，黄石市常住人口243.95万人，方言主要分两大类：赣方言、江淮官话。

黄石市为典型的亚热带季风气候，地形总的趋势是西南高，东北低，长江自北向东流过市境。西周时，称鄂；春秋战国，属楚、秦。宋乾德五年（967年），南唐始建大冶县。自宋至民国，隶属兴国路、兴国州、武昌府、大冶县。1949年，设立中国第一个工矿特区——“湖北省大冶工矿特区”。1950年，成立省辖黄石市。

黄石市是中华青铜文化的发祥地之一，在矿冶文化发展史中形成了以矿冶业为主体的工业文明。截至2023年9月，黄石市有全国重点文物保护单位8处，人类非遗1项，国家级非物质文化遗产4项。

2.项目背景

聚焦黄石市战略定位，作为长江中游城市群重要节点与武汉都市圈东向开放门户，其物流基础设施建设已进入提档升级的关键阶段。黄石港作为长江中游亿吨级大港，近年来通过持续完善集疏运体系、拓展多式联运网络，逐渐显现出区域性物流枢纽的集聚效应。随着长江水铁联运重要节点定位的确立，既有物流设施承载能力与现代化运营水平亟待提升，特别是传统货运场站功能布局、智能化管理系统以及绿色低碳技术应用等方面存在优化空间。黄石市作为黄石港核心作业区所在地，承载着港口物流集散、临港产业配套等重要功能，其基础设施的现代化改造对于巩固区域物流枢纽地位具有关键作用。

黄石市近年着力实施的交通枢纽能级提升工程，将物流基础设施

改扩建作为重要抓手，通过申报国家级煤炭储备基地、建设智慧港口试点、完善铁海联运通道等系列举措，持续增强区域物流辐射能力。在省级政策框架下，黄石正加快推进武汉都市圈交通硬联通工程，重点实施高速公路网络优化、普通国省道养护提质等专项行动，这些都为黄石市物流节点的功能完善提供了多维支撑。随着长江经济带综合立体交通走廊建设的纵深推进，区域物流基础设施的现代化改造已成为提升城市能级、服务新发展格局的必然选。

基于上述背景，黄石城市更新产业发展集团有限公司提出本项目建设。

3.建设规模及内容

针对黄石东站及下陆站闲置火车场站资产改造物流设施。

（1）黄石东站利用闲置资产改造常温仓库 10000 平方米，改造智慧仓储 8000 平方米，改造站台为货物装卸平台 1000 平方米，改造辅助用房 6000 平方米，改造站房为服务用房 1230.78 平方米，停车场 4500 平方米,设置停车位 300 个,充电桩 60 个,改造人行道 1500m，水电管网 38205.34m，消防工程 13936.50 ㎡，道路硬化 12000 ㎡。

（2）下陆站改造建筑面积 8000 平方米，改造仓储用房 8000 平方米，改造货物分拣区 800 平方米，建设共享云仓 800 平方米，改造服务用房 3000 平方米，停车场 800 平方米，停车位 100 个，充电桩 20 个，修复轨道 700m、窄轨轨道 1200m，水电管网 1500m，消防系统 14000 ㎡，道路硬化 2000 ㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

根据本项目初设批复，本项目总投资 30,134.45 万元。其中自有资金（资本金）10,134.45 万元，来源于建设单位自筹；剩余资金缺口拟通过发行 20,000.00 万元地方政府专项债券来满足，计划于

2026 年拟申请 20,000.00 万元。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为 1.24。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权、土地用于抵质押的情况与纠纷情况。

5.项目属性

本项目属于城乡冷链等物流基础设施-其他物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施-其他物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施，本项目不存在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）中所列的情形。

7.是否申请增发国债或超长期国债资金

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于黄石市区域物流节点基础设施建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个

存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为28,091.00 万元，累计需要偿还本金 20,000.00 万元，债券利息8,091.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.24 。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

项目建设单位：黄石城市更新产业发展集团有限公司；

统一社会信用代码：91420200MA7EB91466；

机构性质：国有企业；

机构地址；湖北省黄石市下陆区苏州路 60 号；

负责人：程勇。

本所律师认为，黄石城市更新产业发展集团有限公司作为国有企业，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年8月19日	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目可行性研究报告的批复	/
可研批复/备案/核准文件	2025年8月19日	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目可行性研究报告的批复	黄发改审批〔2025〕74号
用地预审和选址意见书	2025年8月15日	黄石市自然资源和城乡建设局	关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目用地预审与选址的意见	黄发改审批〔2025〕74号/

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设用地规划许可证	2025年11月5日	黄石市自然资源和城乡建设局	关于办理市区域物流节点基础设施建设项目建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见	/
国有土地使用证/不动产权证	2021年12月3日	黄石市自然资源和规划局	中华人民共和国不动产权证书	鄂（2021）黄石市不动产权第0073504号
环评批复/备案登记	2025年8月14日	黄石市生态环境局	建设项目环境影响登记表	备案号202542020300000020
初步设计批复	2025年11月7日	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目初步设计的批复	黄发改审批[2025]112号
建设工程规划许可证	2025年11月5日	黄石市自然资源和城乡建设局	关于办理市区域物流节点基础设施建设项目建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见	/
建筑工程施工许可证	2026年8月24日	黄石市西塞山建设局	关于对“黄石市区域物流节点基础设施建设项目”申请施工许可证办理的复函	/
节能说明	2025年8月15日	黄石城市更新产业发展集团有限公司	关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目节能审查的说明	/

综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件。

（五）项目进展情况

项目目前已编制《黄石市区域物流节点基础设施建设项目可行性研究报告》，并取得项目可行性研究报告批复、初步设计批复、建设环境影响登记表、节能说明，本项目无需办理工程规划许可证、建设用地规划许可证及施工许可证。下一步按要求推进项目开工。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于黄石市区域物流节点基础设施建设项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
1	资本金	569.42	6,318.69	3,246.35	10,134.45
1.1	地方财政资金				
1.2	项目单位自筹资金	569.42	6,318.69	3,246.35	10,134.45
1.3	专项债券资金				-
1.4	其他资金				-
2	融资资金				
2.1	专项债券资金	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
2.2	项目单位市场化融资				-
2.2	其他资金				-
3	其他资金				-
	合计	20,569.42	6,318.69	3,246.35	30,134.45

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

据《财务评价报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下：

根据实施方案估算，本项目运营收入总额49,053.67万元，运营成本及相关税费支出共计14,338.53万元，可用于资金平衡的收益34,715.14万元。本项目专项债券本金20,000.00万元，专项债券利息8,091.00万元。

根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.24 。

本所律师认为，根据《财务评价报告》的上述评价，本项目符合

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)的相关规定，具备合法合规性。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评估报告》、专项债券对应的黄石市区域物流节点基础设施建设项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的处置费收入偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为北京政德会计师事务所（普通合伙）。

根据北京政德会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局于 2022 年 06 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的《财务

评估报告》已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估报告的主体资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为北京诺德律师事务所。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年07月02日核发的统一社会信用代码为31110000MD019798XX的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了河北省司法行政国有企业的考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具《法律意见书》的资质；在本《法律意见书》上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.收入变动风险及措施

风险：收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

2.政策风险及措施

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同

形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

风险控制措施：密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

3.利率波动风险及措施

风险：在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

4.建设工程风险及措施

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝

不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行

人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为34,715.14万元，累计需要偿还本金20,000.00万元，债券利息8,091.00万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.24 。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。黄石市区域物流节点基础设施建设项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给黄石市的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于黄石市区域物流节点基础设施建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2020〕43 号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

（五）黄石城市更新产业发展集团有限公司为依法成立的合法续存的国有企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权

归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，本项目不存在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）中所列的情形。

（七）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（八）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（九）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

（十）项目目前已编制《黄石市区域物流节点基础设施建设项目建议书》、《黄石市区域物流节点基础设施建设项目可行性研究报告》，并取得区发改局的项目建议书批复、项目可行性研究报告批复。下一步按要求办理项目施工前的报建手续，推进项目开工。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为北京诺德律师事务所《黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

北京诺德律师事务所

承办律师：

承办律师：

2026 年 8 月 26 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

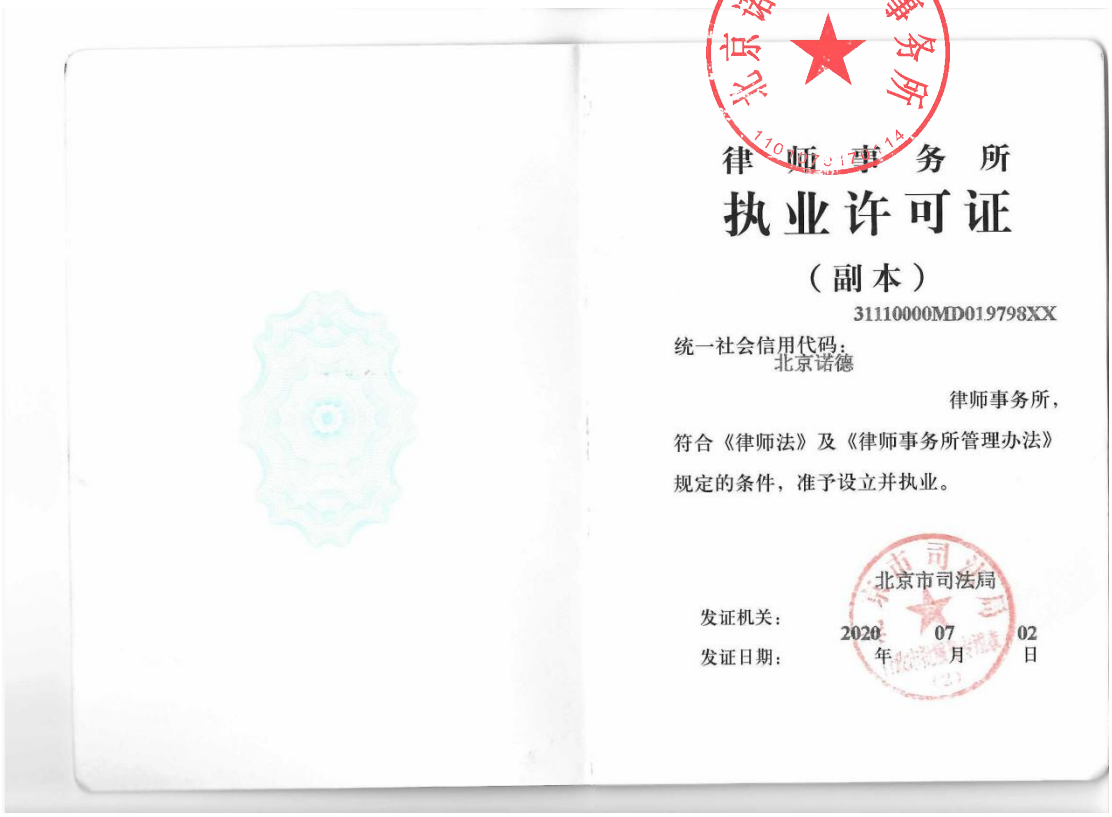
北京诺德 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：

北京诺德

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日



律师事务所登记事项（一）

名　称	北京诺德律师事务所
住　所	北京市石景山区古城南街9号院1号楼6层609号
负责人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 北京诺德律师事务所

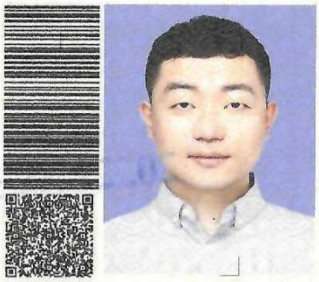
执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格或律师资格证号 A20181301055051

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘

性别 男

身份证号 232301199209091811

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年5月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格或律师资格证号 A20126101031535

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03月 25日

持证人 刘红梅

性 别 女

身份证号 612729198105093622



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

鄂西北智慧仓储物流园建设项目
政府专项债券发行

之

法律意见书

北京市炜衡（武汊）律师事务所

2026 年 8 月

目 录

第一节 法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二节 法律意见书正文 3

一、本期债券的概况 3

二、本期债券的实质条件 4

三、本期债券对应的投资项目 6

四、项目收入与融资自求平衡 10

五、项目的风险控制 11

六、偿债保障措施与投资者保障机制 14

七、中介机构 15

八、结论性意见 16

签署页 18

第一部分 法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）依法接受委托，担任鄂西北智慧仓储物流园建设项目政府专项债券发行的专项法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府专项债务预算管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》《地方政府专项债券发行管理办法》《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》《地方政府债务信息公开办法》《地方政府债券信息公开平台管理办法》等有关法律法规以及国家有关部委和湖北省委省政府相关规范性制度文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

1.本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件和规则指引的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2.本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

3.本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本

材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

4.对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

5.本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见。对于会计评价、债项评级等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证；对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

6.本法律意见书应作为一个整体进行使用，不应分解使用或只引用部分表述。仅本所律师有权对本法律意见书作任何解释或说明，本所未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

7.本法律意见书仅供发行人为本期债券发行之目的而使用。未经本所书面同意，任何单位或人不得将本法律意见书外传及用于佐证、说明其他问题等任何目的，同时本所对将本法律意见书用于其他目的不承担法律责任。

8.本法律意见书由本所加盖公章及经办律师签章后生效。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

发行人/发行主体	指	湖北省人民政府
实施主体/建设单位	指	湖北竹山经济开发区管理委员会
本期债券	指	鄂西北智慧仓储物流园建设项目政府专项债券
本所	指	北京市炜衡（武汉）律师事务所

《实施方案》	指	《鄂西北智慧仓储物流园建设项目政府专项债券项目实施方案》
《财务评估报告》	指	湖北智圆会计师事务所出具的《鄂西北智慧仓储物流园建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	北京市炜衡（武汉）律师事务所出具的《鄂西北智慧仓储物流园建设项目政府专项债券发行之法律意见书》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018年修订）
国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）
财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225号）
财预〔2016〕155号	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预【2016】155号）
财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）
财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库【2019】23号）
国发〔2019〕26号	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26号）
财库〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库【2020】43号）
财库〔2020〕36号	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库【2020】36号）
鄂政办函〔2023〕20号	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函【2023】20号）
元、万元	指	人民币元、万元

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

项目名称	鄂西北智慧仓储物流园建设项目

发行人	湖北省人民政府统一发行
实施主体	湖北竹山经济开发区管理委员会
债券品种	记账式固定利率附息债券
发行金额	本项目计划发行专项债券16000万元，其中2026年本期债券计划发行10000万元，2027年计划发行6000万元。
债券期限	20年
债券利率	固定利率
付息方式	每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还本金10%
募集资金用途	专项用于鄂西北智慧仓储物流园建设项目工程费用
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号、国发〔2019〕26号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财库〔2019〕23号、财库〔2020〕43号、鄂政办函〔2023〕20号等相关法律法规及行政规章制度的相关规定。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行主体。

根据《实施方案》《财务评估报告》及相关信息披露文件，本期债券的发行主体为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给竹山县人民政府，用于竹山县申报的鄂西北智慧仓储物流园建设项目。

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。市县级政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕

89号）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

本所律师认为，本期债券发行主体及转贷对象符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号及其他相关法律、法规及行政规章的规定，具备相应的主体资格。

（二）债券额度。

1、本项目2026年计划发行专项债券10000万元，根据湖北省财政厅下达的2026年专项债限额，竹山县人民政府申报10000万元人民币政府专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据竹山县综合财力、债务风险以及竹山县人民政府申报的专项债券项目融资需求、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债务额度分配方案后，在竹山县2026年专项债务限额范围内予以核定。

2、本期债券统一纳入政府专项债务限额管理，本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合国发〔2014〕43号文第3条、财预〔2015〕225号文第1条、财预〔2016〕155号文第11条、财预〔2017〕89号文第2条第1款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限。

根据《实施方案》、《财务评估报告》披露的信息，本期债券期限为20年。

本所律师认为，本期债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源。

1.本期债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规

（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.实施主体对项目的实施、债券资金使用以及还本付息制定了明确的计划，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息，不挪作他用。

3.经核查湖北智圆会计师事务所出具的《财务评估报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）前期审批情况

经核查实施主体提供的项目资料，本期债券对应的投资项目取得了项目建设必要的行政审批手续（详见本法律意见书：债券对应的投资项目前期审批情况）。

经本所律师核查，本期债券对应的投资项目，已依法办理了项目建议书批复、可行性研究报告批复、用地预审及选址意见书等必要的前期审批手续，符合法律法规和相关行政规章制度的规定。

（六）项目担保情况。

根据项目《实施方案》披露的信息及实施主体说明，并经本所律师适当核查，本期申报的项目资产未设抵押，项目各项收费收益权未设置质押，不存在权属纠纷。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目概况

项目名称	鄂西北智慧仓储物流园建设项目
项目位置	湖北省十堰市竹山县鱼岭工业园

项目属性及领域	【项目属性】本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。 【项目领域】本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施—城乡冷链物流设施，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。
建设内容及规模	本项目拟占地面积约160.96亩，总建筑面积68035.75平方米，计容总建筑面积109181.72平方米。项目主要由分拨配送区、供应链区、冷链物流区、智能快递分拣区、数字化高台仓库、智能仓储区等7个功能板块组成。围绕服务智慧仓储物流，建设分拨配送中心12705.48平方米、供应链中心5442.00平方米，冷链物流仓储中心14256.00平方米，物流云仓储库7542.22平方米，智能快递分拣仓库6048.00平方米，数字化高台仓库6384.00平方米，智能仓储库14061.75平方米，设备用房1434.30平方米。并配套完善项目区水、电、路、停车场等配套设施。
项目总投资及资金筹措	本项目总投资为29,301.64万元，其中自筹资金13,301.64万元，占总投资45.40%；申请发行专项债券16,000万元，占总投资54.60%。 本项目2026年拟申请专项债券10000万元。
建设周期	本项目工程建设期16个月，计划于2026年8月开工，2027年12月完工。
项目现状	本项目为新建项目，目前处于施工总包评标阶段，即将进入现场施工阶段。
抵质押及市场化融资情况	本项目不存在项目抵质押情况，目前未进行且暂无市场化融资计划，若后续进行市场化融资，将按照相关规定及时披露相关信息。

（二）项目实施主体

根据实施主体提供的资料及《实施方案》，本项目实施主体为湖北竹山经济开发区管理委员会。经本所律师通过国家信用信息公示系统核查，其基本情况如下：

表1项目单位情况表

项目单位名称：	竹山经济开发区管理委员会
法定代表人/负责人：	董军
地址：	竹山县城关镇纵横大道13号
统一社会信用代码：	11420323MB1285407P
单位性质：	行政单位
职责：	主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作

本所经办律师认为：湖北竹山经济开发区管理委员会系中华人民共和国境内依法设立、合法存续的行政单位，本期发行债券涉及项目属于实施主体的业务范围，湖北竹山经济开发区管理委员会具备负责本项目实施的主体资格。

（三）项目前期审批情况

截止本实施方案编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

表2审批情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025-11-7	竹山县发展和改革局	关于鄂西北智慧仓储物流园建设项目可行性研究报告的批复	竹发改审批〔2025〕356号
用地预审和选址意见书	2025-5-12	竹山县自然资源和规划局	关于鄂西北智慧仓储物流园建设项目用地预审与选址意见的函	无
建设用地规划许可证				正在办理中
环评批复/备案登记	2025-5-12		建设项目环境影响登记表	
初步设计批复	2026-2-25	竹山县发展和改革局	关于鄂西北智慧仓储物流园建设项目初步设计的批复	竹发改审批〔2026〕88号
建设工程规划许可证				正在办理中
施工许可证				正在办理中

本所律师认为，本项目取得项目立项、可研、初设、用地预审和选址意见书等前期批复文件，项目合法合规，基本具备实施条件。

（四）项目抵质押及市场化融资情况。

经核实，截至目前，本项目涉及的资产及相关收益权限均未设置抵押与质押。

（五）项目资金筹措。

根据本项目《实施方案》，本项目估算总投资为29,301.64万元，其中自筹资金13,301.64万元，占总投资45.40%，申请专项债券16,000万元，占总投资54.60%。其中，2026年计划发行专项债券10,000万元，2027年计划发行专项债券6,000万元。发行期限均为20年。

项目资本金13,301.64万元，占项目总投资45.40%。资本金来源为建设单位自筹。截止目前，目前资本金暂未到位。将根据项目建设进度在建设期内逐步到位，全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

本所经办律师认为，本项目资本金13,301.64万元，资本金比例为45.40%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发（2019）26号）第二条“项目资本金不低于20%”的规定。

（五）负面清单管理。

根据国家关于专项债券投向领域禁止性清单、地方政府专项债券使用负面清单以及湖北省专项债券项目负面清单和政府支出负面清单的要求，本项目不存在相关负面清单所列情形。

四、项目收益和融资平衡情况

根据本项目《实施方案》和《财务评估报告》，经过测算，在项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鄂西北智慧仓储物流园建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.40倍，能够合理保障偿还本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本所律师认为，本次债券投资的项目所产生的收益能够覆盖债券融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。符合财预〔2016〕155号文第12条、财预〔2017〕89号文第2条第2款和财库〔2020〕43号文及其他相关法律法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

根据本项目《实施方案》披露的信息及实施主体阐述，本项目涉及的风险控制措施如下：

（一）影响项目施工进度或运营的风险及控制措施。

1.工期拖延风险。

风险分析：工程拖延风险属于较低风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期利息额较高，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.工程事故风险。

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段

一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合本项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施。

1.经营风险。

风险分析：本项目运营期内的收入将受到市场价格波动的影响。同时如果项目达不到预计的设计水平，将影响运营收入和价格水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2.利率波动风险。

风险分析：利率波动风险属于较低风险。在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险。

风险分析：财务风险属于较低风险。本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（三）影响项目现金流还本付息的风险及控制措施。

1.现金流测算不准确风险。

风险分析：现金流测算不准确风险属于较低风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难

以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.资金管理不规范风险。

风险分析：资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券2026年发行期限为二十年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、偿债保障措施和投资者保护机制

（一）本期专项债券偿债保障措施。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（二）本期专项债券的投资者保护机制。

首先，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），湖北省人民政府先后制定了《湖北省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发〔2017〕38号）和《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函〔2017〕45号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制，保障投资者合法权益。

其次，建立完善的债券资金使用管理机制，竹山县财政局已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金专项、合法、合规使用，保障投资者合法权益。

最后，完善专项债券募集资金投资项目的信息披露制度，在每期债券存续期内定期披露湖北省最近年度经济、财政及债务情况说明，专项债券募集资金投资项目建设、运营最新情况说明，专项债券募集资金投资项目的跟踪评级报告以及专项债券募集资金投资项目的资金使用情况说明。同时，对于其它可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项也应做到随时披露，最大程度做到专项债券信息及时公开、透明对称，保障投资者合法权益。

七、中介服务机构

（一）湖北智圆会计师事务所。

本期专项债券的《财务评估报告》由湖北智圆会计师事务所出具。

根据湖北智圆会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖北智圆会计师事务所，统一社会信用码：91420111MA49MRTW2T。湖北智圆会计师事务所持有湖北省财政厅颁发

的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号42010418。湖北智圆会计师事务所指派的王荣兰为注册会计师，持有注册会计师证。

（二）法律意见书。

北京市炜衡（武汉）律师事务所作为其法律顾问单位针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0281137Y的《律师事务所分所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。本法律意见书由姜晶晶律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211424424的《中华人民共和国律师执业证》，张江琳律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211534511的《中华人民共和国律师执业证》两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

八、结论意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行主体、实施主体、发行规模、债券利率、债券期限等符合法律、法规、行政规章及相关政策的规定。项目实施主体依法设立并有效存续，不存在依法应当终止或解散的情形。

（二）本期专项债券对应投资的项目属于“城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施”领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42

号）相关规定。债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（三）本期债券对应投资的项目，已依法办理项目建议书批复、可行性研究报告批复、初设批复、用地预审及选址意见书等必要的前期审批手续，审批手续合法合规，具备实施条件。

（四）本项目对应的资产、收益权未设定抵押、质押，不存在权属纠纷。

（五）本项目对应的收益权归属于项目单位，项目单位能用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。本项目收益覆盖债券本息的测算，符合法律法规、行政规章的规定。

（六）本项目对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险设置了相应的保障措施并制定了应急预案，项目风险控制措施合理，风险总体可控。

（七）为本期债券提供中介服务的机构依法设立，具备合法有效的从业或执行资质，且与发行人、实施主体无关联关系，亦不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备参与本期债券发行业务活动资格。

综上，本期债券符合法律、法规及政策文件的有关规定，具备实施条件，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本《法律意见书》正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖北京市炜衡（武汉）律师事务所公章后即具有法律效力。

本页无正文，为签章页。

北京市炜衡（武汉）律师事务所

（盖章）

负责律师：

经办律师：

签章日期：二〇二六年八月

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0281137Y

北京市炜衡（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 02 月 09 日

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211424424

法律职业资格或律师资格证号 A20194201053395

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 09 月 20 日

持证人 姜晶晶

性 别 女

身份证号 420105199609300828

执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211534511

法律职业资格或律师资格证号 A20194115224117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 02月 07日



持证人 张江琳

性别 女

身份证号 411522199802220026

湖北景清律师事务所

关于高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）专项债券

之

法律意见书

湖北景清律师事务所
地址：湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼

目　录

第一部分　重要提示及声明 1
第二部分　正 文 5
一、本次专项债券发行 5
二、本次债券发行对应的投资项目 8
三、本次债券申报发行的相关机构 10
四、总体评价及法律意见 12
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施 14
第三部分　结论性意见 16

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）专项债券
法 律 意 见 书

湖北景清律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派鲁谦、魏平律师（以下简称本所律师）担任高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程(一期)申报发行专项债券的顾问律师，依法出具本法律意见书。

第一部分　重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1. 中华人民共和国预算法

2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3. 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

4.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

5.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

6.国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

7.《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020—2022年）的通知》（鄂政发〔2020〕19号）；

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

10.《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）；

11.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

12.《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）；

13.财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）；

14.《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》(财预〔2021〕115号)；

15.《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

16.《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）；

17.湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任

何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

第二部分　正 文

一、本次专项债券发行

（一）发行人

武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局拟为高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）申报发行专项债券5,000.00万元，期限为20年，拟于2026年由湖北省人民政府统一发行。

(二)批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年11月11日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务【2025】190号
可研批复	2025年11月11日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复	武新管政务【2025】190号
初步设计批复	2026年1月22日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	武汉东湖新技术开发区管理委员会关于高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）初步设计的批复	武新管政务【2026】11号
用地预审和选址意见书	不涉及			
建设用地规划许可证	不涉及			
国有土地使用证	不涉及			
环评批复/备案登记	不涉及			
建设工程规划许可证	2025年10月14日	武汉市市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武资建(东开)工[2025]135号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建筑工程施工许可证	办理中			

(三)本次债券申报发行的实质条件

1.项目建设具有可行性和必要性

（1）项目实施的必要性

本项目的实施可优化现状管网布局，连通周边不同主干道的供水主管及支管，形成环状管网，提高供水灵活性和可靠性，减少因供水管道单点故障带来的不良影响。本项目涉及管道仍属于区域规划的重要组成部分，建成后将完善片区给水管网系统，提高区域供水安全性。

（2）项目实施的公益性

给水工程是地区企业、居民生产和生活正常进行所必需的基础设施。随着区域的开发与建设，未来道路周边人口及企业增多，有一大批园区的开工建设和入驻用水量激增。

因此，本项目建成后有利于完善本地区的园区配套服务功能，改善园区环境，提高企业竞争力。同时，本项目建设有利于促进本地区经济发展，带动周边地区的产业发展，形成区域经济的增长极。这种集聚效应不仅能提升区域的经济实力，还有利于增强区域的竞争力。

（3）项目实施的收益性

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为供水收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

2.政府投资项目须依法举债

本项目属于市政和产业园区基础设施-供水领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。本项目投向领域符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目未列入湖北省“十四五”规划，未使用增发国债或超长期国债资金。

《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，须依法举债。

3．项目收益与债券本息应当实现自求平衡

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为48,545.00万元，扣除运营成本23,569.37万元及相关税费5,392.48万元后，预计用于资金平衡相关收益为19,583.15万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.79倍。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）

2.项目建设地点与内容

项目拟建地点为东湖高新区科学岛和中心城片区。

主要建设内容：

项目位于东湖高新区科学岛和中心城片区，包括高新七路(科学岛西路一未来一路)、未来一路(科学岛西路一科学岛北路)、科学岛西路(科学岛北路一未来一路)、科学岛南路(未来一路一科学岛东路)、芯光路(高新七路一港湾路、思湾路一未来一路)和中心城片的光谷五路(高新五路一高新大道)。其中，高新七路(科学岛西路一未来一路)综合管廊内建设DN600给水管道约2489米。未来一路(科学岛西路一科学岛北路)综合管廊内建设DN600给水管道约3445米。科学岛西路(科学岛北路一未来一路)建设DN600管道约2643 米。科学岛南路(未来一路一科学岛东路)建设DN500管道约2172米。芯光路(高新七路一港湾路)建设DN400管道约680米。芯光路(思湾路一未来一路)建设DN400管道约1050米。光谷五路(高新五路一高新大道)综合管廊内建设DN600给水管道约4747米，并沿途建设配水支管(兼顾消防功能)约5653米。

3.本项目建设期为2026年9月-2027年8月。

（二）项目资金及筹措

本项目静态总投资为7,666.01万元，其中:工程费用5,406.71万元、工程建设其他费719.24万元、预备费490.08万元，专项费用

1,049.98 万元。考虑建设期利息 130.00 万元，债券发行费用 5.00 万元后，调整后总投资为 7,801.01 万元，建设资金来源为区财政配套资金 501.01 万元、专项债券资金 5,000.00 万元、武汉市水务集团有限公司配套资金 2,300.00 万元。

（三）项目现状

本项目计划于 2026 年 9 月开工建设，目前项目正处于开工准备阶段，已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复等前期审批后续，目前正在进行前期准备工作。

三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）由武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局实施。

项目单位名称：	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局
法定代表人/负责人：	/
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市高新大道 777 号东湖高新区政务服务中心 2 号楼
统一社会信用代码：	11420119MB1H21319H
单位性质：	机关单位
业务范围：	/
行业主管部门：	武汉东湖新技术开发区管理委员会
股权结构：	/

经核查，武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局属于行政机关，具有民事权利能力和民事行为能力，截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）的主体资格。

（二）中介服务机构

1.财务评估机构

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）为本次债券申报出具财务评估咨询报告。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 6 月 29 日成立，

法定代表人廖银红，住所地位于湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道 1298 号铁狮科创中心 1511 室，统一社会信用代码 91420102MA4F0Q5785，经营范围包括许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

经核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2.法律顾问机构

湖北景清律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0299062E），住所地位于湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼。本所指派的律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查，湖北景清律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案总体评价

武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规规定，为高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）申报发行专项债券5,000.00万元，期限为20年，拟于2026年发行。

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）预期偿债收益主要来源为项目运营收益。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》测算认为，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.79倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府（包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）已取得相应审批和备案。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）具备为本次申报发行专项债

券进行财务评估的合法资格，其出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为本项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求编制了《高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。

根据实施方案的披露，截至目前，涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。

综上，武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平

衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了武汉市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，武汉市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

第三部分　结论性意见

通过对高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）申报主体提供的材料及相关事实进行审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》规定的投向领域，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

三、本次债券对应投资的高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）已按照规定获得相关行政审批手续，本项目已具备实施条件；

四、根据实施方案的披露，本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。本项目资产权属单位为武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局，单位性质为行政机关；

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.79，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

（此页无正文，为《湖北景清律师事务所关于高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）专项债券之法律意见书》的签章页）

湖北景清律师事务所（盖章）

负责人：_____
鲁谦

经办律师：_____
鲁谦

经办律师：_____
魏平

2026 年 8 月 25 日

附：律师事务所执业许可证及律师执业证复印件




执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201200510618241
法律职业资格或律师资格证号 17200076040339
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023 年 07月 03日
律师执业证专用章
持证人 魏平
性别 男
身份证号 420106197604273231


执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201910079259
法律职业资格或律师资格证号 A20164207032320
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2022 年 11月 08日
律师执业证专用章
持证人 鲁谦
性别 男
身份证号 420703199505306416

湖北景清律师事务所

关于国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程专项债券

之

法律意见书

湖北景清律师事务所
地址：湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼

目 录

第一部分 重要提示及声明 1
第二部分 正 文 5
一、本次专项债券发行 5
二、本次债券发行对应的投资项目 8
三、本次债券申报发行的相关机构 10
四、总体评价及法律意见 12
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施 14
第三部分 结论性意见 16

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程专项债券
法 律 意 见 书

湖北景清律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派鲁谦、魏平律师（以下简称本所律师）担任国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程申报发行专项债券的顾问律师，依法出具本法律意见书。

第一部分　重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1. 中华人民共和国预算法

2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3. 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

4.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);

5.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);

6.国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号);

7.《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案(2020—2022年)的通知》(鄂政发〔2020〕19号);

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);

9.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);

10.《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》(鄂政办发〔2020〕44号);

11.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号);

12.《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕29号);

13.财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预〔2021〕110号);

14.《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》（财预〔2021〕115 号）；

15.《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；

16.《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）；

17.湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20 号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，

不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

第二部分　正 文

一、本次专项债券发行

（一）发行人

武汉市东西湖区水务和湖泊局拟为国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程申报发行专项债券 11,500.00 万元，期限为 20 年，拟于 2026 年由湖北省人民政府统一发行。

(二)批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2024 年 5 月 29 日	武汉市东西湖区发展和改革局	区发改局关于国家陆港枢纽（走马岭)片区地下管网改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	东发改（审）【2024】80 号
可研批复/备案/核准文件	2024 年 5 月 29 日	武汉市东西湖区发展和改革局	区发改局关于国家陆港枢纽（走马岭)片区地下管网改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	东发改（审）【2024】80 号
初步设计批复	2025 年 8 月 25 日	武汉市东西湖区发展和改革局	区发改局关于国家陆港枢纽(走马岭)片区地下管网改造工程初步设计的批复	东发改（审）【2025】153 号
用地预审和选址意见书	不涉及			
建设用地规划许可证	不涉及			
国有土地使用证	不涉及			
环评批复/备案登记	2025 年 9 月 3 日	\	建设项目环境影响登记表	\

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	不涉及			
建筑工程施工许可证	2025 年 9 月 22 日	武汉市东西湖区行政审批局	建筑工程施工许可证	420112202509220102

(三)本次债券申报发行的实质条件

1.项目建设具有可行性和必要性

（1）项目实施的必要性

良好的投资环境不仅包括经济环境、人文环境，还包括城市景观和城市风貌。在拥有大量天然水体的东西湖区，具有长江流域水乡城市特点和水资源丰富的优点，都因为河湖的减少和水体污染而影响了城市的形象。改善东西湖区排水安全及水环境，也就是改善城市景观风貌，增强了城市发展潜力，增加城区环境资源的承载力，为经济的快速发展创造良好的投资环境保障。

（2）项目实施的公益性

本项目的建设可以提高片区污水收集率，保证污水处理系统正常运转，提升污水收集处理的系统性和效能。本工程地处武汉市东西湖区，经过近些年的建设，东西湖区污水管网系统建设已较为完善，为保证污水得到有效处理，进水浓度有效提升除了完善市政污水管网建设外，源头地块雨污分流改造、市政排水系统的完善、混错接点改造等措施亦成为污水收集率提高的重要措施，是保证污水处理系统正常运转的需要。

（3）项目实施的收益性

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程收益为本项目

投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为污水处理收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

2.政府投资项目须依法举债

本项目属于市政和产业园区基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。本项目投向领域符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目未列入湖北省“十四五”规划，未使用增发国债或超长期国债资金。

《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，须依法举债。

3．项目收益与债券本息应当实现自求平衡

本项目偿债资金来源为污水处理收入。项目预期收入总额为41,125.69万元，扣除运营成本 2,938.09万元及相关税费4,571.96万元后，预计用于资金平衡相关收益为33,615.63万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.12倍。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程

2.项目建设地点与内容

项目拟建地点位于走马岭街道范围内。

工程建设内容：主要有市政 排水系统完善及混错接点改造、地块内部雨污分流改造、现 状排水管涵清淤及缺陷修复、水质水量持续监测设施及信息 平台 4 部分组成，主要建设内容如下：

1)市政排水系统完善及混错接点改造:新建 dn355～d n630mm 市政污水管道约 6.2km， 新建 d300mm～2BH=2-4000 ×2000mm 雨水管涵 6.95km，从源头改造消除沿渠混流排口， 改造市政管网混错接点 98 处。

2)地块内部雨污分流：新建 de110mm～d300mm 污水管 道约 0.98km,d300mm～dn630mm 雨水管道约 1.0km。

3)现状排水管涵清淤及缺陷修复：对工程范围内现状 排水管涵进行清淤疏浚，清淤总长约 82km，清淤总量约 385 00m3，对市政道路排水管涵 415 处结构性缺陷进行修复，并 配套修复现状排水检查井及路面检查井盖。

4)水质水量持续监测措施：通过建设排水管网设置液 位计、水质水量监测装置、流向仪等，持续监测市政雨污水 收集系统及地块污水排口。在现状入河重点排口增设水质、水量在线监测设备 10 套，现状地块重点排口设置水质、水 量在线监测设备 15 套，在现状排水管网设置液位计 80 套、 排水管网流向仪 80 套，并在现状排水系统

配套建设监测井 便于后期安装设备对排水系统进行监测。

3.建设期限：2026 年 8 月至 2027 年 7 月。

（二）项目资金及筹措

本项目静态总投资为 23,523.58 万元,其中:工程费用 17,416.99 万元、工程建设其他费 3,272.13 万元、预备费 1,034.46 万元。考虑建设期利息 299.00 万元，债券发行费用 11.50 万元后，调整后总投资为 23,817.98 万元，其中建设单位自筹资金 12,317.98 万元、专项债券资金 11,500.00 万元。

（三）项目现状

本项目计划于 2026 年 8 月开工建设，目前项目正处于开工准备阶段，已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复等文件。

三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

项目单位名称：	武汉市东西湖区水务和湖泊局
法定代表人/负责人：	未公示
注册资本：	未公示
地址：	武汉市东西湖区东吴大道 1317 号
统一社会信用代码：	114201127375456620
单位性质：	机关单位
业务范围：	未公示

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程由武汉市东西湖区水务和湖泊局实施，经核查，武汉市东西湖区水务和湖泊局属于行政机关，具有民事权利能力和民事行为能力,截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施国家陆港枢纽(走马岭)片区地下管网改造工程的主体资格。

（二）中介服务机构

1.财务评估机构

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）为本次债券申报出具财务评估咨询报告。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 6 月 29 日成立，法定代表人廖银红,住所地位于湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道 1298 号铁狮科创中心 1511 室，统一社会信用代码 91420102MA4F0Q5785,经营范围包括许可项目：注册会计师业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询,税

务服务,工程造价咨询业务,财政资金项目预算绩效评价服务,资产评估,市场营销策划,企业形象策划,社会经济咨询服务,商务代理代办服务,社会调查（不含涉外调查）,政府采购代理服务,招投标代理服务,企业管理咨询,融资咨询服务,市场调查（不含涉外调查）,法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

经核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2.法律顾问机构

湖北景清律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0299062E），住所地位于湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼。本所指派的律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查，湖北景清律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案总体评价

武汉市东西湖区水务和湖泊局根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规规定，为国家陆港枢纽(走马岭)片区地下管网改造工程申报发行专项债券11,500.00万元，期限为20年，拟于2026年发行。

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程预期偿债收益主要来源为污水处理收入。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》测算认为，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.12倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府(包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程已取得相应审批和备案。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）具备为本次申报发行专项债

券进行财务评估的合法资格，其出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为本项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉市东西湖区水务和湖泊局按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求编制了《国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。

根据实施方案的披露，截至目前，涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。

综上，武汉市东西湖区水务和湖泊局申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，武汉市东西湖区水务和湖泊局本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平

衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了大冶市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，大冶市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

第三部分　结论性意见

通过对国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程申报主体提供的材料及相关事实进行审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》规定的投向领域，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

三、本次债券对应投资的国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程已按照规定获得相关行政审批手续，本项目已具备实施条件；

四、根据实施方案的披露，本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。本项目资产权属单位为武汉市东西湖区水务和湖泊局，单位性质为行政机关；

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.12，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

（此页无正文，为《湖北景清律师事务所关于国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程专项债券之法律意见书》的签章页）

湖北景清律师事务所（盖章）

负责人：_____
鲁谦

经办律师：_____
鲁谦

经办律师：_____
魏平

2026 年 8 月 18 日

附：律师事务所执业许可证及律师执业证复印件




执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201200510618241
法律职业资格或律师资格证号 17200076040339
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023 年 07月 03日
律师执业证专用章
持证人 魏平
性别 男
身份证号 420106197604273231


执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201910079259
法律职业资格或律师资格证号 A20164207032320
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2022 年 11月 08日
律师执业证专用章
持证人 鲁谦
性别 男
身份证号 420703199505306416

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年八月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券发行的法律意见书

致：湖北水发仙桃投资有限公司

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1

引 言 2

声明事项 2

一、本期专项债券发行概况 4

（一）发行人 4

（二）本期专项债券概况 4

二、项目概况 4

（一）项目概况 4

（二）项目实施方情况 6

（三）项目批复情况 6

三、项目资金来源及用途 7

四、项目预期收益和融资平衡方案 7

五、本期专项债券的中介机构和文件 8

（一）会计师事务所及《财评报告》 8

（二）律师事务所及《法律意见书》 9

六、主要风险因素及控制措施 9

七、投资者保护措施 11

八、结论意见 11

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	湖北水发仙桃投资有限公司提供的《湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程实施方案》
《财评报告》	指	湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026 年计划发行 15,000.00 万元。债券期限：20 年。付息方式：每半年支付一次利息，第 11-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%，发行利率为 2.57%。

2027 年计划发行 35,000.00 万元。债券期限：20 年。付息方式：每半年支付一次利息，第 11-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%，发行利率为 2.57%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程。

2.项目建设地点与内容

建设地点：仙桃市和天门市。

建设内容：工程引水线路长41.85千米，包括进水口、输水管道、沿线阀井建筑物及分水口、管理及信息化工程等。

（1）进水口。位于汉江干堤左堤桩号255+100处，由进水渠、连接段、进水闸、穿堤箱涵、输水箱涵等组成。

（2）输水管道。总长41.29千米。

（3）沿线阀井建筑物及分水口。管道沿线设压力水箱(设进排气阀)1座、调压井2座、检修放空阀井5座、进排气阀井32座及单独镇墩1座;于压力水箱(桩号0+560)处预留天南长渠应急分水口，设分水闸;于1#调压井(桩号27+338)处预留天门市二水厂分水口，设分水阀;于2#调压井(桩号41+850)处预留仙桃市一、三、四水厂分水口及通顺河应急补水分水口，分别设分水阀和分水闸。

（4）管理工程。新建运管道路5千米，配套必要的管理设施、设备。

（5）信息化工程。建设雨量监测6处、水位监测2处、流量监测6处、水质监测3处、视频监视117处、预警广播97处、电子界桩94处、闸阀泵站远程自动控制系统及移动监测体系;建设调度会商中心及监控分中心;建设数字李生平台及业务应用系统。

3.项目建设期

本项目实施周期自2026年1月至2028年12月。

4.项目属性

本项目属于水利公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为农林水利——水利工程，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

7.项目现状

全线共42个井位，已开工井位33个，14个井位正在进行主体结构施工;其中仙桃段14个，已开工11个，开工率78.5%;天门段28个，已开工22个，开工率78.6%。

（二）项目实施方情况

实施单位名称：湖北水发仙桃投资有限公司

地址：仙桃市干河街道仙桃大道中段1号

法定代表人：唐义军

统一社会信用代码：91429004MAER3BBE8N

单位性质：国有企业

（三）项目批复情况

1.湖北省自然资源厅在2023年6月9日核发的《用地预审和选址意见书》（420000202300037）；

2.湖北省发展和改革委员会在2025年8月12日核发的《省发改委关于湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程可行性研究报告复核的批复》（鄂发改审批服务〔2025〕249号）；

3.湖北省水利厅在2025年12月25日核发的《省水利厅关于湖北省汉江经济带建设引隆补水工程初步设计的批复》(鄂水许可〔2025〕250号）；

4.湖北省生态环境厅在2026年1月12日核发的《省生态环境厅关于湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程环境影响报告书(重新报批)的批复》（鄂环审〔2026〕10 号）；

5.湖北省水利厅在2024年7月18日核发的《大中型水利水电工程移民安置规划》（鄂水许可〔2024〕90号）。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，工程静态总投资214,743.49万元，工程部分投资207,652.11万元(含铁路、公路等专项投资8,000.00万元)，建设征地移民补偿投资3,780.20万元，环境保护工程投资1,977.89万元，水土保持工程投资1,333.29万元，根据实际计算的建设期利息及债券发行费用对上述总投资进行了调整，调整后项目总投资为221,233.47万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源为项目运营收益。项目预期收入总额为282,909.44万元，扣除运营成本

56,683.11 万元及相关税费 20,027.23 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 206,199.10 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北审兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北审兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420102MA4F0Q5785），法定代表人廖银红，注册资本 108 万人民币，注册地址湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道 1298 号铁狮科创中心 1511 室，登记经营范围为“许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，营业期限自 2021 年 6 月 29 日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测的偏差将导致投资

总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了仙桃市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，仙桃市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》的相关规定；

2.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预[2021]209号》规定的投向领域，募投项目不在《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）所列禁止类项目清单范围；

3.湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6.为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7.本次发行虽有影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响经济社会环境的风险和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 8 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北共合律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

持证人　邹锐

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号　42010619861218361X

发证日期　2022年02月22日

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064248

备注二〇二五年度

称职

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11494764

北京市炜衡（武汉）律师事务所

黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目

法律意见书

2026 年 08 月

目　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券发行实质条件 3
（一）债券发行人 3
（二）债券发行额度 3
（三）债券发行期限 4
（四）还款计划及偿债资金来源 4
（五） 投资项目的审批 4
（六） 项目资产抵质押情况 5
三、债券对应的投资项目 5
（一）项目名称 5
（二）项目情况 5
（三）项目现状 6
（四）实施主体 6
（五）投资计划 6
（六）资金筹措 6
（七）项目收益 7
（八）项目审批 7
（九）项目性质 7
四、项目收入与融资自求平衡 8
五、项目的风险控制 8
（一）工程建设风险 8
（二）资金使用监管风险 9
（三）项目资产管理风险 9
（四）逾期还款风险 10
六、中介机构 10
（一）湖北智圆会计师事务所(普通合伙) 10
（二）北京市炜衡（武汉）律师事务所 10
七、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

北京市炜衡（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/炜衡律所	指	北京市炜衡（武汉）律师事务所
智园会计所	指	湖北智圆会计师事务所(普通合伙)
《财评报告》	指	智园会计所出具的《黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	炜衡律所出具的《黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年拟申报专项债券 4,000.00 万元人民币，用于黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目。具体情况如下：

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额	2027 年发债额
黄州区	黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目	10,895.96 万元	4,000.00 万元	2,000.00 万元

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：6,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给黄州区人民政府，用于黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本年度黄州区人民政府申报 4,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据黄州区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在黄

州区专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券统一纳入了黄州区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券发行期限

债券发行期限为20年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智园会计所出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法

律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目

（二）项目情况

项目地点位于建设地点位于黄州区宝塔大道沿线(区政府对面宝塔市场、工商银行东南侧空地、水岸公馆西北侧地块)。

项目建设内容及规模:市场改造工程(区政府对面宝塔市场)、农贸集市活动区改造工程(水岸公馆西北侧地块)、垃圾收集站工程、自产自销区改造工程(工商银行东南侧空地)室外等相关配套附属设施工程，其中:

1.市场改造工程:总改造土建工程面积 3356.27 ㎡，其中保留原菜市场建筑对建筑立面及室内外修缮，建筑面积 1774.27 ㎡，建筑层数为 1 层，新建土建工程面积 1582 ㎡，建筑层数为 3 层;

2.农贸集市活动区改造工程:总建筑面积 12212 ㎡，其中地上总建筑面积为 8561 ㎡，地下室建筑面积 3651 ㎡，地上建筑层数为 2 层;

3.垃圾收集站工程:总建筑面积 25 ㎡，建筑层数为 1 层;

4.自产自销区改造工程:总建筑面积 1306 ㎡，建筑层数为 2 层。

5.室外等相关配套附属设施工程:室外道路、硬化配套设施工程 17658.50

㎡，绿化侧分带高站石 192m，阻车桩 225 个，围墙 300m，大门 3 座，室外安防及弱电工程 186 套，室外照明工程 54 套，配套环境工程 1362.6 ㎡，地下车库停车位 114 个、充电桩 18 个，地面停车位 151 个、充电柱 23 个等相关配套设施。

本工程建设工期 24 个月，项目建设时间为 2026 年 8 月至 2028 年 7 月。

（三）项目现状

本项目目前正在进行前期准备工作，预计 2026 年 8 月开工。

（四）实施主体

项目实施主体为黄冈国融投资控股集团有限公司，所在地位于湖北省黄冈市黄州区禹王街道韦家凉亭还建小区 5 栋 1-4 楼，统一社会信用代码 91421100MA4891ER38。

经本所律师核查，黄冈国融投资控股集团有限公司为国有企业，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

本项目静态总投资额为 10,613.86 万元，其中建筑安装工程费 8,998.39 万元，工程建设其他费用 1,014.69 万元，预备费 600.78 万元。本项目预计发行地方政府专项债券，经重新测算后调整建设期利息为 276.1 万元，债券发行费用为 6.0 万元，故调整后项目总投资额为 10,895.96 万元。

年度投资计划：2026 年投资 7,130.11 万元，2027 年投资 2,511.24 万元，2028 年投资 1,254.61 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 6,000.00 万元，计划 2026 年发行 4,000.00 万元，2027 年发行 2,000.00 万元；自筹资金 4,895.96 万元。

经本所律师核查，项目资本金 4,895.96 万元，占项目总投 44.93%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第

二条，项目资本金不低于20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于农贸市场出租收入、停车位出租收入、充电桩收入。是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入18,869.04万元。

项目收益由黄冈国融投资控股集团有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

本所律师认为，项目已取得立项、可研批复、初设批复、环评、用地预审，其余批复尚在办理中，项目合法合规。

（九）项目性质

1.项目投向城乡冷链物流基础设施－农产品批发市场设施领域，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中所列领域。不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》鄂政办函（2023)20号负面清单所列的情形，因此不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容包括建设农贸市场改造，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.债券资金不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持

续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经智园会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.18倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据智园会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.18倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智园会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，

学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

六、中介机构

（一）湖北智圆会计师事务所(普通合伙)

经本所律师核查，湖北智圆会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖北智圆会计师事务所，统一社会信用码：91420111MA49MRTW2T。湖北智圆会计师事务所持有湖北省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号 42010418。湖北智圆会计师事务所指派的王荣兰为注册会计师，持有注册会计师证。

（二）北京市炜衡（武汉）律师事务所

北京市炜衡（武汉）律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0281137Y 的《律师事务所分所执业许可证》，本所资质合法并有效

存续。本法律意见书由姜晶晶律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211424424的《中华人民共和国律师执业证》，张江琳律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211534511的《中华人民共和国律师执业证》两名执业律师签字并加盖公章。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得立项、可研批复、初设批复、环评、用地预审，其余批复尚在办理中，项目合法合规，具备开工实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响，资产权属单位和资产管理单位为黄冈国融投资控股集团有限公司，单位性质为国有企业；项目建成后将黄冈国融投资控股集团有限公司运营、维护并履行监管职责，债券存续期内不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为北京市炜衡（武汉）律师事务所出具的《黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目法律意见书》签署页）

北京市炜衡（武汉）律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 08 月

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0281137Y

北京市炜衡（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 02 月 09 日

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211424424

法律职业资格或律师资格证号 A20194201053395

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 09 月 20 日

持证人 姜晶晶

性 别 女

身份证号 420105199609300828

执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211534511

法律职业资格或律师资格证号 A20194115224117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 02月 07日



持证人 张江琳

性别 女

身份证号 411522199802220026

湖北学知律师事务所
十堰市张湾区城乡供水一体化工程
专项债券发行
法律意见书

湖北学知律师事务所

二〇二六年八月

目 录

第一节引言 3

一、出具法律意见书的依据 3

二、律师声明的事项 3

三、释义 4

第二节正文 6

一、本期债券的概况 6

二、本期债券的实质条件 6

三、本期债券对应的投资项目 9

四、项目收入与融资自求平衡 12

五、项目的风险控制 12

六、偿债保障措施与投资者保障机制 18

七、中介机构 18

八、结论性意见 21

第一节引言

一、出具法律意见书的依据

湖北学知律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任十堰市张湾区城乡供水一体化工程专项债券发行专项法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府专项债务预算管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》《地方政府债券发行管理办法》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

1.本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2.本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

3.本期债券的发行主体、实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真

实，所有副本材料和复印件与原件一致。

4.对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

5.本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，但对于会计评价、债项评级等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见。本所律师在本法律意见书中对有关专项评价报告、评级报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容，本所律师依法并不具备进行核查和做出评价的适当资格。

6.本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

7.本法律意见书未经本所书面同意，任何人不得将本法律意见书外传及用于佐证、说明其他问题等任何目的，同时本所对将本法律意见书用于其他目的不承担法律责任。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

发行人/发行主体	指	湖北省人民政府
实施主体/建设单位	指	十堰市张湾区水利和湖泊局
本期债券	指	十堰市张湾区城乡供水一体化工程专项债券
本所	指	湖北学知律师事务所
会计师事务所	指	武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）
《法律意见书》	指	湖北学知律师事务所出具的《十堰市张湾区城乡

		供水一体化工程专项债券发行之法律意见书》
《财务评估报告》	指	武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）出具的《十堰市张湾区城乡供水一体化工程收益与融资自求平衡财务评估报告》
《实施方案》	指	《十堰市张湾区城乡供水一体化工程实施方案》
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
财预〔2018〕34 号文	指	《做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》财（预〔2018〕34 号）
财库〔2019〕23 号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）
国发〔2019〕26 号文	指	《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）
财库〔2020〕43 号文	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
鄂政办函〔2023〕20 号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函

		〔2023〕20 号）
国办发〔2024〕52 号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）
元、万元	指	人民币元、万元

第二节正文

一、本期债券的概况

项目名称	十堰市张湾区城乡供水一体化工程
发行人	湖北省人民政府统一发行后转贷给张湾区人民政府
实施主体/建设单位	十堰市张湾区水利和湖泊局
债券品种	记账式固定利率附息债券
发行金额	本项目计划发行专项债券7,000.00万元，2026年拟发行3,000.00万元，2027年拟发行4,000.00万元
债券期限	20年
债券利率	本期发行利率为2.41%
付息方式	在债券期限内，每半年付息一次，第11年至第20年每年偿还10%的本金
募集资金用途	专项用于十堰市张湾区城乡供水一体化工程
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等相关法律、法规及行政规章的规定，本项目资本金比例符合国发〔2019〕26号中资本金比例相关规定。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行主体

根据《实施方案》《财务评估报告》及相关信息披露文件，本期债券的发行主体为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给张湾区人民政府，用于张湾区申报的十堰市张湾区城乡供水一体化工程。

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财

预〔2016〕155号）第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。市县级政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

本所律师认为，本期债券发行主体及转贷对象符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文及其他相关法律、法规及行政规章的规定，具备相应的主体资格。

（二）债券额度

1、本项目2026年拟发行3,000.00万元,2027年拟发行4,000.00万元，根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本期张湾区人民政府申报3,000.00万元人民币政府专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据张湾区财政局上报项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在湖北省及张湾区专项债务限额范围内予以核定。

2、本期专项债券纳入了湖北省及张湾区地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合国发〔2014〕43号文第3条、财预〔2015〕225号文第1条、财预〔2016〕155号文第11条、财预〔2017〕89号

文第 2 条第 1 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限和利率

根据《实施方案》《财务评估报告》披露的信息，本期债券为 20 年期，发行利率为 2.41%。

本所律师认为，本期债券的期限和利率符合财库〔2020〕43 号文及其他相关法律、法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资为十堰市张湾区城乡供水一体化工程，本项目偿债资金主要来源于项目建成后的供水收入。该等收入合法合规，收益权归属于实施主体，实施主体能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

2.实施机构对项目实施、债券资金使用以及还本付息制定了明确的计划，承诺项目收入专门用于偿还到期债券本息，不挪作他用。

3.通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合财预〔2016〕155 号文第 6 条、财预〔2017〕89 号文第 2 条第 2 款及其他法律、法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施机构提供的项目资料，本期专项债券投资的十堰市张湾区城乡供水一体化工程，取得了政府部门相应的审批手续（详见本法律意见书“三、本期债权对应的投资项目（二）项目审批”）。

经本所律师核查，本期债券对应投资项目，已依法办理了必要的

行政审批手续或备案，具备实施条件。

（六）项目担保情况

根据项目《实施方案》披露的信息及实施主体说明，并经本所律师适当核查，本期申报的项目资产未设抵押，项目各项收费收益权未设置质押，不存在权属纠纷。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目情况

项目名称	十堰市张湾区城乡供水一体化工程
项目位置	张湾区
项目属性及领域	〔项目属性〕根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目属于第一类鼓励类四十——农林水利建设项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。 〔项目领域〕本项目投向领域为农林水利-水利-城乡供水一体化工程（乡镇、农村）投向，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。
建设内容及规模	新建日供水规模 8000 立方米的现代化水厂 1 座，配套建设供水管网，对现有西沟水厂进行提档升级，改善水处理工艺，对现有黄龙至方滩城市自来水主管网进行改造，对 11 个村供水管网进行改造。
项目总投资及资金筹措	总投资约为 11,052.30 万元，其中建筑工程 7767.44 万元，机电设备及安装工程 394.32 万元，金属结构及设备安装工程 247.17 万元，临时工程 580.08 万元，独立费用 1208.13 万元，预备费用 509.86 万元，建设征地移民补偿投资 55.65

	万元，环境保护投资 47.25 万元，水土保持投资 78.75 万元，建设期利息约 156.65 万元，债券发行费用约 7.00 万元。
建设周期	本项目建设期 16 个月，自 2026 年 9 月-2027 年 12 月。
项目现状	项目属于新建项目。目前前期准备方面已完成项目建议书批复、可行性研究报告及初步设计的批复。

（二）项目主体

根据《实施方案》、《项目可行性研究报告的批复》及相关信息披露文件，本项目实施主体为十堰市张湾区水利和湖泊局，根据本所律师核查，实施主体基本信息如下：

项目单位名称：	十堰市张湾区水利和湖泊局
地址：	十堰市车城西路 145 号
统一社会信用代码：	11420303011081651H
单位性质：	政府职能部门
办公电话（政策咨询）	(0719)8523269
单位职能：	（一）负责保障水资源的合理开发利用，组织编制全区水资源规划、重要河流湖泊流域综合规划、防洪规划等水利规划。 （二）负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障，组织实施最严格水资源管理制度，实施水资源统一监督管理；拟定全区水中长期供求规划并监督实施，配合相关部门实施取水许可、水资源论证和防洪论证制度，指导开展水资源有偿使用、水利行业供水和乡镇供水工作。 （三）负责按规定制定水利工程建设有关制度并组织实施，提出全区水利固定资产投资规模、方向、具体安排建议并组织指导实施；按照省、市、区政府规定权限，审批、核准规划内和年度计划规模内固定资产投资项目，提出水利资金安排建议并负责项目实施的监督管理。 （四）负责组织实施水资源保护，组织编制并实施水资源保护规划，指导饮用水水源保护、地下水开发利用和地下水资源管理保护；对河流水库和地下水实施监测，发布水文水资源信息、情报预报和全区水资源公报，按规定组织开展水资源、水能资源调查评价和水资源承载能力监测预警。

	（五）负责节约用水，执行节约用水政策措施标准，组织编制节约用水规划并监督实施，组织实施用水总量控制等管理制度，指导和推动节水型社会建设。 （六）负责指导水利设施、水域及非港口岸线的管理、保护与综合利用，组织实施水利基础设施网络建设，指导河流、河口的治理、开发和保护，组织实施河湖水生态保护与修复、河湖生态流量水量管理及河湖水系连通。 （七）负责指导监督水利工程建设与运行管理，组织实施全区重要水利工程建设与运行管理，协调落实南水北调工程运行和后续工程建设的有关政策措施，组织有关工程验收。 （八）负责水土保持，拟定水土保持规划并监督实施，组织实施水土流失的综合防治、监测预报并定期公告，建设项目水土保持监督管理，组织指导水土保持建设项目实施。 （九）负责开展农村水利工作，组织指导农村饮水安全工程建设与管理及节水灌溉，开展农村水利改革创新和社会化服务体系建设。 （十）负责库区、安置区移民工作，审核与申报库区、安置区移民后期扶持项目规划编制，对移民项目进行立项、论证、申报、审核、审批和验收，并对项目实施情况进行监督；组织移民安置的业务咨询和技术培训，参与新建水库移民搬迁安置实施规划编制审查。 （十一）负责南水北调中线工程丹江口库区移民安置、后期帮扶规划实施，协调有关部门对南水北调工程范围内的节水、治污、生态环境、水源和文物保护等工作进行监督管理；组织南水北调有关专项规划的编制、申报以及规划项目的争取和实施，争取南水北调生态补偿政策，推进水源区与受水区经济技术协作与交流；争取对口支援，组织协调督办对口支援和中线区域经济技术协作资金项目的推进与落实。 （十二）负责涉水违法事件查处，协调跨乡（镇）水事纠纷，依法开展水政监察和水行政执法，负责水利行业安全生产工作，组织指导水库、水电站大坝的安全监管，监督管理水利建设市场，组织实施水利工程建设的监督。 （十三）负责开展水利科技、信息化和对外交流合作，组织开展水利行业质量监督，执行水利行业技术标准、规程规范，开展水利相关法律法规宣传、业务培训，组织编制水利信息化发展规划并组织实施。 （十四）负责落实综合防灾减灾规划相关要求，组织编制洪水干旱灾害防治规划和防护标准并指导实施；承担水情旱情监测预警，组织编制河流湖泊和水工程的防御洪水抗御旱灾调度及应急水量调度方案，按程序报批并组织实施；防御洪水应急抢险技术支撑工作。

	（十五）承办全面推行河湖长制工作，牵头贯彻落实中央、省、市、区全面推行河湖长制要求，组织推进全区河湖长制工作联席会议日常工作；指导、监督全区河湖长制管理，拟定河流管理和保护制度及考核办法，监督、协调各项任务落实，组织实施考核。 （十六）完成上级交办的其他任务。 （十七）职能转变。区水利和湖泊局要切实加强水资源合理利用、优化配置和节约保护；坚持节水优先，从增加供给转向更加重视需求管理，严格控制用水总量和提高用水效率；坚持保护优先，加强水资源、水域和水利工程的管理保护，维护河湖健康美丽；坚持统筹兼顾，保障合理用水需求和水资源的可持续利用，为经济社会发展提供水安全保障。 （十八）有关职责分工。 1.与区行政审批局的职责分工。区行政审批局负责取水许可、水土保持方案、洪水影响评价等涉水事项的审批。区水利和湖泊局加强对涉水行政审批事项事后监管，全面推进“双随机、一公开”和“互联网+监管”，加快推进监管信息共享，共同构建以信息公示为手段，以信用监管为核心的新型水利行业监管体系。
行业主管部门：	十堰市张湾区人民政府

本所律师认为，项目实施主体符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财库〔2020〕36号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律、法规及规范性文件规定。

（三）项目审批

截至本法律意见书出具日，本项目取得的行政审批以及核实和备案如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年5月13号	张湾区发展和改革局	关于十堰市张湾区城乡供水一体化工程建议书的批复	张发改审批〔2025〕103号
可行性研究报告批复	2025年5月14日	张湾区发展和改革局	关于十堰市张湾区城乡供水一体化工程可行性研究报告的批复	张发改审批〔2025〕105号
初步设计批复	2026年6月16日	张湾区发展和改革局	关于十堰市张湾区城乡供水一体化工程:初步设计的批复	张发改审批〔2026〕120号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
施工许可办理				
环境影响评价				
用地预审手续				

综上，根据实施主体提供的资料，并经本所律师核查，本期债券对应投资项目,已办理了必要的行政审批或备案,具备实施条件。

四、项目收入与融资自求平衡

根据武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）出具的《项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，经测算，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的十堰市张湾区城乡供水一体化工程预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.50，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能够覆盖债券融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号文第12条、财预〔2017〕89号文第2条第2款及其他相关法律法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

根据《实施方案》披露的信息及实施主体阐述，本项目涉及的风险评估及风险控制措施如下：

（一）主要风险

1.项目完工风险

此项目风险主要体现在项目实施过程产生的风险，可能会出现项目资金不到位等问题，从而使得项目面临延期完工、成本超支等风险。

控制措施：针对上述可能出现的问题，项目业主将在项目建设期，保证项目实施资金对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；在项目建成后，对土地成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

2.工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，增强项目实施人员安全意识，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

3.经营风险

经营风险指的是十堰市张湾区城乡供水一体化工程完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是由于人口变化影响供水用量，从而影响年度收入规模，偿债能力减弱。

控制措施：（1）项目单位密切关注政策的变化趋势，同时对张

湾区的人口出生率、死亡率、人口增长率等进行了详细的调查和估算；（2）如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

4.技术风险

技术风险是指技术风险主要指许多具体的项目采用了先进技术，这些技术应用上的可靠性和适应性，设备的可操作性、安全性等可能给项目带来的风险。

控制措施：本次项目，对于经营设备的升级及产能的扩大有着显著的提升，能够很好的应对可能出现的技术风险。

5.财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功。如项目超概由政府自筹解决，如项目收入未达到预期，如债券存续期内项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴等。

6.投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等

均可能使项目面临建设资金不足风险。

控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

7.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2019年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2019〕23号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（二）敏感性分析

本项目总收益为14,414.22万元，债券本息和为9,614.85万元，本息覆盖倍数为1.50，当项目净收益下降5.00%、10.00%的时候，本息覆盖倍数还是大于1，能通过敏感性分析。

本所律师认为，该项目风险控制措施合理，在项目执行过程中需严格遵循，在此基础之上，风险总体可控。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、财政部等六部委《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、湖北省政府出台的《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函〔2017〕45号）的规定，强化政府性债务管理，稳步推进防范化解政府债务风险工作。具体措施如下：

1、建立债务风险应急预案

发行人建立了以政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的风险防控机制。

按照政府性债务风险事件的性质、影响范围和危害程度等情况，将债务风险事件级别划分为Ⅰ级（特大）、Ⅱ级（重大）、Ⅲ级（较大）、Ⅳ级（一般）四个等级，根据债务风险事件情形采取相关的应急响应措施。

2、严格政府债务限额控制

发行人严格实施政府债务限额管理，在湖北省政府规定的债务限额内，制定债务限额管理方案，规定政府举债不得突破批准限额，从而有效控制债务规模。

3、健全债务管理制度

发行人建立健全债务管理体制：一是督促成立了政府债务管理领导小组，加强对政府债务管理工作的领导；二是在审计项目

执行中，重点审计了地方政府债务，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容；三是将政府债务管理作为硬指标纳入年度目标责任考核体系,配合考评办研究制定《防范化解政府债务风险工作考核指标》。

4、提高债券资金管理水平

将债券资金分别纳入一般公共预算和政府性基金预算，按照预算规定的用途，管理和使用债券资金，特别是定向转贷债券，务必按照下达的项目使用，不得擅自用于明细清单外的项目，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

（二）投资者保障机制

1.根据财预〔2021〕61 号发布的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，项目单位及其主管部门在整个债券存续期间应及时做好资金绩效管理工作，向上级财政部门反馈评估结果，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者利益。

2.积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功，若项目超出概算由政府自筹解决。若项目收入未达到预期，债券存续期内项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。

3.如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务

限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

本所律师认为，发行人制定的地方政府债务管理办法及应急预案，对本期债券本息的偿还做好了充分的保障措施。

七、中介机构

（一）武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市洪山区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420111594500968W）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（编号：42010043）。

（二）湖北学知律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD02686534《律师事务所执业许可证》，本所资质有效存续并合法有效。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且与发行人及实施主体无关联关系，亦不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

八、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、本期债券发行主体、实施主体、发行规模、债券利率、债券期限等符合法律、法规、行政规章及相关政策的规定。项目实施主体依法设立并有效存续,不存在依法应当终止或解散的情形。

2、本期债券对应投资项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024 年版）规定，资金投向领域不涉及国家禁止类项目清单（2024 年版）及国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）所列负面清单或禁止投向领域的建设内容。

3、本期债券对应投资项目，已办理了可研批复、初设批复等行政审批手续及备案，具备实施条件。

4、本期债券对应投资的项目土地未设抵押，项目各项收费收益权未设置质押，不存在权属纠纷。

5、本期申报的项目资产及收益权归属实施主体，本项目还款来源收入合法合规，实施主体能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，经测算项目收益能够保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

6、本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施已在相关披露材料中论述，项目风险控制措施合理，在项目执行过程中需严格遵循，在此基础之上，风险总体可控。

7、中介机构资质合法有效，且与发行人、实施机构无关联关

系，亦不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

综上，本期债券符合法律、法规及政策文件的有关规定，具备实施条件，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，一式叁份。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北学知律师事务所关于《十堰市张湾区城乡供水一体化工程专项债券发行之法律意见书》签署页）

湖北学知律师事务所

负责律师：

经办律师：

二0二六年八月



执业机构 湖北华知律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14228200710602673

法律职业资格
或律师资格证号 B20054228270021

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年5月21日

持证人 熊海炜

性别 男

身份证号 422827198004230015

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	22年5月至23年5月

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	23年5月至24年5月



执业机构 湖北学知律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14228201210149671

法律职业资格
或律师资格证号 B20104228270013

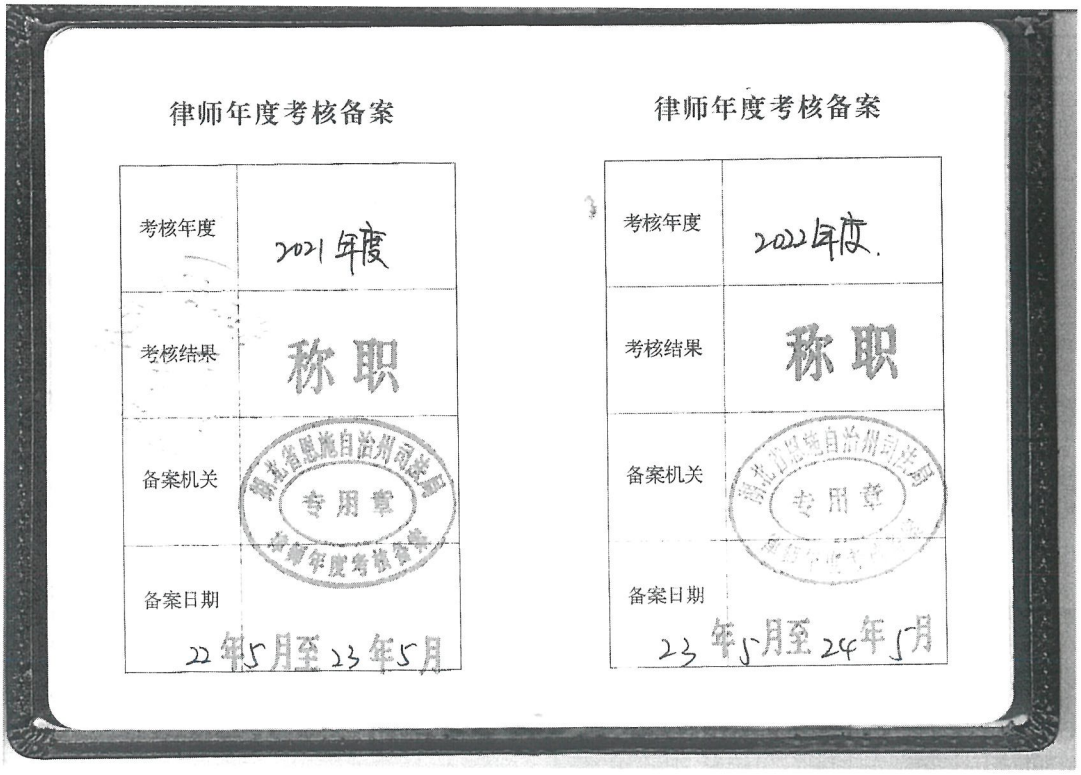
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 03 月 21 日

持证人 肖波

性别 男

身份证号 422827197712110036



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	22年5月至23年5月

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	23年5月至24年5月

湖北因之律师事务所

兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目

法律意见书

湖北因之律师事务所

HUBEI YINZHI LAW FIRM

2026 年 8 月

目　　录

释　义 1

声　明 2

正　文 3

一、本期专项债券的基本情况 3

（一）本期专项债券基本概况 3

（二）发行规模 3

二、本期专项债券的项目主体 4

（一）发行主体 4

（二）实施主体 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

（一）项目概况 6

（二）项目审批情况 6

（三）项目抵押、质押情况 8

（四）项目实施的公益性 8

四、项目预期收益与融资平衡安排 8

五、项目风险及风险控制措施 9

（一）工程建设风险 9

（二）运营管理风险 9

（三）资金管控风险 10

（四）逾期还款风险 10

六、中介机构 11

（一）财务评价机构 11

（二）律师事务所 11

七、结论性意见 11

释　义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本法律意见书	指	湖北因之律师事务所关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目专项债券的法律意见书
本所	指	湖北因之律师事务所
专项债券	指	有一定收益的公益性项目，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券
本期债券	指	兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目专项债券
《实施方案》	指	《兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目实施方案》
《财务评价报告》	指	湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）出具的《兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
发行人	指	湖北省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
元、万元	指	人民币元、万元

湖北因之律师事务所

关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目

专项债券的法律意见书

湖北因之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托就申请发行关于2026年兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目专项债券项目事宜，出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

声　明

一、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

二、本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

四、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本所律师仅就与本次债券发行有关的法律问题发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和报告发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、信用评级分析报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

六、本所律师得到实施主体及相关各方如下承诺和保证，实施主体及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

七、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

正　文

一、本期专项债券的基本情况

（一）本期专项债券基本概况

湖北省人民政府拟发行2,700.00万元的地方政府专项债券，用于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目。根据项目《实施方案》以及《财务评价报告》，债券基本情况如下：

项目名称	兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目
拟投资总额	3,423.61万元
拟发债总额度	2,700.00万元
2026年拟发行专项债券	2,000.00万元
债券期限	20年
债券利率	根据《2026湖北省政府专项债券（三十四期）》实际发行利率2.34%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.54%。
付息方式	每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%

（二）发行规模

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关法律法规与政策文件的规定，本次专项债券的发行额度，在拟发行年度内已纳入湖北省政府批准的政府专项债务限额范围内。

综上所述，本次专项债券的发行人、发行额度、发行期限符合国发〔2014〕

43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

二、本期专项债券的项目主体

（一）发行主体

根据财预[2016]155 号的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，湖北省人民政府统一发行后转贷给兴山县人民政府，用于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目。

本所律师认为，本期政府专项债券发行主体湖北省人民政府具有发行主体资格，符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、以及财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（二）实施主体

根据《实施方案》，本期专项债券的项目实施主体基本情况如下：

项目单位名称：	兴山县城乡投资开发有限公司
法定代表人：	王鹏
地址：	湖北省宜昌市兴山县古夫镇昭君路 13 号 11 楼
营业期限：	2006-06-22 至 2056-06-22
注册资本：	50,000 万人民币
统一社会信用代码：	914205267905500817
单位性质：	国有企业
股权结构：	兴山县财政局持股 100%

经营范围：	一般项目：自有资金投资的资产管理服务，园区管理服务，以自有资金从事投资活动，公共事业管理服务，住房租赁，物业管理，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，对外承包工程，日用化学产品销售，金属制品销售，办公设备销售，办公设备耗材销售，劳动保护用品销售，五金产品零售，日用家电零售，厨具卫具及日用杂品零售，办公用品销售，个人卫生用品销售，金属材料销售，机械设备租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），建筑工程机械与设备租赁，旅游开发项目策划咨询，酒店管理，机动车驾驶人考试场地服务，单位后勤管理服务，商业综合体管理服务，供应链管理服务，劳务服务（不含劳务派遣），电动汽车充电基础设施运营，办公服务，餐饮管理，集贸市场管理服务，发电技术服务，环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务），土地整治服务，殡葬设施经营，殡仪用品销售，殡葬服务，机动车驾驶员培训，养老服务，文化场馆管理服务，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动），体育健康服务，游乐园服务，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，森林经营和管护，农业机械服务，建筑材料销售，水土流失防治服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，非煤矿山矿产资源开采（除稀土、放射性矿产、钨），河道采砂，燃气经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
建设单位名称	兴山县城乡投资开发有限公司

本所律师认为，兴山县城乡投资开发有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

经核查，根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目，该项目具体情况如下：

（一）项目概况

1.项目建设内容

项目名称	项目地址	建设内容
兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目	兴山县古夫镇	项目总用地面积6226平方米，建筑占地面积1445.08平方米，总建筑面积6169.38平方米，其中：地上5446.84平方米，地下722.54平方米。主要建设内容为新建一栋三层框架结构仓库，地下一层设置消防水池；地上各层设置仓库、卫生间、楼梯、5吨货用电梯以及配套用房等；配套建设道路、消防、绿化、场坪、停车位等基础设施；购置安装智能化设备等。

2.项目总投资与资金筹措方案

（1）项目总投资

根据《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目初步设计的批复》（兴发改审批[2025]232号），项目概算总投资3,313.50万元，其中：建安工程费用2,850.78万元，占比86.04%；工程建设其他费用304.93万元，占比9.20%；预备费157.79万元，占比4.76%，静态总投资3,313.50万元，建设期利息107.95万元，债券发行兑付费用2.16万元，调整后总投资合计为3,423.61万元。

（2）资金筹措方案

本项目总投资3,423.61万元，建设资金来源为项目单位自筹资金723.61万元，占比21.14%；专项债券资金2,700.00万元，占比78.86%。

经本所律师核查，项目资本金723.61万元，占项目总投资21.14%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（二）项目审批情况

根据《实施方案》及本所律师核查，项目获取审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2025 年 11 月 27 日	兴山县发展和改革局	《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目项目建议书的批复》	兴发改审批〔2025〕211 号
可研批复	2025 年 12 月 4 日	兴山县发展和改革局	《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目可行性研究报告的批复》	兴发改审批[2025]219 号
初设批复	2025 年 12 月 11 日	兴山县发展和改革局	《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目初步设计的批复》	兴发改审批[2025]232 号
用地预审与规划选址及建设用地规划许可证	2025 年 11 月 28 日	兴山县自然资源和城乡建设局	《兴山县自然资源和城乡建设局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目规划选址与用地预审意见》	/
环评	2025 年 12 月 16 日	宜昌市生态环境局兴山县分局	《宜昌市生态环境局兴山县分局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目环境影响评价豁免请示的复函》	/
不动产权证	2016 年 6 月 14 日	兴山县国土资源局	《不动产权证书》	鄂（2016）兴山县不动产权第 0000217 号
施工许可证	2026 年 4 月 16 日	兴山县自然资源和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	编号：420526202604160201
建设工程规划许可证	2026 年 4 月 9 日	兴山县自然资源和城乡建设局	《建筑工程规划许可证》	建字第 420526202600002 号

本所律师认为，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、建设工程规划许可证、不动产权证、施工许可证等行政审批手续，项目无需办理环评、项目不涉及新增建设用地，无需办理用地预审与规划选址及建设用地规划许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备开工条件。

（三）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目实施的公益性

根据《实施方案》，本项目属于城乡冷链等物流基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）。

本所律师认为，本期专项债券涉及的项目系具有一定收益的公益性项目，投向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金未用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

四、项目预期收益与融资平衡安排

根据《实施方案》，本项目建成投入运营后的收入来源主要是仓库出租收入、物业管理费收入、物流服务收入、停车位收入、充电服务收入。项目预期收入总额为 12,078.11 万元，扣除运营成本 6,516.22 万元及相关税费 716.42 万元后预计用于资金平衡相关收益为 4,845.47 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目收入系项目自身产生的收入，具有稳定的预期偿债资金来源，收入来源符合法律规定，项目收益权归属于兴山县城乡投资开发有限公司，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》，兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目存在的项目风险及风险控制措施如下：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四，加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适

应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源；第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科

学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

六、中介机构

（一）财务评价机构

本期专项债券发行聘请了湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）出具《财务评价报告》。经本所律师核查，湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）持有统一社会信用代码为91420104MAEUNX5U2F的《营业执照》，具有会计师事务所执业资格，执业证书编号为42010482，具备出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由本所出具。本所现持有湖北省司法厅于2025年10月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000MD0359360W），系具有合法执业资格的律师事务所，且本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证（其中，叶鑫律师持有执业证号为14201201510176620的《律师执业证》，陈广宇律师持有执业证号为14201202110376798的《律师执业证》），且均通过年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构均依法成立并有效存续，具备相应的资质。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行主体、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、

法规及相关政策性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为城乡冷链等物流基础设施—城乡冷链物流设施。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、建设工程规划许可证、不动产权证、施工许可证等行政审批手续，项目无需办理环评、项目不涉及新增建设用地，无需办理用地预审与规划选址及建设用地规划许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备开工条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响。

（五）本项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定。

（六）为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构具备相应的从业资质。

（七）本项目已对实施过程中可能存在影响项目建设及项目收益实现的风险进行了预估，并拟定了相关风险控制措施降低风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36

号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北因之律师事务所出具的《兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目法律意见书》签署页）

湖北因之律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0359360W

湖北因之　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北因之律师事务所 4201051022905?

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 10 月 10 日

No. 70135854

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510176620

法律职业资格
或律师资格证号 A201242011118 39

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 叶鑫

性 别 男

身份证号 422826199104291016

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110376798

法律职业资格或律师资格证号 A20194206250445

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 陈广宇

性 别 男

身份证号 420625199411030079

湖北因之律师事务所 4201051022905?

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程专项债券

法律意见书

北京市炜衡（武汊）律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义.....1
第一部分 律师声明.....2
第二部分 正文.....4
一、本次专项债券发行的基本情况 4
二、本次专项债券发行对应的投资项目 5
三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件 8
四、与本次专项债券有关的重大法律事项 9
五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制 9
六、结论意见 10
第三部分 签署页.....12

释 义

除非另有说明，以下简称在本文中作如下释义：

项目业主	指	武汉市新洲区水务和湖泊局
智圆会所	指	湖北智圆会计师事务所（普通合伙）
本次专项债券	指	本项目拟发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，已于 2025 年发行专项债券 1,000.00 万元，本次计划于 2026 年发行专项债 8,000.00 万元，2027 年发行专项债 1,000.00 万元。
《实施方案》	指	《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程实施方案》
《财务评价报告》	指	湖北智圆会计师事务所（普通合伙）出具的《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程收益与融资自求平衡财务评价报告》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕50 号	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财库〔2020〕43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
财办预〔2021〕209 号	指	《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
鄂财债发〔2019〕18 号	指	《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号	指	湖北省政府负面清单（第一批）
本所/炜衡律所	指	北京市炜衡（武汉）律师事务所
本《法律意见书》	指	《北京市炜衡（武汉）律师事务所关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程专项债券法律意见书》
本所律师	指	是指在本《法律意见书》签字的律师
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

北京市炜衡（武汉）律师事务所
关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程专项债券法律意见书

（2026）炜衡专法意字第　号

武汉市新洲区水务和湖泊局：

北京市炜衡（武汉）律师事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜出具本《法律意见书》。

第一部分　律师声明

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所已经得到项目业主的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；项目业主向本所提供的有关副本或复印件材料与原件一致。

4. 对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖委托人出具的说明文件出具法律意见。

5. 本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评

估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项，本所亦无合法资格发表评论。

6. 本《法律意见书》仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第二部分　正文

一、本次专项债券发行的基本情况

（一）发行人

本次专项债券由湖北省人民政府发行，债券发行成功后转贷至武汉市新洲区人民政府使用。

根据《中华人民共和国预算法》的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。据此，湖北省人民政府作为本次专项债券发行人，最终将募集资金转贷至武汉市新洲区人民政府符合前述规定。

（二）发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025年	1,000.00	1,000.00	20	2.36%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2026年	8,000.00	0.00	20	2.51%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
2027年	1,000.00	0.00	20	2.51%	每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、

财预〔2016〕155号文、财办预〔2021〕209号、财库〔2020〕43号文的规定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕89号文的规定。

二、本次专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程。

2.项目建设地点和内容

建设地点：武汉市新洲区举水河流域。

主要建设内容为：本项目拟对新洲区举水河流域水环境进行治理。建设内容包括截污管网工程、生态修复工程、底泥清淤工程等。具体如下：

（1）截污管网工程：新建DN300~DN600污水管网4.81公里及附属设施，配套新建一体化污水泵站一座；

（2）生态修复工程：包括滩地整形工程447480平方米、浏湖堤加固工程979米，橡胶坝海漫加固工程80米、举西堤整坡1440米、新建生态植草沟1560米、水闸泵站出水渠整修3处及配套工程等；

（3）底泥清淤工程：清淤量55000立方米。

3.项目批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2024年9月29日	武汉市新洲区发改委	《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告的批复》（可研代立项）	新发改投〔2024〕134号
项目规划选址和用地预审	2025年1月7日	武汉市新洲区自然资源和城乡建设局	《区自然资源和规划局关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程办理相关手续的复函》	/
环境影响评价批复	2025年1月16日	武汉市生态环境局新洲区分局	《区生态环境分局关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目开展前期工作的复函》	/
可研批复	2024年9月29日	武汉市新洲区发改委	《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程可行性研究报告的批复》	新发改投〔2024〕134号
初步设计批复	2025年8月21日	武汉市新洲区发改委	《关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程初步设计的批复》	新发改投〔2025〕205号

建设用地规划许可证	2025年1月7日	武汉市新洲区自然资源和规划局	《区自然资源和规划局关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程办理相关手续的复函》	/
合同工程开工批复	2025年11月14日	湖北瑞洪工程管理有限公司	《合同工程开工批复》	（湖北瑞洪〔2025〕合开工01号）

相关情况说明：

（1）根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委2023年第2号令），我单位此项目年综合能源消费量17.11吨标准煤，年电力消费量13.93万千瓦时，符合相关规定，不再单独进行节能审查。

（2）本项目不涉及新增建设用地不需办理项目规划选址和用地预审、建设用地规划许可证。

（3）本项目已上传关于《长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程审批合理合规性的情况说明》

（4）本项目已处于开工状态，根据《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》以及水利部《关于水利工程开工审批取消后加强后续监管工作的通知》，已上传本项目中标通知书及开工令。

4.建设期限

本项目建设周期为17个月，即2025年11月—2027年3月。

5.项目现状

本项目前期手续已陆续办理，目前已进入现场施工阶段，已完成项目建设进度23%；正在实施生态修复工程、底泥清淤工程（浏湖堤加固工程、橡胶坝海漫加固工程、滩地整形土建等）。

项目现场施工图如下：











6. 资产、收益权抵质押情况说明

项目对应的资产、收益权不存在抵质押情况。

7.项目总投资

根据本项目初设批复，本项目总投资16,515.53万元，其中：建设工程费用12,455.91万元，占比75.42%；建设工程其他费用1,451.32万元，占比8.79%；专项费用1,735.02万元，占比10.51%；预备费622.80万元，占比3.77%，静态总投资16,265.05万元，建设期利息242.48万元；债券发行兑付费用8.00万元。

8.本期拟发债额度及债券期限

本项目拟申请10,000.00万元专项债券资金，已于2025年发行专项债券1,000.00万元，本次计划拟于2026年计划发行债券金额为8,000.00万元，2027年计划发行债券金额为1,000.00万元，债券期限均为20年期。本次债券测算利率参照2026年5月12日湖北省专项债券（二十二期至二十三期）20年期专项债中标利率2.41%适当上浮，根据项目情况，即本次测算利率为2.51%；每半年支付一次利息，假设自2026年开始计息，从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。

9.项目资金来源及筹措方案

本项目总投资16,515.53万元。其中，资本金6,515.53万元，占项目总投资的39.45%，项目资本金由武汉市新洲区水务和湖泊局自筹，项目资本金主要用于本项目部分建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金；发行专项债券10,000.00万元，占项目总投资的60.55%，专项债券资金全部用于建设期工程款项的支付。本项目于2025年已发行专项债券1,000.00万元，拟于2026年计划发行债券金额为8,000.00万元，2027年计划发行债券金额为1,000.00万元，债券期限均为20年期。

10.收入来源

根据项目业主提供的本次项目《实施方案》，本项目主要收入为污水处理费收入、污泥销售收入。

11.项目属性

本项目属于生态环保－重点流域水环境综合处理公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

12.项目领域

本项目投向领域为生态环保－重点流域水环境综合处理，符合财政部、国家发

改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022 年）项目库。

（二）项目业主

根据项目实施单位提供的《实施方案》及相关建设项目批文，本次项目业主为武汉市新洲区水务和湖泊局，截至本《法律意见书》出具之日，其基本信息如下：

项目单位名称：	武汉市新洲区水务和湖泊局
法定代表人/负责人：	王艳东
地址：	武汉市新洲区邾城街衡州大道 32 号
统一社会信用代码：	114201177335628951
单位性质：	行政单位
业务范围：	（1）贯彻执行有关水行政工作的方针政策和法律、法规、规章；（2）负责拟定全区水务发展中长期规划；（3）负责水资源的合理开发与利用（4）指导监督水务工程建设与运行管理（5）指导水务设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用等。
行业主管部门：	武汉市新洲区人民政府

武汉市新洲区水务和湖泊局为有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构，具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89 号文、《预算管理办法》的规定；本项目业主武汉市新洲区水务和湖泊局为有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构，具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。本项目已取得可行性研究报告批复等手续，本次建设项目符合相关产业政策及地区发展规划要求。

三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

（一）财务评估机构

1. 财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为智圆会所，并出具了《财务评价报告》，其资质情况如下：

经本所律师核查，湖北智圆会计师事务所（普通合伙）持有武汉市长江新区市

监督管理局核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码91420111MA49MRWW2Y），湖北省财政厅核发的执业证书编号为42010418《会计师事务所执业证书》，其与项目业主不存在关联关系。

2.《财务评价报告》结论意见

根据智圆会所出具的《财务评价报告》，确定本项目本息资金覆盖倍数为1.49倍。其认为“本次评价的长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程预期收益对债券本息覆盖率倍数为1.49。本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资匹配平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

综上，本所律师认为，智圆会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为北衡律所，为本次专项债券出报发行出具《法律意见书》。

北京市炜衡（武汉）律师事务所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD0281137Y的《律师事务所分所执业许可证》，本次专项债券经办律师为姜晶晶律师和张江琳律师，姜晶晶律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211424424的《中华人民共和国律师执业证》，张江琳律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202211534511《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

综上，本所律师认为，炜衡律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、与本次专项债券有关的重大法律事项

（一）债券发行主体

本项目的项目业主为行政单位，具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可

达 1.49 倍，本次专项债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

五、与本次专项债券有关的法律风险及风险控制

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）主要风险

1.影响项目合法性、合理性遭质疑的风险及控制措施

通过对收集的有关国家或行业发布的法律法规、规程规范以及相关前置文件分析可知，本项目符合《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目环境保护分类管理名录》等国家相关法律法规的要求。

风险控制措施：该风险发生的可能性很小，本项目严格遵守法律法规，按照相关法律规定积极配合并整理相关文件资料。

2.项目可能造成环境破坏的风险及控制措施

在建设期间会产生一定的扬尘及噪声环境影响，并对区域的植物有一定程度的破坏。工程施工过程中，要把控项目实施单位将扬尘及噪声环境影响降低到国家规定范围以内，以及对周边居民影响较小。

风险控制措施：通过合理布局施工场地、安排施工时段，采用环保、节能的施工工艺，避免对环境造成破坏。

3.影响社会稳定的风险及控制措施

实施过程中，针对居民所提意见和关心的问题，设立征收政策法规流动咨询点，现场解答居民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的居民，采用“换位”思考方式，尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。

风险控制措施：采取以预防为主的治安防范措施，在项目全过程加强综合治理

工作。密切关注极少数人可能因对本项目不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

4.造成群众对生活环境变化的不适风险

举水河堤所在地周边郑城街河段人员活动较多，其余河段人员较少。且工程建设基本上都发生在河道内，工程建设后提高现状举水堤防洪能力，提升保护周边居民生命和财产安全能力，本项目的建设也提升了周边居民的生活质量，对周边居民生活环境是有利的。

风险控制措施：在项目实施过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的方法，尤其要最大程度地照顾附近群众的利益。在征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。同时项目建设单位和施工单位密切配合，严格要求工作人员，换位思考，热情服务，文明工作，减少扰民。

5.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

6.财务综合风险分析

（1）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（2）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力、新冠疫情等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（3）收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（4）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（二）敏感性分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次利率参考湖北省已发行最近一期同期票面利率上浮10个bp即2.51%测算，因此不再对债券利率做压力测试；当项目运营收益及运营成本在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。因此，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、结论意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等法律法规、政策文件规定。

（二）本期专项债券对应投资的项目属于“生态环保一重点流域水环境综合处理”公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《地方政府专项债券禁止类项目清单》（国办发〔2024〕52号）相关规定，债券资金用途未用于《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷，已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件。本项目已取得中标通知书及开工令，目前已开工，根据《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》以及水利部《关于水利工程开工审批取消后加强后续监管工作的通知》，本项目开工行为合规。本项目资产权属明确，所有权、收益权归属于项目单位武汉市新洲区水务和湖泊局。

（四）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主武汉市新洲区水务和湖泊局所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（五）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

（六）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。（以下无正文）

第三部分　签署页

（本页无正文，为《北京市炜衡（武汊）律师事务所关于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程专项债券法律意见书》之签署页）

北京市炜衡（武汉）律师事务所

2026 年 8 月

经办律师：

经办律师：

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0281137Y

北京市炜衡（武汉）　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2021　年02　月09　日

中华人民共和国司法部监制



执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211424424

法律职业资格或律师资格证号 A20194201053395

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 09 月 20 日

持证人 姜晶晶

性 别 女

身份证号 420105199609300828



持 证 人 张江琳

性　　别 女

身份证号 411522199802220026

执业机构 北京市炜衡（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202211534511

法律职业资格或律师资格证号 A20194115224117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 02月 01日

关于荆州市沙市智慧物流园建设项目

专项债券

法律意见书



二〇二六年八月

目 录

第一部分 引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、释 义 2
三、声明事项 3
第二部分 法律意见书正文 4
一、本期专项债券及发行对应的投资项目 4
（一）项目概况 4
（二）资金筹措方案 4
（三）发行主体审核 5
（四）债券实施主体审核 5
（五）项目实施单位 6
（六）资金使用计划 7
（七）项目社会经济效益 7
（八）抵押质押情况 8
二、 项目预期收益与融资平衡情况 8
三、本项目中介服务机构 9
（一）会计师事务所资质 9
（二） 律师事务所资质 9
四、项目的风险控制 9
五、资金管理及投资者保护措施 11

（一）资金管理方案 11
（二）投资者保护措施 11
六、结论性意见 12

湖北关山律师事务所

关于荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券的法律意见书

致：荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司

湖北关山律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆州市沙市智慧物流园建设项目政府专项债券发行（以下简称“本次债券发行”）的专项法律顾问。就本次债券发行所涉及的有关事项，根据现行有效的法律法规和规范性文件的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

第一部分　引言

一、出具法律意见书的依据

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、湖北省人民政府办公厅《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等的有关规定，出具本《法律意见书》。

释 义

除非另有说明，以下简称在本文中做如下释义：

项目业主	指	荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司
本次债券发行	指	发行额度为人民币 31000.00 万元的荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券
本期专项债券	指	发行额度为人民币 10000.00 万元的荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券
本项目	指	荆州市沙市智慧物流园建设项目
《实施方案》	指	《荆州市沙市智慧物流园建设项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	会计事务所有限公司出具的《荆州市沙市智慧物流园建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
国办函〔2016〕88 号	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2017〕89 号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
本所	指	湖北关山律师事务所

本《法律意见书》	指	《荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券的法律意见书》
本所律师	指	是指在本《荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券的法律意见书》签字的律师
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明事项

为出具本法律意见书，本所及本所经办律师谨作如下声明：

一、本所及本所经办律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等法律、法规、规章和其他规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本《法律意见书》。

二、本所及本所经办律师已依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规章和其他规范性文件，严格履行了法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本项目所及的项目业主保证已提供本所律师认为为出具本《法律意见书》所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明，一切足以影响本《法律意见书》的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，对其真实性、准确性、完整性承担责任。

四、本所同意将本《法律意见书》作为本次债券发行必备的法律文件，随同其他材料一同报送；同意将本《法律意见书》作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本《法律意见书》仅供相关主体为本次债券发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

第二部分　法律意见书正文

一、本期专项债券及发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目的基本情况为：

项目名称	荆州市沙市智慧物流园建设项目
工程地点	荆州市沙市区岑河镇
实施主体	荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司
建设内容	项目总占地面积 134935.7 平方米，总建筑面积 209483 平方米，项目由华中物流基地和空港物流基地两部分组成。其中华中物流基地占地面积 68185.7 平方米，建筑面积 110000 平方米;空港物流基地占地面积 66750 平方米，建筑面积 99483 平方米。主要建设内容包括：建设智慧物流大型标准仓库 6 栋 91400 平方米，建设第三方物流区、城市配送区分拣中心 4 栋 92000 平方米，建设物流信息综合配套区 2 栋 26083 平方米，同步建设工业产品云仓储管理平台、零担专线平台、物流信息管理平台、物流配套集采平台等。
项目总投资	52750 万元
资金筹措方式	项目单位自筹资金 21750 万元、申请专项债券资金 31000 万元，其他资金 0 万元。
项目融资情况	专项债券融资 31000 万元，无市场化融资计划。
债券发行计划	计划 2026 年发行债券 10000 万元，2027 年发行债券 21000 万元，期限 20 年，票面利率参考 2.49%。

（二）资金筹措方案

据《财务评估咨询报告》，本项目资金筹措方式如下：

本项目调整后总投资为 52750 万元，项目资本金与专项债务资金分别为 21750 万元和 31000 万元，其中，项目资本金占项目总投资的 41.23%；债务资

金占项目总投资的58.77%，符合国务院下发的《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件中项目资本金比例最低不低于20%的规定，资金结构合理，符合国家有关资本金比例规定。

拟计划2026年发行10000万元专项债券，2027年发行21000万元专项债券，期限20年，每半年支付一次利息，第11-20年每年偿还本金的10%，票面利率参考最新湖北省政府专项债券票面利率2.49%测算。

本项目目前尚未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（三）发行主体审核

本期债券的发行人为湖北省人民政府，湖北省人民政府统一发行后转贷给荆州市沙市区财政局，用于荆州市沙市智慧物流园建设项目。

本所律师认为，发行主体符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的相关规定。

（四）债券实施主体审核

本期专项债券实施主体为荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司，本所律师认为债券实施主体符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）的相关规定。

（五）项目实施单位

本项目的实施主体为荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司，基本情况如下：

项目单位名称	荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司
法定代表人/负责人	徐瑾
注册资本	135000万人民币
地址	塔桥北路82号
统一社会信用代码	91421000MA487GRC31
单位性质	有限责任公司

业务范围	一般项目：企业总部管理，住房租赁，非居住房地产租赁，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，土地使用权租赁，停车场服务，市政设施管理，园林绿化工程施工，城市绿化管理，土地整治服务，土壤污染治理与修复服务，工程管理服务，水污染治理，水环境污染防治服务，建筑装饰材料销售，建筑工程用机械销售，非电力家用器具销售，供应用仪器仪表销售，环境保护专用设备销售，园区管理服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，农业专业及辅助性活动，水产品批发，水产品零售，农业园艺服务，智能农业管理，农业机械服务，与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，渔业专业及辅助性活动，畜牧渔业饲料销售，渔需物资销售，初级农产品收购，游览景区管理，休闲观光活动，风力发电技术服务，食用农产品初加工，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，农副产品销售，新鲜水果零售，新鲜蔬菜零售，日用品销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营，建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构	荆州市沙市区区财政局持股比例 81.48%；
建设单位名称	荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司
代建单位名称	/

（六）资金使用计划

根据《实施方案》，本项目资金使用如下：

依据本项目初步设计概算及专项债券发行需求，总投资为 52750 万元，其中工程费用 44631 万元，占比 84.61%，工程建设其他费用 3244 万元，占比 6.15%；预备费 3830 万元，占比 7.26%，据最新测算，建设期利息 635 万元，债券发行费用 25 万元，铺底流动资金 386 万元。

专项债券资金 31000 万元主要用于智慧物流综合仓储和分拣中心工程费用、工程建设其他费及基本预备费等项目建设相关支出，资金使用严格遵循“专款专用”原则，与项目建设内容高度匹配。

（七）项目审批情况

2024 年 1 月 19 日，荆州市自然资源和规划局出具不动产权证书（鄂（2024）荆州市不动产权第 0001698 号）。

2024 年 8 月 16 日，荆州市沙市区发展和改革局出具《关于荆州市沙市智慧物流园建设项目项目建议书的批复》（沙发改审批〔2024〕128 号），登记备案项目代码：2408-421002-04-01-317976，项目立项手续已完成。

2024 年 8 月 18 日，荆州市沙市区发展和改革局出具《关于荆州市沙市智慧物流园建设项目可行性研究报告的批复》（沙发改审批〔2024〕132 号）。荆州市生态环境局沙市区分局出具《关于荆州市沙市智慧物流园建设项目环境影响评价情况的回函》（沙环函〔2024〕28 号），该项目不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

2025 年 4 月 30 日，荆州市沙市区发展和改革局出具《关于荆州市沙市智慧物流园建设项目一期（A 地块-华中物流基地）初步设计的批复》（沙发改审批〔2025〕95 号）。

2025 年 10 月 10 日，荆州市自然资源和规划局沙市区分局出具《荆州市沙市智慧物流园建设项目一期（A 地块-华中物流基地） 工程规划许可证》（建字第 4210022025GG0081524 号）。

2025 年 12 月 5 日，荆州市沙市区住房和城乡建设局出具《荆州市沙市智慧物流园建设项目一期（A 地块-华中物流基地）施工许可证》（421002202512050201）。

2026 年 8 月 25 日，荆州市沙市区发展和改革局出具《关于荆州市沙市智慧物流园建设项目二期（B 地块一空港物流基地）初步设计的批复》（沙发改审批〔2026〕142 号）。

（七）项目社会经济效益

根据《实施方案》，本项目具有以下社会经济效益：

1、社会效益分析

本项目通过配建现代物流系统及基础设施建设，优化供应链管理、提高运输效率，减少库存周转时间，有效降低企业的运营成本。物流供应链的高效运作可以减少仓储、运输、包装等环节的浪费，降低企业的总成本，提高企业的

竞争力，同时通过物流信息化技术的应用，帮助企业准确地掌握市场需求和供应链情况，实现生产与需求的精准匹配，避免资源浪费和过剩，从而实现资源的最优配置。

本项目的实施符合国家和荆州市产业结构政策，项目建设得到荆州市政府相关部门的积极支持和配合，项目建成后有利于现代物流系统的建设和运营，提高城市的物流配送效率和服务质量，提升城市的物流服务水平；提升资产利用效率，提高经济效益，增加就业水平；项目所在区域有一定的经济基础，人员素质高，现有技术、文化状况能够适应本项目的建设和发展，项目的社会效益显著。

2、经济效益分析

智慧物流创造了物流业发展新模式，推动包括运输、仓储、配送、包装、装卸在内的各环节实现智能化，使传统物流经历产业再造，成为荆州市沙市区迈向物流强市的“加速器”，积极推进区域经济持续快速发展。总体上，对沙市经济社会多个领域发展都有极大的拉动作用和显著的效益，通过实施项目，将为当地居民提供更多的就业机会，直接带动约 1500 人就业，间接带动约 14000 人就业，推动产业、劳动力转型向纵深发展，此外，项目实施还能促进当地经济的发展，增加政府的财政收入，为政府提供更多的资金支持，以推动沙市的经济繁荣发展。

3、生态效益分析

本项目建设将优化荆州市沙市区经济发展空间格局、实现区域协调发展，带动乡村振兴、促进城乡融合，形成和谐宜居、健康安全、富有活力、彰显特色的新型城镇格局，有利于城市创建国家新型城镇化示范城市。项目的建设对促进城乡智慧物流基础设施的完善，有利于减少交通拥堵和污染，提高物流安全，提高供应链智慧管理水平，支撑全市物流深度融入“通道+枢纽+网络”现代物流运行体系，与国家物流网络实现协同建设、融合发展具有重要意义。

（八）抵押质押情况

本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。资产权属清晰，为专项债券偿还提供稳定资产保障。

二、项目预期收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源于智慧物流综合仓储租金、分拣中心租金、物业服务收费、广告收入等。项目预期收入总额（不含税）为104,425.18万元，扣除运营成本及相关税费47,561.93万元后，预计用于资金平衡相关收益为56,863.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍。

债券存续期内项目预测含税收入合计116,456.48万元，不含税收入合计104,425.18万元，预测总成本合计52342.86万元，税金及附加合计预计25,046.98万元，利润总额合计34,149.11万元，所得税合计8,537.28万元，故净利润为25,611.83万元。

本所律师认为，根据《财评报告》的上述评价，本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的相关规定，具备合法合规性，能够实现项目收益与融资自求平衡。

三、本项目中介服务机构

（一）会计师事务所资质

经本所律师核查，会计师事务有限公司持有市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码31420000MD0197672G），其与项目业主不存在关联关系。

本所律师认为，湖北关山律师事务所及经办注册会计师具备为本项目出具《财务评估咨询报告》的主体资格及资质；《财务评估咨询报告》的编制基础、预测假设、项目收益及现金流测算符合财预〔2017〕89号文及其他规范性文件的规定，测算结果具有合理性和可靠性。

（二）律师事务所资质

本所律师认为，湖北关山律师事务所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

四、项目的风险控制

根据《实施方案》，本项目可能存在的主要风险及风险控制措施具体如下：

（一）工程建设风险及控制措施

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；

第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三；是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、资金管理及投资者保护措施

（一）资金管理方案

本项目资产权属及运管单位均为荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司。

项目竣工后，资产权属单位需对项目形成的资产进行全面统计，完成资产备案及产权登记，明确资产权属范围。

资产运营单位需制定专项运营计划，建立长效运营机制，优先通过冷链仓库租金、物流分拣中心租赁、交易信息服务、停车租赁服务等收入实现运营收益，确保专项债券偿债资金来源稳定。

资产权属部门依据委托运营协议，对运营单位进行常态化监管，制定运营考核指标，定期评估运营效益，确保资产保值增值，保障偿债能力。

（二）投资者保护措施

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1、偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金。

（二）增信措施

本期债券无担保。

发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

六、结论性意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途不在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的“负面清单”内，债券资金未用于地方政府专项债投向领域禁止类项目清单；

（三）本项目已取得了现阶段与项目工程配套的批复文件和相关许可，现状已开工，本项目已具备实施条件；

（四）本项目的土地未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷；

（五）本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目收益权归项目业主所有，项目业主可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息，本项目预期收益可覆盖融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求；

（六）为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质；

（七）本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债权存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定，风险措施有效，风险可控。

综上所述，本所律师认为，本期专项债券符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

本《法律意见书》正本一式陆份，经本所经办律师签字并加盖湖北关山律师事务所公章后即具有法律效力。

（本页以下无正文）

本页无正文，为签章页。

律师事务所

（盖章）



经办律师：

经办律师：

签章日期：二〇二六年八月

执业机构 湖北关山律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200110989407

法律职业资格
或律师资格证号 17200066120794

湖北省司法厅 律师执业证专用章

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05月 22日



湖北省司法厅 律师执业证专用章

持证人 尚万平

性 别 男

身份证号 422421196912174312

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

联系电话：15107149994



执业机构 湖北关山律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202310657360

法律职业资格或律师资格证号 A20214211252673

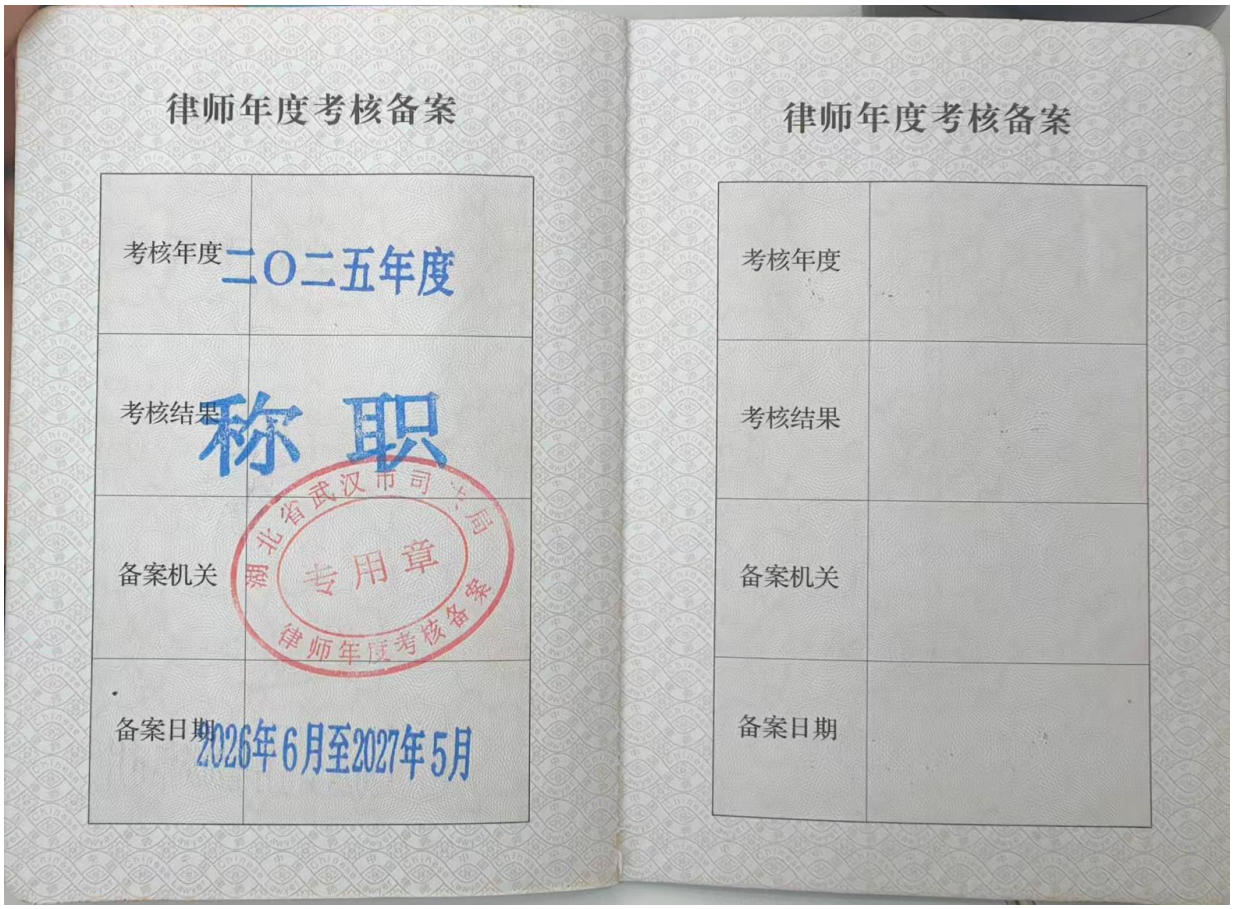
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 08月 16日

持证人 毕辽

性别 男

身份证号 421125199108120315

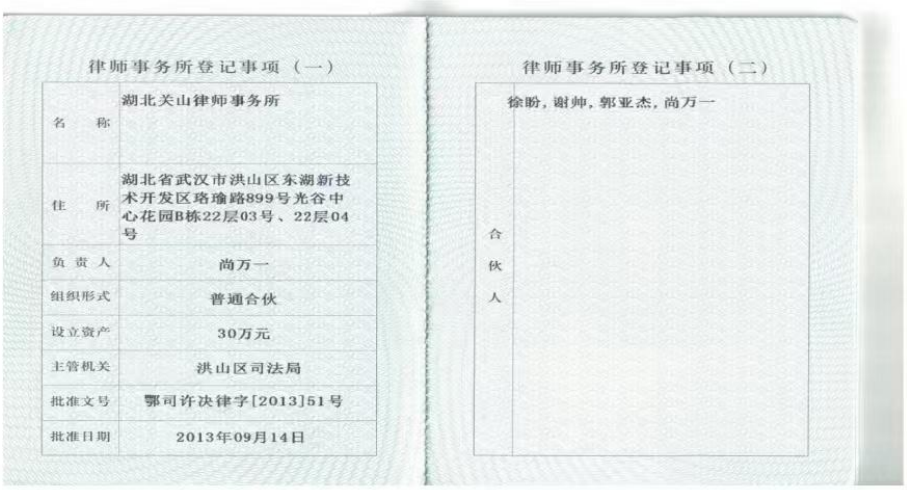


律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



律师事务所登记事项（一）

名　称	湖北关山律师事务所
住　所	湖北省武汉市洪山区东湖新技术开发区珞瑜路899号光谷中心花园B栋22层03号、22层04号
负责人	尚万一
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	洪山区司法局
批准文号	鄂司许决律字[2013]51号
批准日期	2013年09月14日

律师事务所登记事项（二）

合伙人	徐盼，谢帅，郭亚杰，尚万一



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000082320269E

湖北关山　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2021 年 07 月 15 日

No. 70107159

中华人民共和国司法部监制

湖北朴一律师事务所

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程

法律意见书

（2026）朴律专债字第 42 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年2月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目资产抵质押情况 3

（四）项目现状 4

（五）实施主体 4

（六）投资计划 4

（七）资金筹措 4

（八）项目收益 4

（九）项目审批 5

（十）项目性质 6

三、项目收入与融资自求平衡 6

四、项目的风险控制 7

五、中介机构 10

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10

（二）湖北朴一律师事务所 10

六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/朴一律所	指	湖北朴一律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省应城市人民政府拟申报专项债券 3,600.00 万元人民币，用于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：3,600.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程

（二）项目情况

建设地点位于应城市田店镇。

建设内容及规模：改造提升田店镇水厂至日供水 4,000 立方米，新建取水泵站 1 座、沉淀池 1 个、重力无阀滤池 1 个、清水池 2 个、供水泵站 1 座，配套建设配水管网、排水设施等基础设施；拆除重建 DN40-DN400 配水管网总长 106.007 千米，新增管道加压泵 4 处，配套建设排水阀等附属设施。

项目建设期 9 个月，2026 年 8 月至 2027 年 4 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目目前正在积极办理相关前期手续，推动项目落地。项目属于改造，未开工。

（五）实施主体

项目实施主体为应城市田店镇人民政府，住所地位于应城市田店镇文明街45号，统一社会信用代码114209810113072358，负责人为刘京虹。

经本所律师核查，应城市田店镇人民政府为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资为4,620.35万元，其中：工程费用3,608.68万元，占比78.10%；工程建设其他费用632.45万元，占比13.69%；建设征地与移民工程94.98万元，占比2.06%；基本预备费212.06万元，占比4.59%；静态总投资4,548.17万元，建设期利息68.58万元，占比1.48%；发行费用3.60万元，占比0.08%。

年度投资计划：2026年投资4,158.32万元、2027年投资462.03万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额3,600.00万元，计划2026年发行3,600.00万元；自筹资金1,020.35万元。

经本所律师核查，项目资本金1,020.35万元，占项目总投资22.08%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于自来水销售收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入7,800.84万元。

项目收益由应城市田店镇人民政府收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025年7月16日，应城市发展和改革局发文《关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目建议书的批复》（应发改审批〔2025〕222号），批复同意项目立项。

2025年8月5日，应城市发展和改革局发文《关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目可行性研究报告的批复》（应发改审批〔2025〕263号），批复同意项目可研。

2026年1月20日，应城市发展和改革局发文《关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目初步设计的批复》（应发改审批〔2026〕17号），批复同意项目初步设计。

2025年7月28日，应城市发展和改革局发文《关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程节能审查的说明》，本项目不再单独进行节能审查。

2.用地及规划批复

2025年7月29日，应城市自然资源和规划局发文《关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程的规划审查意见》（应自然资规函〔2025〕134号）。

2026年3月16日，应城市自然资源和规划局发文《关于应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程用地和规划的复函》，不需要办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的相关手续。

3.环评

2026年6月12日，孝感市生态环境局应城市分局发文《关于申请对应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程项目出具环境影响评价和手续办理意

见的复函》。

4.招投标

工程招标公告：

https://www.hbggzyfwpt.cn/jyxx/jsgcXmxxDetail2?guid=62511976-a44e-415d-ac36-15ff93b03538

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，已发布招标公告，不需要办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向市政基础设施（供水），属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.21倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及

其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多,如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用,强力推进施工进度,不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

3.完工和质量风险

主要体现在建设施工过程产生的风险，由于项目具体实施的施工单位都是通过招标而来，如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工。

风险控制措施：将委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算；项目建设严格按照政府项目建设程序进行管理，确保项目进展顺利。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2.运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.项目融资风险

项目总体建设期周期相对较短，项目融资风险主要体现在资本金是否充足和

借贷资金对项目的影响。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：从本项目的发展前景、项目建设条件等因素考虑，项目从财务上是可以被接受的。本项目含有长期借款，对建设公共产品项目的融资工作提供相关融资支持，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2.利率波动风险

本项目债券金额占项目总投资的比例较高，所以利率的变化会对项目内部收益率（FIRR）造成较大的影响，实际执行利率以各期债券票面利率为准。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。

同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、环评批复，已发布招标公告，不需

要办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北朴一律师事务所

云梦县府南片区综合物流园建设项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 37 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 3 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2
第二部分　法律意见书正文 3
一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 6
（二）影响项目收益的风险及控制措施 7
（三）影响社会稳定的风险及控制措施 8
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 8
五、中介机构 9
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任云梦县府南片区综合物流园建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
《财评报告》	指	隆兴会计出具的《云梦县府南片区综合物流园建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省云梦县人民政府拟申报专项债券9,500.00万元人民币，计划2026年发行6,000.00万元，2027年发行3,500.00万元，用于云梦县府南片区综合物流园建设项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：6,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年支付利息。分期还本，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

云梦县府南片区综合物流园建设项目

（二）项目情况

建设地点位于云梦县道桥镇内。

建设内容及规模：项目总用地面积107,853.87平方米（约161.78亩），总建筑面积52,415.06平方米。新建冷链物流仓储用房35,825.00平方米，集贸市场3,675.00平方米，配套用房12,915.06平方米。同时配套建设道路工程、绿化工程、给排水工程、消防工程、电气工程、照明工程、暖通工程、天然气工程；设置中小型停车位共200个，充电桩80套。

项目建设期12个月，2026年9月至2027年8月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至 2026 年 8 月，本项目正在进行前期手续准备阶段，尚未开工。项目已取得项目建议书批复、可研批复、用地选址意见函、初步设计批复等手续文件，环评、用地规划、土地使用证、施工许可证、建设工程规划许可证等随项目进度办理中。

（五）实施主体

项目实施主体为云梦县道桥镇人民政府，住所地位于云梦县道桥镇水塔路，统一社会信用代码 114209230113233239，负责人为左亮。

经本所律师核查，云梦县道桥镇人民政府为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 12,135.03 万元，其中：工程费用 10,577.62 万元，占比 87.17%；工程建设其他费用 899.17 万元，占比 7.41%；预备费 573.84 万元，占比 4.73%；静态总投资 12,050.63 万元，占比 99.30%；建设期利息 76.80 万元，占比 0.63%；债券发行兑付费用 7.60 万元，占比 0.06%。

年度投资计划：2026 年投资 7,235.18 万元，2027 年投资 4,899.85 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 9,500.00 万元，计划 2026 年发行 6,000.00 万元，2027 年发行 3,500.00 万元；自筹资金 2,635.03 万元。

经本所律师核查，项目资本金 2,635.03 万元，占项目总投资 21.71%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二

条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益主要来源于租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物业收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入35,452.51万元。

项目收益由云梦县道桥镇人民政府收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2026年1月9日，云梦县发展和改革局发文《云梦县发展和改革局关于云梦县府南片区综合物流园建设项目项目建议书的批复》（云发改审批〔2026〕2号），批复同意项目立项。

2026年2月4日，云梦县发展和改革局发文《云梦县发展和改革局关于云梦县府南片区综合物流园建设项目可行性研究报告的批复》（云发改审批〔2026〕55号），批复同意项目可研。

2026年7月16日，云梦县发展和改革局发文《云梦县发展和改革局关于云梦县府南片区综合物流园建设项目初步设计的批复》（云发改审批〔2026〕189号），批复同意项目初步设计。

2.用地

2026年2月3日，云梦县自然资源和规划局发文《关于云梦县府南片区综合物流园建设项目用地选址意见的函》（云自然资规函〔2026〕19号），项目用地不涉及新增建设用地，不与新的国土空间规划管控要求相冲突。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地选址意见函批复，项目合法合规。

（十）项目性质

1.项目投向城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.28倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计

划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强宣传推广，充分利用项目周边的人流量，制定具有吸引力的经营策略。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比

率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可

靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为20年期债券，采用每半年支付利息一次。分期还本，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420106179219255 2）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地选址意见函批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《云梦县府南片区综合物流园建设项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目法律意见书

（2026）鄂华平律非诉字第 89 号

地址：武汉市江汉区后襄河北路 59 号海马公园写字楼 2612-2616 室

电话：027-8557 5036/5038/5039　　邮编：430000

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
法律意见书

（2026）鄂华平律非诉字第89号

致湖北省财政厅：

湖北华平律师事务所接受委托，担任武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目专项债券发行法律顾问。湖北华平律师事务所经中华人民共和国湖北省司法厅批准成立，具有合法执业资质，有资格就中国法律事务出具法律意见。指派时瑞律师、胡西悦律师为专项债券发行提供法律服务。

依据《中华人民共和国预算法》等法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就该专项债券发行，出具本法律意见书。

本法律意见书由两部分组成，分别为第一部分导言和第二部分正文。

目　　录

第一部分 导言……01
一、释义…… 01
二、声明 ……02
第二部分 正文……04
一、专项债券发行 ……04
二、项目实施主体 ……06
三、项目基本情况 ……07
四、项目收益与融资平衡 ……10
五、专项债券的中介服务机构 ……10
六、本次发行募集资金的投资方向 ……11
七、项目法律风险及控制措施 ……11
八、结论性意见 ……17

律缝

第一部分　导言

一、释义

本法律意见书中，除文意另有所指，下列词语含义如所指：

本所	指	湖北华平律师事务所
本所律师	指	本所指派为专项债券发行提供法律服务的律师
发行人	指	湖北省人民政府
项目	指	武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
项目实施主体/武汉软件工程职业学院	指	武汉软件工程职业学院
本次发行/专项债券	指	武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
《实施方案》	指	《武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目实施方案》
《财务评估报告》	指	武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报

		告》
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预[2015]225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预[2016]155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库[2020]36 号文	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
武财债[2020]453 号文	指	《武汉市财政局关于进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
财库[2020]43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预[2021]61 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》
财预[2021]115 号文	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
鄂政办函[2023]20 号文	指	《湖北省政府支出负面清单（第一批）》
国办发[2024]52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意

		见》

二、声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

（一）根据国发[2014]43号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、武财债[2020]453号文、财库[2020]43号文和财预[2021]61号文等有关法律法规及规范性文件，出具法律意见书。

（二）本法律意见书仅依据截止出具之日中国大陆地区有效的法律法规及规范性文件的规定和出具之日前存在的事实而出具。

（三）已对出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查验证。项目实施主体保证已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。项目实施主体确认并保证前述材料真实、准确、完整和有效，不存在任何虚假或误导性陈述，不存在任何重大遗漏。

（四）本法律意见书仅对专项债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对专项债券的可偿性做出任何保证。

（五）鉴于不具备对《实施方案》和《财务评估报告》等专业事项进行核查评价的能力和专业资质，本法律意见书引用《实施方案》和《财务评估报告》等内容时，严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不表示对该内容的真实性和有效性作出任何明示或者默示的保证。

（六）本所承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。同意将本法律意见书作为申请专项债券的法律文书，随同其他申报材料一起报送，并愿意作为公开披

露文件，对此依法承担责任。

（七）本法律意见书仅供项目实施主体作为本次申请专项债券目的专门使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何用途。

第二部分　正文

一、专项债券发行

（一）发行人

国发[2014]43号文第二条规定，经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。财预[2016]155号文第四条规定，专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。财预[2017]89号文规定，市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券转贷市县使用。

综上，本所律师认为，本次专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合国发[2014]43号文、财预[2016]155号文及财预[2017]89号文的规定，具备发行政府专项债券的主体资

格。

（二）发行概况

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	30,500.00 万元
发行期限	专项债券资金四期发行。金额分别为：2024 年已发行 9,000.00 万元,2025 年已发行 7,000.00 万元，2026 年 1 月已发行 1 亿元，2026 年拟发行 4,500.00 万元，期限均为 20 年。
募集资金用途	武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
还款来源	学费收入
发行依据	1.《中华人民共和国预算法》 2. 国发[2014]43 号文 3. 财预[2015]225 号文 4. 财预[2016]155 号文 5. 财预[2017]89 号文 6. 财库[2020]36 号文 7. 武财债[2020]453 号文 8. 财库[2020]43 号文 9. 财预[2021]61 号文 10. 财预[2021]115 号文 11. 鄂政办函[2023]20 号文 12. 国办发[2024]52 号文

（三）发行额度

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，地方各级

预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。财预[2015]225 号文第一条规定，切实加强地方政府债务限额管理。

1. 合理确定地方政府债务总限额。对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

2. 市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借。

综上，本所律师认为，项目专项债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合《中华人民共和国预算法》及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、项目实施主体

依据《实施方案》，项目实施主体为武汉软件工程职业

学院。截止至本法律意见书出具之日，确认武汉软件工程职业学院的基本情况如下：

统一社会信用代码	12420100755110283 1	名称	武汉软件工程职业学院
法定代表人	刘佳霓	登记状态	正常
登记机关	武汉市事业单位登记管理局	住所	武汉市东湖高新开发区光谷大道 117 号
宗旨和业务范围	立足武汉、服务全国，培养具有一定理论知识和熟练操作技能的高中等应用型人才；全日制高等职业教育；成人高等教育；中专教育；继续教育；广播电视教育；工学；农学；经济学；管理学；文学；法学；艺术学；教育学等学科；相关科学研究；继续教育；专业培训；学术交流；资格认证；技能鉴定；企业孵化；资产管理；技术开发与转让；教育信息咨询		

综上，本所律师认为，武汉软件工程职业学院系依法设立、合法有效存续且具有独立法人资格，具备实施项目的主体资格。

三、项目基本情况

（一）项目建设规模

本项目规划总用地面积 49,828.76 平方米，总建筑面积 66,224 平方米，其中：计容总建筑面积 60,139 平方米，不计容总建筑面积 6,085 平方米。

本项目拟新建教学楼 11,683.80 平方米、实训楼 43,869.72 平方米、大学生活动中心 4,585.48 平方米、地下室 6,085 平方米。并配套建设供配电、给排水、弱电、暖通、

燃气管网、消防等公用设施。

（二）项目建设期

本项目建设期为25个月，开工时间为2024年11月30日，预计完工时间为2026年12月31日。

（三）项目审批情况

项目已完成立项批复、初步设计方案批复，办理完成选址意见书、用地规划许可证、规划设计条件、工程规划许可证。项目施工许可证已办理。

（四）项目进展情况

一标段机电装修已完成97%，主楼部分剩余电梯厅墙面板70%，1层贴砖15%，1-2层地胶，C区负1层大厅贴砖60%、吊顶30%、墙面装饰50%；裙楼部分：剩余1层灯具收尾、环氧地坪及2层地胶；地下室：剩余排水沟盖板70%；室外部分：剩余地下室顶板外区域道路、绿化、铺装（二标段施工管网中，正办理作业面移交）。

二标段地基与基础、主体结构已完成100%；装饰装修工程已完成70%；电梯工程已完成80%；消防工程已完成95%；室外工程已完成60%；暖通工程已完成90%。

三标段室内装饰装修已完成；外墙真石漆已完成；屋面工程已完成；水电、消防已完成；正式电梯安装已完成；保洁完成95%；室外工程完成15%。

（五）项目资产、收益抵押、质押情况

本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉软件工程职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项。

（六）项目建设运营情况

本项目实施主体和运营主体均为武汉软件工程职业学

院，实施主体履行项目建设过程中的相关手续，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后由武汉软件工程职业学院为运营主体进行后续的管理、运营和收费等。本项目的偿债资金来源于学费收入。武汉软件工程职业学院要按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，将专项债券项目对应的政府性基金收入或专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（七）项目属性和领域

本项目属于教育公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国务院令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发[2015]42号）相关规定。

本项目投向领域为教育，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。项目债券资金符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在最新国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围。

综上，本所律师认为，截止到本法律意见出具之日，本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉软件工程职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项；项目系具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预[2022]120号）；项目债券资金符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在最新国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围；项目的偿债资金来源于学费收入，项

目学费收入合法合规；项目学费收入归属本项目实施主体，可以用于偿还专项债券本息；项目取得可行性研究报告批复、初步设计批复和施工许可证等行政审批手续并已实际施工，符合发行专项债券项目的实施前置条件。

四、项目收益与融资平衡

依据《实施方案》和《财务评估报告》确认，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数 1.24，符合财政部的相关规定，本期专项债券存续期内能够基本满足专项债券还本付息的要求。

本律师认为，项目具有偿还计划和资金偿还来源，产生的收入能够基本保障对其拟使用的募集资金。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。符合财预[2017]89 号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

五、专项债券的中介服务机构

（一）评估机构

项目专项债券发行的咨询评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙）。根据国家企业信用信息公示系统查询，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在武汉市江汉区市场监督管理局登记注册的普通合伙企业，成立日期为 2013 年 10 月 15 日，统一信用代码为 91420103077736438B，经营范围为许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；

财务咨询；社会经济咨询服务；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本次专项债券出具《财务评估报告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

（二）法律服务机构

项目专项债券发行由本所出具《法律意见书》，本所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000735197414G的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；《法律意见书》由通过年度考核且持有《中华人民共和国律师执业证》的两名执业律师签字并加盖律师事务所公章。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为专项债券出具法律意见书的资质；在《法律意见书》上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，出具的《法律意见书》符合法律法规的规定；本所及本所律师与发行人不存在关联关系。

六、本次发行募集资金的投资方向

本次发行的专项债券所募集的资金将安排用于本项目建设，且本次发行募集的资金将专款专用。本次发行募集资金的投资方向未违反财预[2016]155号文、财预[2017]89号文等相关规定，符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求。

七、项目法律风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2. 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素

包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3. 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计

方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4. 来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5. 资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设

单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6. 工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情

况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2.投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.利率波动风险

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，

项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

八、结论性意见

依据以上内容，本所律师认为：

（一）项目债券发行人、实施主体、发行规模和发行期限符合法律、行政法规和政策文件规定。

（二）本期债券对应的项目系具有一定收益的公益性项目；债券资金用途符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围。

（三）项目取得初步设计批复和施工许可证等行政审批手续并已实际施工，具备发行专项债券项目的实施条件。

（四）本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉软件工程职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项。

（五）项目的偿债资金来源于学费收入，项目学费收入

合法合规；项目学费收入归属本项目实施主体，可以用于偿还专项债券本息。本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，学费收入作为项目收入能够保障偿还债券本金和利息，项目的预测收益能够达到收益与融资自求平衡的要求，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）为本项目专项债券提供服务的中介机构均具有相应的从业资质，均与发行人不具有关联关系。

（七）本项目债券存续期间，影响项目建设和项目收益实现的法律风险较小，且债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定相应的保障措施和合理有效应急预案。实施主体应严格、及时采取各项风险控制措施，保证项目顺利建设和实现项目收益。

本法律意见书正本一式6份，无副本；经本所盖章及本所律师签字后生效。

（以下无正文）

湖北华平律师事务所

律师　　时瑞　　胡西悦

时瑞　胡西悦

二〇二六年八月二十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000735197414G

湖北华平律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 22 日

No. 70065339

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北华平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200910608322

法律职业资格
或律师资格证号 A20[illegible]071967

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 05 月 18 日



持证人 时瑞

性 别 男

身份证号 420621198111120003X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年6月至2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

湖北华平有
骑

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北华平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110369710

法律职业资格或律师资格证号 A20194213023157

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 09 月 18 日

持证人 胡西悦

性 别 男

身份证号 429001199310170018

备　注

二〇二五年度

称职

2026年6月至2027年5月

湖北省武汉市江岸区 专用章 律师年度考核

湖北华平律师事务所

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11496176

湖北朴一律师事务所

清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 29 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 7
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 10
（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 10
（二）湖北朴一律师事务所 11
六、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务有限责任公司
《财评报告》	指	隆兴会计出具的《清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026 年湖北省当阳市人民政府拟申报专项债券 4,000.00 万元人民币，用于清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

债券规模：4,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目

（二）项目情况

建设地点位于当阳市玉泉街道金沙村。

建设内容及规模：项目基地总用地面积为 115.66 亩，建设 1 个存栏 300 头繁育母猪的保种场（含 1 栋保种场配怀分娩舍、1 栋保种场保育测定舍）；1 个存栏 300 头繁育母猪的繁育场（含 1 栋配怀分娩舍、1 栋保育测定舍）；配套驯化猪舍 1 栋，公猪舍与后备公猪舍各 1 栋。配套建设生活生产附属用房、粪污处理、道路停车场、围墙、给排水、电力等工程。

总建筑面积约 7,932.57 平方米（不含污水处理区），建构筑物占地面积 7,515.23 平方米（不含污水处理区），新建场区实体围墙 1,000 米，栅栏围墙 1,600 米，场区道路及停车场 11,000 平方米。

项目建成达产后，常年可存栏生产公猪50头，保种场存栏母猪300头，繁育场存栏生产母猪300头。

项目建设期12个月，2026年1月至2026年12月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目已完成施工招标，目前已开工。

（五）实施主体

项目实施主体为当阳市畜牧兽医中心，住所地位于当阳市玉泉办事处太子桥街22号，统一社会信用代码12420582011154531F，负责人为杨春银。

经本所律师核查，当阳市畜牧兽医中心为事业单位，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资5,449.90万元，其中建设工程费用4,591.05万元，建设工程其他费用579.76万元，预备费221.29万元，建设期利息53.80万元，债券发行兑付费用4.00万元。

年度投资计划：2026年投资5,449.90万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额4,000.00万元，计划2026年发行4,000.00万元；自筹资金1,449.90万元。

经本所律师核查，项目资本金1,449.90万元，占项目总投资26.60%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二

条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于清平猪售卖收入，包括后备种母猪、后备种公猪、断奶仔猪、保育仔猪、肥猪、淘汰猪销售收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入26,094.90万元。

项目收益由当阳市畜牧兽医中心收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

1.立项批复

2025年4月21日，当阳市发展和改革局发文《当阳市发展和改革局关于清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目可行性研究报告的批复》（当发改审批〔2025〕89号），批复同意项目可研。

2025年8月5日，当阳市发展和改革局发文《当阳市发展和改革局关于清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目初步设计报告的批复》（当发改审批〔2025〕203号），批复同意项目初步设计。

2.用地批复

2025年9月22日，玉泉街道办事处发文《当阳市玉泉街道办事处设施农用地备案通知书》（玉泉设农备〔2025〕4号）。

3.说明

根据《关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《关于进一步规范设施农业用地管理有关问题的通知》（鄂自然资规〔2020〕4号）等相关规定，项目已取得当阳市玉泉街道办事处核发的设施农用地备案通知书。根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）及鄂自然资规〔2020〕4号文第一条规定，项目属于畜禽养殖设施用地，适用设施农业用地管理政策。备案

程序完全符合鄂自然资规〔2020〕4号文第四部分“规范项目备案程序”的要求，即经经营者与村集体经济组织协商、公告、签订用地协议后，由乡镇人民政府（玉泉街道办事处）备案。该备案通知书是项目用地合法的核心文件，证明本项目用地已按农用地管理，无需办理建设用地审批手续，项目使用集体土地作为设施农用地，不改变土地性质，不涉及建设用地规划许可环节；项目用地性质为集体土地，通过签订用地协议并备案的方式取得土地使用权，无需也无法办理针对国有土地的《国有土地使用证》。项目单位获得的是设施农用地使用权，其合法性由备案通知书确认；项目不属于依法必须办理环境影响评价文件审批或备案的项目类别，且本项目养殖规模为年存栏能繁母猪600头，未达到《建设项目环境影响评价分类管理名录》规定的需要编制环境影响报告书（表）的规模标准。

4.招投标

招标公告网址：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001002/20251114/9272745b-59c1-42a3-883f-7623481a21ae.html

中标候选人公示网址：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001004/20251211/b0f21779-29a0-4eab-938e-32f10e3b686d.html

中标结果公告网址：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001005/20251217/b8c6dac5-809e-44ac-b850-b9de86ce0dee.html

本所律师认为，项目取得立项、可研、农用地备案批复，无需办理建设用地审批手续、国有土地使用证、环境影响评价、施工许可批复，不涉及建设用地规划许可等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向农林水利（农业），属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.44倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营管理风险

当阳市畜牧兽医中心拥有丰富的经营、管理和适应市场经验，但并不排除会有一些弊病。因此，加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减少管理风险是新项目进行中应予以关注的。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。开发经营周期越长项目建成后的政治形势也越难预测。

风险控制措施：及时完成开发项目。采取提高选址速度、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。总之，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政

策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，使用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期间各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第六条规定,专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券,发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施:为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险,发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料,选取合适发行时间窗口,根据市场行情科学定价,力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券,债券存续期内每半年付息一次,第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%。如果债券资金挪作他用,销售收入等没有规范统一管理,会增加按时足额还本付息的不确定性,增加还款风险,有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施:规范项目资金管理,按照项目进度合理合规使用债券资金,并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用,建立报备报批制度,确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时,在确保资金安全的前提下,应做好财务规划,提高资金收益,减轻还本付息压力。

五、中介机构

(一)湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查,湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码91420106179219255 2)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号42060041),具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、农用地备案批复，无需办理建设用地审批手续、国有土地使用证、环境影响评价、施工许可批复，不涉及建设用地规划许可等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目

专项债券

法律意见书

北京诺德律师事务所

二〇二六年八月

目录

第一部分前言 1

一、出具本法律意见书的依据 1

二、出具本《法律意见书》的声明 1

第二部分正文 3

一、本期专项债券发行的基本情况 3

二、本期专项债券发行对应的项目 3

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 10

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 11

五、本项目的主要风险和控制措施 12

六、偿债保障措施与投资者保障机制 15

七、结论意见 16

释义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券
本期专项债券发行	指黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	黄石市城市公共停车设施补短板建设项目
实施单位	指黄石市环能投资发展集团有限公司
本所	指北京诺德律师事务所
会计师事务所	指北京政德会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88 号文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）
财库〔2018〕61 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）
《实施方案》	指《黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券实施方案》
《财务评估报告》	指《黄石市城市公共停车设施补短板建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券法律意见书》

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券
法律意见书

第一部分 前言

致：黄石市财政局

一、出具本法律意见书的依据

北京诺德律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为20年

（五）发行金额：人民币6700.00万元，2026年拟申请6700.00万元。

（六）债券利率：拟按固定利率2.46%计息

（七）付息方式：按半年支付利息，第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、国办发〔2024〕52号等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给黄石市的2026年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目。

（一）项目概况

1.区域概况

黄石市，湖北省辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，总面积4583平方公里。截至2023年7月，黄石市辖4个区、1个县，代管1个县级市。市人民政府驻下陆区杭州东路1号。黄石市为典型的亚热带季风气候，地形总的趋势是西南高，东北低，长江自北向东流过市境。西周时，称鄂；春秋战国，属楚、秦。宋乾德五年（967年），南唐始建大冶县。自宋至民国，隶属兴国路、兴国州、武昌府、大冶县。1949年，设立中国第一个工矿特区——“湖北省大冶工矿特区”。1950年，成立省辖黄石市。

黄石市是中华青铜文化的发祥地之一，在矿冶文化发展史中形成了以矿冶业为主体的工业文明。

2.项目背景

随着我国城市化进程持续推进，机动车保有量快速增长与停车资源供给不足的结构性矛盾日益凸显。在国家层面，近年来先后出台多项指导意见，明确提出构建以配建停车为主体、路外公共停车为辅助的立体化停车体系，鼓励通过市场化运作引入社会资本参与停车设施建设，支持智慧停车平台开发与停车资源开放共享。这一系列政策导向为城市停车设施建设指明了方向，要求各地既要注重增量扩容，又要通过技术创新盘活存量资源，推动停车行业向集约化、智能化方向发展。

湖北省积极响应国家战略部署，将解决城市“停车难”问题列为重点民生工程，要求各地市结合区域特征创新管理模式。通过建立多部门协同机制，在规划编制、土地供应、设施改造等方面形成政策合力，特别强调对老旧城区、产业集聚区等矛盾突出区域实施精准施策。在省级政策框架下，各地市积极探索差异化实施路径，着力构建与城市

发展相匹配的停车服务体系，为新型城镇化建设提供基础设施保障。

黄石市作为长江中游城市群重要节点城市，受山水地形制约与产城融合发展双重影响，停车资源配置面临特殊挑战。市政府立足“全市一个停车场”建设目标，率先实施“停车惠民”系统工程，通过建立市级领导小组统筹推进停车设施规划建设。针对老旧城区、商业核心区、产业园区等不同功能板块，创新采用“六个一批”工作法，系统推进空间挖潜、功能改造与智慧管理。在重点区域推行“整圈治理”模式，通过停车资源统筹调配与交通组织优化，有效缓解了结构性停车矛盾。

随着产城融合深度推进与新兴产业项目加速落地，区域停车需求呈现多元化、动态化特征。该片区既有传统工业企业停车设施老化问题，又面临新建产业园区、商业综合体带来的车位配置压力，同时还存在景区周边季节性停车资源紧张等特殊挑战。当前，区政府正按照市级“停车惠民”整体部署，着力构建与新型工业化发展相适配的停车服务体系，通过完善专项规划、强化政企协同、推进智慧化改造等举措，系统提升停车设施供给质量与服务效能。然而受历史遗留问题与地形条件限制，部分区域仍存在不均衡、汐式供需矛盾突出、设施智能化水平待提升等问题，亟待通过专项补短板工程实现突破性改善。

基于上述背景，黄石市环能投资发展集团有限公司提出本项目建设。

3.建设规模及内容

拟在黄石市中心城区、开铁区、新港园区建设路边停车位、停车场及智慧停车管理系统等，新建及改造路边停车位共800个，设置地磁、地锁、低位视频桩车位标线、交通标识牌及地面引导标识等；新建及改造封闭停车场面积53000平方米，封闭停车位共1500个，包括停车场路基、路面及停车位建设，配套建设辅助服务用房、供电、供水及排水等基础设施建设；设置快充充电桩470个，慢充充电桩

310 个；配套建设充换电站及光储充等基础设施，建设黄石市智能停车管理系统，包括诱导系统 30 套、智能感知、收费管理及停车调度等功能。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

根据本项目初设批复，本项目总投资 12000.00 万元。重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 12038.52 万元。其中自有资金（资本金）5338.52 万元，来源于单位自筹；剩余资金缺口拟通过发行 6700.00 万元地方政府专项债券来满足，计划于 2026 年申请 6700.00 万元。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为 1.25。

经律师适当核查，本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权、土地用于抵质押的情况与纠纷情况。

5.项目属性

本项目属于交通基础设施-城市停车场领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

6.项目领域

本项目投向领域为交通基础设施-城市停车场领域，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债投向领域禁止类清单》中所列领域。不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）负面清单所列的情形。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

7.是否使用过增发国债或超长期国债

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为11584.30万元，累计需要偿还本金6700.00万元，债券利息2554.71万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.25。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43号文、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

项目建设单位：黄石市环能投资发展集团有限公司；

统一社会信用代码：91420200420086752Y；

机构性质：国有企业；

机构地址；黄石市下陆区广州路26号；

负责人：梁传敏。

本所律师认为，黄石市环能投资发展集团有限公司作为国有企业，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2025 年 8 月 19 日	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目可行性研究报告的批复	黄发改审批〔2025〕73 号
用地预审和选址意见书	2025 年 8 月 18 日	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目用地预审手续的意见	2025 年 8 月 18 日
建设用地规划许可证	2025 年 11 月 5 日	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于市城市公共停车设施补短板建设项目办理相关规划手续的意见	2025 年 11 月 5 日
国有土地使用证	2025 年 8 月 18 日	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目用地预审手续的意见	2025 年 8 月 18 日
环评批复/备案登记	2025 年 8 月 14 日	黄石市生态环境局	关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目是否要办理环评审批手续的回复	2025 年 8 月 14 日
行业审批（特殊行业）	-	-	不涉及	-
初步设计批复	2025 年 10 月 30 日	黄石市发展和改革委员会	关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目初步设计的批复	黄发改审批〔2025〕97 号
建设工程规划许可证	2025 年 11 月 5 日	黄石市自然资源和城乡建设局	市自然资源和城乡建设局关于市城市公共	2025 年 11 月 5 日

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
			停车设施补短板建设项目办理相关规划手续的意见	
建筑工程施工许可证	2026 年 2 月 21 日	西塞山区建筑市场管理服务中心	黄石市房屋建筑和市政基础设施限额工程项目施工许可备案登记表	2026 年 2 月 21 日
节能说明	2025 年 8 月 15 日	黄石市环能投资发展集团有限公司	关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目节能审查的说明	2025 年 8 月 15 日

综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件。

（五）项目进展情况

（1）项目开工情况：项目已开工，现场施工照片如下。部分区域停车场主体结构与分区已完成，部分停车区域完成面层铺装，剩余部分处于基础收尾与绿化准备阶段。





（2）新建、续建、改扩建情况：项目属于新建项目。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施方案》，本次发行的专项债券资金将用于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2026	2027	2028
	分年投资计划	100.00%	59%	21%	20%
1	项目总投资	12038.52	7143.38	2516.24	2378.89
1.1	建设投资	11757.12	7054.27	2351.42	2351.42
1.2	建设期融资费用	281.40	89.11	164.82	27.47
1.3	流动资金	0.00			
2	资金筹措	12038.52	7143.38	2516.24	2378.89
2.1	项目资本金	5338.52	443.38	2516.24	2378.89
2.1.1	用于建设投资	5057.12	354.27	2351.42	2351.42
2.1.2	建设期融资费用	281.40	89.11	164.82	27.47
2.1.3	用于流动资金	0.00			
2.2	债务资金	6700.00	6700.00	0.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	6700.00	6700.00	0.00	0.00
2.2.2	建设期融资费用	0.00			
2.2.3	用于流动资金	0.00			

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

据《财务评估报告》，本项目预期收益与融资平衡情况如下:

根据实施方案估算，本项目运营收入总额28046.65万元，运营成本及相关税费支出共计16462.35万元，可偿债收益11584.30万元。本项目专项债券本金6700.00万元，专项债券利息2554.71万元。

根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.25。

本所律师认为，根据《财务评估报告》的上述评价，本项目符合

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)的相关规定，具备合法合规性。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评估报告》、专项债券对应的黄石市城市公共停车设施补短板建设项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的处置费收入偿还到期债券本息。因此，本次发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为北京政德会计师事务所（普通合伙）。

根据北京政德会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局于 2022 年 06 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。该公司指派的注册会计师持有《中华人民共和国注册会计师执业资格证》。

本所律师认为：为本项目申请发行政府专项债券所编制的《财务

评估报告》已包含项目发行债券所需的主要内容，且北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评估报告的主体资格。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为北京诺德律师事务所。

北京诺德律师事务所系经北京市司法局批准设立的律师事务所，现持有北京市司法局于2020年7月2日核发的统一社会信用代码为31110000MD019798XX的《律师事务所执业许可证》。本所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》且执业证通过了北京市司法行政国有企业的考核备案。

本所律师认为，北京诺德律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券使用出具《法律意见书》的资质；在本《法律意见书》上签字的执业律师具备相应的执业资格。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.收入变动风险及措施

风险：收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

2.政策风险及措施

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同

形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

风险控制措施：密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

3.利率波动风险及措施

风险：在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

4.建设工程风险及措施

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方未能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝

不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行

人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为11584.30万元，累计需要偿还本金6700.00万元，债券利息2554.71万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.25。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文和鄂政办函〔2017〕45号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。

未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。黄石市城市公共停车设施补短板建设项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2017〕89号对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给黄石市的2026年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）黄石市环能投资发展集团有限公司为依法成立的合法存续的国有企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（七）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（八）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

（九）项目目前已开工。本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件。

（十）募投项目不在禁止类项目清单范围。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为北京诺德律师事务所《黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

北京诺德律师事务所

承办律师：

承办律师：

2026 年 8 月 26 日



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD019798XX

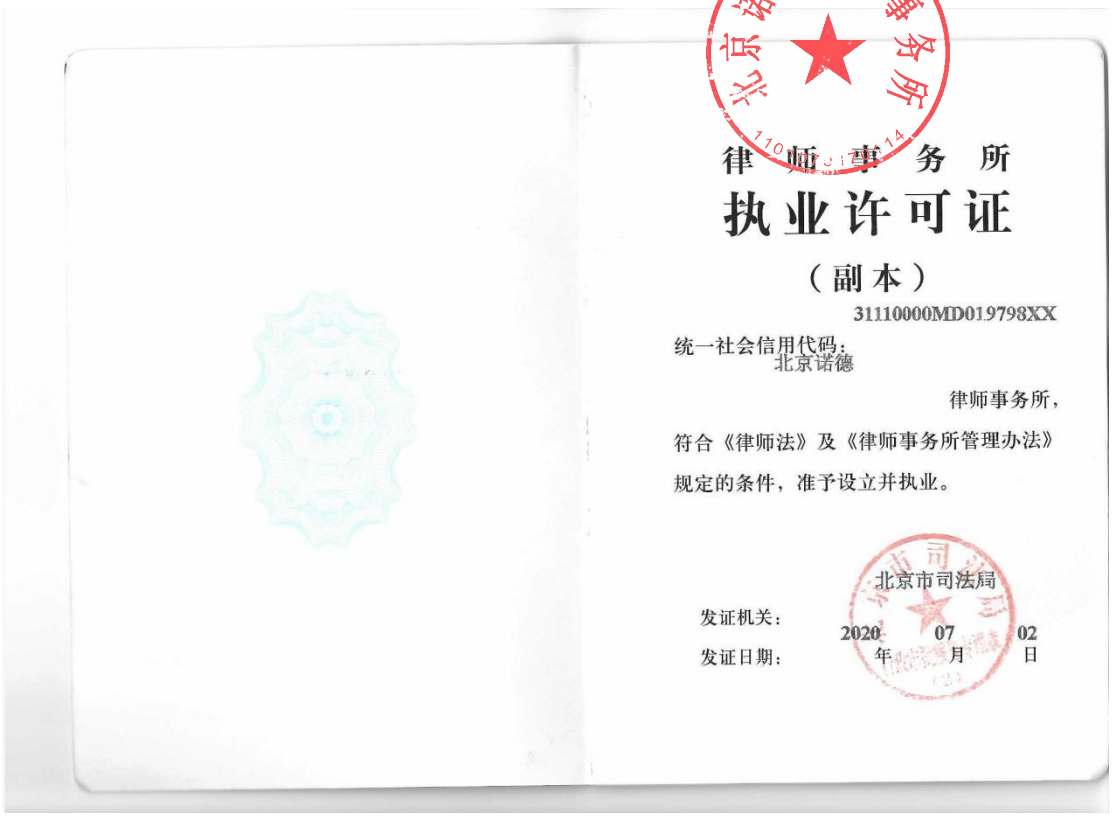
北京诺德 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日

No. 70123726

中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

31110000MD019798XX

统一社会信用代码：

北京诺德

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：北京市司法局

发证日期：2020 年 07 月 02 日



律师事务所登记事项（一）

名　称	北京诺德律师事务所
住　所	北京市石景山区古城南街9号院1号楼6层609号
负责人	姚海林
组织形式	个人
设立资产	98.5万元
主管机关	石景山区
批准文号	京司许律[2018]556号
批准日期	2018-09-20

律师事务所登记事项（二）

合伙人	

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2020年6月-2021年5月

考核年度	二〇二〇至二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市石景山区司法局 专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 北京诺德律师事务所

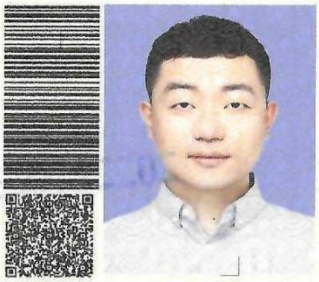
执业证类别 专职律师

执业证号 11101202410746124

法律职业资格或律师资格证号 A20181301055051

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 02 月 29 日



持证人 刘

性别 男

身份证号 232301199209091811

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年5月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京诺德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201411441808

法律职业资格或律师资格证号 A20126101031535

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 03月 25日

持证人 刘红梅

性 别 女

身份证号 612729198105093622



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市石景山区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北晋澜律师事务所

当阳市县域医共体服务能力提升项目

法律意见书

（2026）晋澜专字第66号

湖北晋澜律师事务所

武汉市江汉区香港路武汉央座4218室

2026年8月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1
一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 3
第二部分　法律意见书正文 4
一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
（一）债券发行人 4
（二）债券额度 4
（三）债券期限 5
（四）还款计划及偿债资金来源 5
（五）投资项目的审批 5
（六）项目资产抵质押情况 6
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目情况 6
（三）项目现状 6
（四）实施主体 6
（五）投资计划 7
（六）资金筹措 7
（七）项目收益 7
（八）项目审批 7
（九）项目性质 8
四、项目收入与融资自求平衡 8
五、项目的风险控制 9
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 9
（二）影响项目收益的风险及控制措施 10
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 10
六、中介机构 11
（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙） 11
（二）湖北晋澜律师事务所 11
七、结论性意见 11

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北晋澜律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任当阳市县域医共体服务能力提升项目专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本期债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/律所	指	湖北晋澜律师事务所
会计所	指	武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	武汉星辉会计师事务所出具的《当阳市县域医共体服务能力提升项目收益与融资资金自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北晋澜律师事务所出具的《当阳市县域医共体服务能力提升项目法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

湖北省人民政府拟申报专项债券 5,000.00 万元人民币，用于当阳市县域医共体服务能力提升项目。具体情况如下:

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额	债券利率
当阳市	当阳市县域医共体服务能力提升项目	7,433.41 万元	5,000.00 万元	2.67%

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20 年

本年债券规模：5,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式:利息每半年支付,第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给当阳市人民政府，用于当阳市县域医共体服务能力提升项目。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。转贷对象合法合规。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年专项债限额通知，本期当阳市人民政府申报 5,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据当阳市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，

在（2025 年新增债务限额）范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了当阳市地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225 号》第 1 条、《财预〔2016〕155 号》第 11 条、《国发〔2014〕43 号》第 3 条、《财预〔2017〕89 号》第 2 条第 1 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为 20 年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36 号》第 3 条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期专项债券投资当阳市县域医共体服务能力提升项目，有稳定的项目收益，收益来源于项目自身产生的收益。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计所《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155 号》第 6 条、《财预〔2017〕89 号》第 2 条第 2 款及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的当阳市县域医共体服务能力提升项目，取得了可研批复、初设批复等审批手续。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法已取得了可研批复、初设批复等审批手续，其他审批件正在办理中，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目设备资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行无不利影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

当阳市县域医共体服务能力提升项目

（二）项目情况

建设地点：当阳市。

本项目建设内容：对当阳市医共体所属卫生院实施医疗卫生服务能力提档升级工程，拟新建坝陵街道卫生院及王店镇中心卫生院，建筑面积 14574 平方米，规划床位 200 张。新建建筑包括门诊住院综合楼、公共卫生楼、后勤保障楼、发热门诊、医疗辅助用房及门房等设施，同步完善公共配套基础设施，并配置标准化医疗设备。完成当阳市紧密型县域医共体区域中心药房和共享中药房建设。

项目计划建设时间为 2026 年 9 月至 2028 年 8 月。

（三）项目现状

目前项目正在进行前期准备工作。

（四）实施主体

经本所核查，当阳市人民医院为事业单位，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（五）投资计划

项目总投资 7,433.41 万元，其中工程建设费 6,178.13 万元，工程建设其他费 705.83 万元，预备费 344.20 万元，建设期利息 200.25 万元，债券发行费用 5.00 万元。项目自筹资金 2,433.41 万元，拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元。

（六）资金筹措

发行专项债券总额 5,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 5,000.00 万元；项目单位自筹资金 2,433.41 万元。

经本所律师核查，项目资本金 2,433.41 万元，占项目总投 32.74%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

项目收益来源于门诊收入、住院收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入（含税）为 136,320.80 万元。

经本所律师核查，项目收益由实施主体收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（八）项目审批

1、2024 年 9 月 25 日，当阳市发展和改革局出具《关于当阳市县域医共体服务能力提升项目可行性研究报告的批复》（当发改审批【2024】201 号）；

2、2025 年 4 月 18 日，当阳市发展和改革局出具《关于当阳市县域医共体服务能力提升项目初步设计的批复》（当发改审批【2025】88 号）；

3、其他相关手续正在办理中。

本项目已取得可研批复、初设批复等批复手续，项目合法合规，具备项目实施条件。

（九）项目性质

1.本项目属于社会事业-卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

2.本项目投向领域为社会事业-卫生健康领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目已取得可研等批复手续，不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经星辉会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.33。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有一定收益的公益项目，不属于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据星辉会计所出具的《专项评价报告》，通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本

息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和星辉会计所出具的《专项评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1.项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2.项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施:建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3.项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4.施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2.利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

本所律师认为，实施主体对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险设置了充分的风险控制措施，风控措施合理有效。

六、中介机构

（一）武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010346），且不存在被监管部门限制参与债券发行提供财务评估服务业务资格的情形,具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北晋澜律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD037419XR《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（李程律师执业证编号14201202210487389、田奉民律师执业证编号14201201910077377）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人、实施主体之间无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期发行专项债券项目属于社会事业-卫生健康领域，是具备一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工条件及实施条件；

（四）投资项目资产及收益权无抵质押情况，对本期债券发行无不利影响；

（五）本期专项债券存续期内制定了偿还计划，有稳定的资金偿还来源，项目收入合法合理，能覆盖债券本息；项目单位能用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，机构及相关承办人员与发行人、实施主体之间无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资

格。

（七）债券发行人对债券本息的偿还，以及债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、财预〔2021〕115号、财预〔2022〕120号、财办预〔2021〕209号、国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发(2024)52号）等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本叁份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北晋澜律师事务所出具的《当阳市县域医共体服务能力提升项目法律意见书》签署页）

湖北晋澜律师事务所

主办律师：

经办律师：

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

湖北晋澜律师事务所 420103102407776

统一社会信用代码：31420000MD037419XR

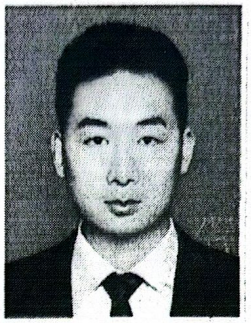
湖北晋澜律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 09 月 18 日

No. 70135847

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北晋澜律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210487389

法律职业资格或律师资格证号 A20204201041771

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 18 日

持证人 李程

性 别 男

身份证号 42082119860205551X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构　湖北晋澜律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14201201910077377

法律职业资格
或律师资格证号A20164228281741

持证人　田彰民

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号 422828199302166817

发证日期　2025　年09　月18　日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2026年湖北省政府专项债券

关于东湖高新区中医医院的

法律意见书

（2026）湖衡律文014号

湖北衡权律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义 1

声 明 2

正 文 4

一、项目主体 4

二、本期专项债券发行情况 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

四、本项目收益与融资自求平衡 7

五、项目风险及风险控制措施 7

六、中介机构及相关文件 10

七、结论性意见 11

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	湖北衡权律师事务所关于东湖高新区中医医院的法律意见书
本期专项债券	指	东湖高新区中医医院专项债券
本项目	指	东湖高新区中医医院
《实施方案》	指	《东湖高新区中医医院实施方案》
《财务评估报告》	指	《东湖高新区中医医院收益与融资自求平衡财务评估报告》
武汉东湖高新区财政局	指	武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局
东湖高新区发改局	指	武汉东湖新技术开发区发展改革局
诚合道元会计师事务所	指	武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)
本所	指	湖北衡权律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北衡权律师事务所

关于东湖高新区中医医院

的法律意见书

致：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为东湖高新区中医医院专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所仅假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证

言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目主体

（一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

（二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为东湖高新区中医医院，项目实施机构为：武汉东湖新技术开发区卫生健康局。

名　称：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

法定代表人：万凌

统一社会信用代码：11420119MB1F26206G

地址：湖北省武汉市高新大道 777 号政务服务中心 7 号楼

本所律师认为，武汉东湖新技术开发区卫生健康局为依法成立的机关单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》、诚合道元会计师事务所出具的《财务评估报告》等文件记载，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资 28,021.55 万元，项目单位自筹资金 16,021.55 万元，专项债券资金 12,000.00 万元。本项目自筹资金占总投资额 57.18%，自筹资金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。本项目计划发行债券 12,000.00 万元，其中 2026 年拟发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限 20 年，按照中国债券信息网 2026 年湖北省政府专项债券（十八期）20 年利率（2.36%）上浮 0.2%，即 2.56%作为本次发行债券测算利率。每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为东湖高新区中医医院，本项目的具体情况如下：

（一）项目基本情况

1、项目名称：东湖高新区中医医院。

2、实施方：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

3、建设地点与内容：

项目位于东湖高新区内，高新二路以南、黄龙山北路以西。

新建一栋医疗综合楼、一栋附属医疗楼、配套用房和地下室，同时配套建设供配电、给排水、暖通、消防、弱电、绿化、信息化等工程。项目总用地面积13937.82平方米，总建筑面积36000平方米，其中计容建筑面积25545平方米，不计容建筑面积10455平方米。

4、建设期限：本项目建设期为29个月，开工日期为2025年8月，拟竣工日期为2027年12月。

5、项目现状：根据《实施方案》显示，本项目计划于2025年8月开工。

（二）项目总投资

根据《实施方案》显示，东湖高新区中医医院静态投资27,702.35万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资28,021.55万元，其中工程费用22,887.86万元，占比80.87%；工程建设其他费用2,012.54万元，占比7.11%；预备费1,176.99万元，占比4.16%；专项费用1,624.96万元，占比5.74%，建设期利息307.20万元，债券发行费用为12.00万元。

（三）项目批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2022/10	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	用地预审与选址意见书	武自规（东开）用[2022]072号
可研批复	2025/5/16	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于调整佛祖岭街黄龙山社区卫生服务中心项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2025]87号

可研批复	2023/6/26	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于佛祖岭街黄龙社区卫生服务中心项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2023]112号
环评批复	2024/6/3	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局	《关于佛祖岭街黄龙社区卫生服务中心项目环境影响报告表的批复》	武新环告[2024]53号
初设批复	2024/9/24	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于佛祖岭街黄龙山社区卫生服务中心项目初步设计的批复》	武新管政务[2024]47号
建设工程规划许可证	2025/3/3	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武资建（东开）工[2025]036号
划拨决定书	2025/7/10	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	国有建设用地划拨决定书	鄂WH-DHK-2025-00010
建设用地规划许可证	2025/8/1	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设用地规划许可证	武资建（东开）地[2025]064号
施工许可证	2025/8/22	武汉东湖新技术开发区管理委员会	建筑工程施工许可证	420119202508220101

（四）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》显示，截止本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（五）项目的公益性

根据《实施方案》显示，东湖高新区中医医院投向领域为社会事业-卫生健康领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。东湖高新区中医医院的建设将完善和提升是缓解基层人民“看病难、看病贵”的重要举措，真正解决基层贫困人民“看病难、看病贵”的问题，

公益性显著。

本所律师认为，本项目的建设，符合国家政策，得到了当地政府的大力支持。项目的建设，是贯彻落实国家相关政策的需要，是提高医疗养老服务能力的需要，是改善民生、构建和谐社会的重大举措。所以，项目的建设有必要的。本期专项债券所对应的东湖高新区中医医院有资金需求且具有公益性，现已取得可研批复、初设批复和施工许可证等，已完成施工招标，确定了施工单位。

四、本项目收益与融资自求平衡

依据诚合道元会计师事务所出具的《东湖高新区中医医院收益与融资自求平衡财务评估报告》评估结论显示：

执行程序：获取并检查了东湖高新区中医医院可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的东湖高新区中医医院实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的东湖高新区中医医院预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前期下，本期专项债券所列入的东湖高新区中医医院，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

五、项目风险及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项

目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

2、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建停车场及给排水、电力、通信等工程等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时施工场地的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1、在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2、工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于住院收入、门诊收入等收费价格预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

六、中介机构及相关文件

（一） 会计师事务所

本期专项债券的《东湖高新区中医医院收益与融资自求平衡财务评估报告》由武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)出具。

经本所律师核查，武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106MA4K3XQG5G）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二） 律师事务所

湖北衡权律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅批准依法设立核发《律师事务所执业许可证》证号 31420000795905574 9，本所资质合法并有效存续，本法律意见书由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

六、结论性意见

本所律师经查阅武汉东湖新技术开发区卫生健康局等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）项目审批手续合法合规，且项目已经开工符合债券发行条件；

（四）项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目单位能以项目收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到1.32，大于相关法律法规要求的1.1倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（八）债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域之一的社会事业-卫生健康。

（九）项目收入合法、合规，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。

（十）本项目债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的投向领域。

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、《财预〔2018〕28号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，投向领域符合法律、法规，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北衡权律师事务所关于东湖高新区中医医院的法律意见书》的签署页）

湖北衡权律师事务所（盖章）

经办律师：宋卫平

二〇二六年八月

附件：

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北衡权律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号 179[illegible]0080660

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 06月 04日



持证人 宋卫平

性 别 男

身份证号 421126197008190276

执业机构 湖北衡权律师事务所

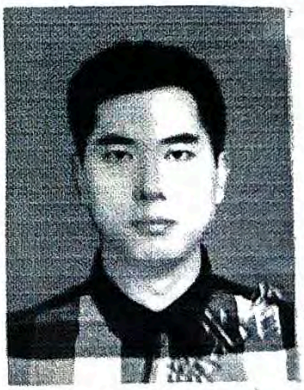
执业证类别 专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日



持证人 王[illegible]

性 别 男

身份证号421126198912270017

2026年湖北省政府专项债券

关于东湖高新区中医医院九峰分院的

法律意见书

（2026）湖衡律文015号

湖北衡权律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义 1

声 明 2

正 文 4

一、项目主体 4

二、本期专项债券发行情况 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

四、本项目收益与融资自求平衡 7

五、项目风险及风险控制措施 7

六、中介机构及相关文件 10

七、结论性意见 11

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	湖北衡权律师事务所关于东湖高新区中医医院九峰分院的法律意见书
本期专项债券	指	东湖高新区中医医院九峰分院专项债券
本项目	指	东湖高新区中医医院九峰分院
《实施方案》	指	《东湖高新区中医医院九峰分院实施方案》
《财务评估报告》	指	《东湖高新区中医医院九峰分院收益与融资自求平衡财务评估报告》
武汉东湖高新区财政局	指	武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局
东湖高新区发改局	指	武汉东湖新技术开发区发展改革局
诚合道元会计师事务所	指	武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)
本所	指	湖北衡权律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43号	指	《地方政府债券发行管理办法》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北衡权律师事务所

关于东湖高新区中医医院九峰分院

的法律意见书

致：武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为东湖高新区中医医院九峰分院专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所仅假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证

言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目主体

（一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

（二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为东湖高新区中医医院九峰分院，项目实施机构为：武汉东湖新技术开发区卫生健康局。

名　称：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

法定代表人：万凌

统一社会信用代码：11420119MB1F26206G

地址：湖北省武汉市高新大道 777 号政务服务中心 7 号楼

本所律师认为，武汉东湖新技术开发区卫生健康局为依法成立的行政单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》、诚合道元会计师事务所出具的《财务评估报告》等文件记载，本期专项债券基本情况如下：

东湖高新区中医医院九峰分院静态投资 11,326.80 万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 11,459.80 万元，项目单位自筹资金 6,459.80 万元，专项债券资金 5,000.00 万元。本项目自筹资金占总投资额 56.37%，自筹资金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。本项目计划发行债券 5,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，按照中国债券信息网 2026 年湖北省政府专项债券（十八期）20 年利率（2.36%）上浮 0.2%，即 2.56%作为本次发行债券测算利率。每半年支付一次利息，第 11 年

至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为东湖高新区中医医院九峰分院，本项目的具体情况如下：

（一）项目基本情况

1、项目名称：东湖高新区中医医院九峰分院

2、实施方：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

3、建设内容：

新建一栋社区卫生服务中心大楼、一栋体检中心和地下室，社区卫生服务中心大楼地上共七层，体检中心地上共四层，地下室共二层。项目总用地面积约 6808.41 平方米，总建筑面积约 15409 平方米，其中地上建筑面积约 8465 平方米，地下建筑面积约 6944 平方米。同时配套建设道路、绿化、供配电、给排水、暖通、消防、弱电工程等配套设施。

4、建设期限：本项目建设期为 34 个月，开工日期为 2025 年 3 月，拟竣工日期为 2027 年 12 月。

5、项目现状：根据《实施方案》显示，本项目预计 2025 年 3 月开工。

（二）项目总投资

根据《实施方案》显示，东湖高新区中医医院九峰分院项目静态投资 11,326.80 万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 11,459.80 万元，其中工程费用 8,906.86 万元，占比 77.09%；工程建设其他费用 1,098.72 万元，占比 9.51%；预备费 500.28 万元，占比 4.33%；专项费用 820.94 万元，占比 7.11%，建设期利息 128.00 万元，债券发行费用为 5.00 万元。

（三）项目批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025/5/16	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于调整九峰街社区卫生服务中心二期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2025]83号

可研批复	2023/6/7	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于九峰街社区卫生服务中心二期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2023]86号
初设批复	2024/1/26	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于九峰街社区卫生服务中心二期项目初步设计的批复》	武新管政务[2024]12号
用地预审和选址意见书	2022/12/20	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设项目用地预审与选址意见书》	武自规（东开）用（2022）085号
建设用地规划许可证	2024/9/03	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	武资建（东开）地[2024]16号
建设用地规划许可	2023/7/12	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《规划设计条件》	
建设工程规划许可证	2024/4/28	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武自规（东开）建[2024]055号
施工许可证	2025/3/25	武汉东湖新技术开发区管理委员会	建筑工程施工许可证	420119202503250201

（四）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》显示，截止本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（五）项目的公益性

根据《实施方案》显示，东湖高新区中医医院九峰分院投向领域为医疗基础设施领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。乡镇卫生院医疗服务设施的完善和提升是缓解基层人民“看病难、看病贵”的重要举措，同时是积极落实国家医保政策的重要基层医疗单位，

真正解决基层贫困人民“看病难、看病贵”的问题，公益性显著。

本所律师认为，本项目的建设，符合国家政策，得到了当地政府的大力支持。项目的建设，是贯彻落实国家相关政策的需要，是提高医疗养老服务能力的需要，是改善民生、构建和谐社会的重大举措。所以，项目的建设有必要的。本期专项债券所对应的东湖高新区中医医院九峰分院有资金需求且具有公益性，现已取得可研批复、初设批复和建设项目用地预审与选址意见书等，已完成施工招标，确定了施工单位。

四、本项目收益与融资自求平衡

依据诚合道元会计师事务所出具的《东湖高新区中医医院九峰分院收益与融资自求平衡财务评估报告》评估结论显示：

执行程序：获取并检查了东湖高新区中医医院九峰分院可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的东湖高新区中医医院九峰分院实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的东湖高新区中医医院九峰分院预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前期下，本期专项债券所列入的东湖高新区中医医院九峰分院，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

五、项目风险及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

2、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建停车场及给排水、电力、通信等工程等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时施工场地的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1、在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2、工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于住院收入、门诊收入等收费价格预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不

能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

六、中介机构及相关文件

（一） 会计师事务所

本期专项债券的《东湖高新区中医医院九峰分院收益与融资自求平衡财务评估报告》由武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)出具。

经本所律师核查，武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106MA4K3XQG5G）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二） 律师事务所

湖北衡权律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅批准依法设立核发《律师事务所执业许可证》证号 31420000795905574 9，本所资质合法并有效存续，本法律意见书由

两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

六、 结论性意见

本所律师经查阅武汉东湖新技术开发区卫生健康局等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）项目审批手续合法合规，且项目已经开工符合债券发行条件；

（四）项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目单位能以项目收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到1.20，大于相关法律法规要求的1.1倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（八）债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预

〔2022〕120 号）规定的投向领域之一的社会事业-卫生健康。

（九）项目收入合法、合规，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。

（十）本项目债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的投向领域。

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43 号》、《财预〔2015〕225 号》、《财预〔2016〕155 号》、《财预〔2017〕89 号》、《财预〔2018〕28 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，投向领域符合法律、法规，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北衡权律师事务所关于东湖高新区中医医院九峰分院的法律意见书》的签署页）

湖北衡权律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年八月

附件：

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北衡权律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号 179[illegible]0080660

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 06月 04日



持证人 宋卫平

性 别 男

身份证号 421126197008190276

执业机构 湖北衡权律师事务所

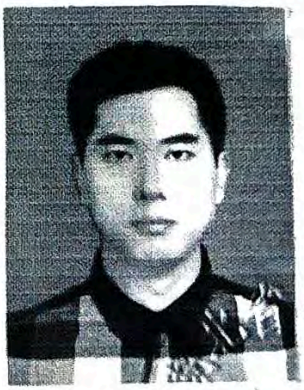
执业证类别 专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日



持证人 王[illegible]

性 别 男

身份证号421126198912270017

关于光谷第三高级中学项目专项债券发行

法律意见书



湖北衡权律师事务所

二〇二六年八月

目 录

第一部分法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分法律意见书正文 4

一、本期债券的概况 4
二、本期债券的实质条件 4
三、本期债券对应的投资项目 6
（一）项目名称 6
（二）项目建设内容及规模 7
（三）项目现状 7
（四）实施主体 7
（五）投资计划 8
（六）资金筹措 8
（七）项目收益 8
（八） 项目审批 8
（九）项目性质 9
四、项目收入与融资自求平衡 10
五、项目的风险控制 10
（一）工程建设风险 10
（二）运营管理风险 11
（三）资金管控风险 11
（四）投资收益风险 12
（五）逾期还款风险 12
六、中介机构 12
（一）武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙） 12
（二）湖北衡权律师事务所 13
七、结论性意见 13

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任光谷第三高级中学专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所

有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预

		〔2017〕89 号）
《财办预〔2021〕209 号》	指	《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》 (财办预〔2021〕209 号)
《财库〔2020〕43 号》	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）
《国务院令第 712 号》	指	《政府投资条例》（国务院令第 712 号）
《财预〔2021〕115 号》	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》 (财预〔2021〕115 号)
《国办发〔2024〕52 号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）
《国办发〔2015〕42 号》	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/衡权律所	指	湖北衡权律师事务所
诚合道元会计师事务所	指	武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	诚合道元会计出具的《光谷第三高级中学收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北衡权律师事务所出具的《光谷第三高级中学法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划2026年申报专项债券10,000.00万元人民币，用于光谷第三高级中学。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：20年

债券规模：10,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：按每半年支付利息，第11年-第20年每年偿还本金10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年地方政府专项债券限额通知，本期武汉市人民政府申报10,000.00万元人民币地方政府专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省地方政府专项债券限额范围内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度地方政府专项债券额度分配方案后，在武汉市地方政府债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的

收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的地方政府专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期地方政府专项债券投资的光谷第三高级中学，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查诚合道元会计师事务所出具的《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的光谷第三高级中学，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《中华人民共和国国务院令第712号》、《国发〔2016〕72号》《武财债〔2020〕453号》的规定。

（六）债券建设内容及资金投向

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的光谷第三高级中学为十一大领域中的社会事业-教育，属于政府投资范围，具备公益属性。符合财政部、国家发改委明确的地方政府专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》《政府投资条例》（国令第712号）的规定。项目投向领域不属于《国办发〔2024〕52号》《财预〔2021〕115号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。

（七）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

光谷第三高级中学

（二）项目建设内容及规模

项目名称	项目地址	建设内容及规模
光谷第三高级中学	位于东湖高新区内，光谷一路以东、湖口二路以北。	项目位于东湖高新区内，光谷一路以东、湖口二路以北，为一所 48 班高级中学，学生人数 2400 人。项目规划用地面积 40213.57 平方米，总建筑面积 81503.5 平方米，其中地上建筑面积 61692.5 平方米，地下建筑面积 19811 平方米，由行政实验楼、教学楼、报告厅、食堂、游泳馆、宿舍楼、学术文艺中心、平台连廊、地下室等组成。工程主要建设内容包括土地、建筑结构、装饰装修、给排水、电气、暖通、燃气、消防、人防、弱电、绿化、道路、室外运动场等配套工程。

（三）项目现状

项目一期工程已完成实验楼施工，二期工程正在进行桩基及土方施工，项目建设期预计 34 个月。

（四）实施主体

项目单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司
法定代表人/负责人：	陈柔焰
注册资本：	215,681.01 万元
地址：	洪山区珞瑜路 540 号
统一社会信用代码：	914201007414399264
单位性质：	有限责任公司(非自然人投资或控股)
业务范围：	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务)；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
行业主管部门：	武汉东湖新技术开发区管理委员会
建设单位名称	武汉东湖新技术开发区教育局

代建单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司

（五）投资计划

根据初步设计的批复，项目总投资 51,080.09 万元，其中：工程费用41,977.05万元，工程建设其他费用3,362.12万元，预备费2,266.96万元，用地费用 3,473.96 万元。

（六）资金筹措

本项目总投资 51,080.09 万元，建设资金来源为资本金 41,080.09 万元(其中：财政资金 38,080.09 万元，国债资金 3,000.00 万元)、专项债券资金 10,000.00 万元。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（七）项目收益

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为 26,750.47 万元，财政拨款收入 127,334.39 万元，扣除相关运营成本 135,091.40 万元及税费 3,001.78 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 15,991.68 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17 倍。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2024 年 5 月 10 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设项目用地预审与选址意见书》	武自规（东开）用[2024]024 号
可研批复	2019 年 9 月 29 日	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于光谷第三高级中学可行性研究报告(代项目建议书)的批复》	武新管政务〔2019〕99 号
环评批复	2023 年 9 月 1 日	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局	《环境影响报告表的批复》	武新环告[2023]92 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
初步设计批复	2021 年 3 月 3 日	武汉东湖新技术开发区管委会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于光谷第三高级中学初步设计的批复》	武新管政务〔2021〕26 号
不动产权证	2022 年 9 月 16 日	武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2022）武汉市东开不动产权第 0089381 号
建设用地规划许可证	2022 年 8 月 11 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设用地规划许可证》	武资建(东开)地[2022]050 号
建设工程规划许可证	2025 年 1 月 27 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设工程规划许可证》	武资建(东开)工[2025]019 号
建筑工程施工许可证	2025 年 3 月 12 日	武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据局	《建筑工程施工许可证》	420119202502080201

综上，本项目实施主体系依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格。本项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类项目。

（九）项目性质

1.本期募投项目主要内容为新建学校，以及相关配套工程，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

4.项目取得可研、规划、用地、施工许可等相应部门的审批，目前正处于施工准备前期阶段，不属于办理竣工决算的项目。

5.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

7.经会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.17倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国办发〔2024〕52号》及《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据诚合道元会计出具的《财务评估报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的光谷第三高级中学预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为1.17倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问

题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能

降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

六、中介机构

（一）武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）持有

武汉市洪山区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420106MA4K3XQG5G）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北衡权律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国办发〔2024〕52 号》规定的投向领域，投向生态环保领域，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于《国办发〔2024〕52 号》所列湖北省政府支出负面清单；

（三）项目性质及审批手续合法合规，项目建设内容、投向领域符合政策要求，项目具备开工条件，符合债券发行条件；项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（四）本项目收入合法、合规性；收益权归属于项目单位，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及专项债券本息；项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到 1.17，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（五）债券发行人对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，采取了相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《国办发〔2024〕52 号》所列负面清单，不存在实质法律障碍。

负责律师 [illegible]

经办律师 [illegible]

[illegible]北衡权律师事务所

2026 年 3 月

附件：

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北衡权律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号 179810080660

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 06月 04日



持证人 宋卫平

性 别 男

身份证号 421126197008190276

执业机构 湖北衡权律师事务所

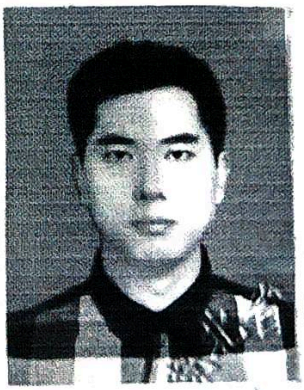
执业证类别 专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日



持证人 王强

性 别 男

身份证号421126198912270017

关于汉川市粮食应急储备保障中心项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 08 月

目　录

一、本期专项债券发行.....1
（一）发行人.....1
（二）本期债券发行概况.....1
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....2
（一）项目概况.....2
（二）项目审批.....2
（三）项目实施主体.....3
三、项目预期收益和融资平衡.....4
四、发行文件与中介服务机构.....4
（一）发行文件.....4
（二）中介服务机构.....5
五、法律风险及控制措施.....5
六、结论性意见.....7

释 义

下列词语在本法律意见书中具有以下含义（在本法律意见书中另有定义的除外）：		
本所	指	湖北崇道律师事务所
本项目	指	汉川市粮食应急储备保障中心项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	汉川市粮食应急储备保障中心项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2023〕20号文	指	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》
财预〔2022〕120号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
发改投资〔2024〕195号文	指	《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定(2024年版)的通知》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
《实施方案》	指	《汉川市粮食应急储备保障中心项目实施方案》
《财评报告》	指	《汉川市粮食应急储备保障中心项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北崇道律师事务所关于汉川市粮食应急储备保障中心项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于汉川市粮食应急储备保障中心项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北崇道律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任汉川市粮食应急储备保障中心项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派刘俊淼、张黎光（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文 、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2023〕20号文、财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法法律法规规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以

及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目拟发行地方政府专项债券7000万元，其中 2026年计划发行3600万元，发行期限20年，发行利率2.77%，还本方式为第11~20年每年还本10%。 2027年计划发行3400万元，发行期限20年，发行利率2.77%，还本方式为第11~20年每年还本10%。
发行期限	20年
募集资金用途	专项用于汉川市粮食应急储备保障中心项目
还款来源	由仓储保管服务收入、配套服务收入作为还款来源
还款计划	还本方式为第11~20年每年还本10%
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规和规范性文件

据此，本所律师认为，本期专项债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2023〕20号文、财预〔2022〕120号文、国办发〔2024〕52号文等国家相关法律法规和政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于汉川市粮食应急储备保障中心项目，项目具体情况如下：

项目名称	汉川市粮食应急储备保障中心项目
项目位置	湖北省孝感市汉川市分水镇同心村
建设内容及建设规模	该项目用地面积 26666.67 ㎡（约 40 亩），总建筑面积 20533.33 ㎡，其中:高标准准低温储备仓库 15000 ㎡，粮食产后服务中心 5333.33 ㎡，辅助生产用房 200 ㎡。拟新建 5 栋 1 层准低温应急储备国标仓（总仓容 3 万吨）和 1 栋 1 层的粮食产后服务中心（含日处理能力达 1000 吨的粮食烘干中心 1 座，日处理能力 100 吨的粮食初加工生产线）及 1 栋 1 层的门房;配套建设信息化及智能化监管平台、自动计量系统、自动检验系统、粮食清理系统以及必要的辅助生产与公用工程设施等。
项目建设期	本项目建设工期 24 个月，计划 2026 年 12 月至 2028 年 11 月。
项目总投资	11529.62 万元
拟使用债券额度	本项目总投资 11529.62 万元，其中 7000 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹投入。 本项目资本金共计 4529.62 万元，目前已安排到位。
项目现状	本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复。该项目用地为现有存量工业用地，已取得土地证，属于“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，已签订工业用地转让协议，正在办理过户手续。依法不需办理用地预审手续。下一步按要求办理建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件，推进项目开工。
项目抵质押情况	不存在抵质押的情况

（二）项目审批

汉川市粮食应急储备保障中心项目的具体项目审批情况如下：

1.本项目于2026/04/03取得了汉川市发展和改革局关于汉川市粮食应急储备保障中心项目建议书的批复（川发改行审〔2026〕151号）；

2.本项目于2026/05/18取得了汉川市发展和改革局关于汉川市粮食应急储备保障中心项目可行性研究报告的批复（川发改行审〔2026〕232号）；

3.本项目于2026/06/13取得了汉川市发展和改革局关于汉川市粮食应急储备保障中心项目初步设计的批复（川发改行审〔2026〕276号）；

该项目用地为现有存量工业用地，且已签订工业用地转让协议，正在办理过户手续。土地权属清晰、无纠纷。

其他项目建设报批手续正在依法依规办理中。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，汉川市粮食应急储备保障中心项目的实施主体为湖北汉江乡投产业投资有限公司。根据湖北汉江乡投产业投资有限公司提供的资料，并经本所律师核查，湖北汉江乡投产业投资有限公司情况如下：

名称	湖北汉江乡投产业投资有限公司
统一社会信用代码	91420984MAEU9MHL9Q
注册地址	湖北省孝感市汉川市仙女山街道办事处大兴路2号506室
负责人	陈国祥
单位性质	国有企业

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于汉川市粮食应急储备保障中心项目，投向领域为，债券资金用于财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文等相关法律规定的投向领域，未用于财预〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文等相关法律法规规定的负面或禁止投向领域的建设内容，该项目已经取得的手续符合法律法规的要求。

项目实施主体湖北汉江乡投产业投资有限公司为依法设立的国有企业，截至本法律意见书出具之日有效存续，湖北汉江乡投产业投资有限公司具备实施汉川市粮食应急储备保障中心项目的主体资格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本项目收入主要来源于仓储保管服务收入、配套服务收入。

根据《实施方案》和《财评报告》计算，项目经营活动产生的现金流入22700.03万元，经营活动支付的现金9624.18万元，经营活动支付的税金728.13万元。项目可用于资金平衡的项目收益为12347.73万元，项目应计本息为10047.83万元，本息覆盖倍数为1.23。收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

湖北华莱士会计师事务有限公司为本次发行出具了《财评报告》，主要从“项目总体背景、项目总体概述、资金平衡测算说明、项目资金平衡测算、风险分析、结论”等方面阐述，得出“本次评价的汉川市粮食应急储备保障中心项目通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.23倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以仓储保管服务收入、配套服务收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”的结论。

2.法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1.会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北华莱士会计师事务有限公司，统一社会信用代码91420103177602613N，住所为湖北省武汉市江汉区新华街道296号汉江国际1栋1单元10层5号，法定代表人为张琦持有证书序号为0017978(批准执业文号:鄂财注发(1999)875号)的《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体无关联关系。

2.法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北崇道律师事务所，统一社会信用代码31420000MD0162787B，住所为湖北省武汉市江汉区建设大道568号新世界国贸大厦Ⅰ座801，法定代表人为刘俊淼,持有《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人及实施主体不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人及实施主体亦不存在关联关系。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及汉川市调整对本项目营业收入和相关税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施主体已经制定了相应的风险控制措施进行应对。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2. 本期专项债券发行对应投资的项目为汉川市粮食应急储备保障中心项目，该项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财预〔2022〕120 号文、发改投资〔2024〕195 号文规定的投向领域，未用于财预〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

3.本项目已完成立项批复、可研批复、初设批复。该项目用地为现有存量工业用地，已取得土地证，属于“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，已签订工业用地转让协议，正在办理过户手续。项目具备实施条件；

4.本项目资产及收益权不存在抵押、质押等其他担保情形，符合法律规定；

5. 本项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止或解散的情形；

6. 本项目的主要收入为仓储保管服务收入、配套服务收入等，收入来源合法、合规，作为本期专项债券发行的偿债来源符合法律、行政法规、政策文件的规定；

7. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资平衡；

8. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

9.《实施方案》关于债券存续期间的潜在风险分析基本合理，风险控制措施基本可行。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文、

财库〔2018〕61 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文、财预〔2022〕120 号文、发改投资〔2024〕195 号文、等法律法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北崇道律师事务所关于汉川市粮食应急储备保障中心项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北崇道律师事务所

经办律师：

年 月 日



律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0162787B

湖北崇道 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 07 月 26 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	湖北崇道律师事务所
住　　所	湖北省武汉市硚口区硚口路160号武汉城市广场B座918室
负 责 人	刘俊淼
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	武汉市硚口区司法局
批准文号	鄂司许决律字【2017】87号
批准日期	2017-07-24

律师事务所登记事项（二）

合伙人	刘俊淼 蔡从云 周宏俊

备　注

二〇二三年度

湖北省武汉市司法局
专用章
2023年6月至2025年5月

二〇二四年度

湖北省武汉市司法局
专用章
律师事务所年度检查考核
2025年6月至2026年5月

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50079523

关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目

政府专项债券

之

法律意见书

2026 年 08 月

目　录

一、本期专项债券发行.....1
（一）发行人.....1
（二）本期债券发行概况.....1
二、本期专项债券发行对应的投资项目.....2
（一）项目概况.....2
（二）项目审批.....2
（三）项目实施主体.....3
三、项目预期收益和融资平衡.....4
四、发行文件与中介服务机构.....4
（一）发行文件.....4
（二）中介服务机构.....5
五、法律风险及控制措施.....5
六、结论性意见.....7

释 义

下列词语在本法律意见书中具有以下含义（在本法律意见书中另有定义的除外）：		
本所	指	湖北崇道律师事务所
本项目	指	汉川市仙女山医院医养中心建设项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	汉川市仙女山医院医养中心建设项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2021〕115号文	指	《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》
财预〔2022〕120号文	指	《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》
发改投资〔2024〕195号文	指	《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定(2024年版)的通知》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
《实施方案》	指	《汉川市仙女山医院医养中心建设项目实施方案》
《财评报告》	指	《汉川市仙女山医院医养中心建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北崇道律师事务所关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北崇道律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任汉川市仙女山医院医养中心建设项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派刘俊淼、张黎光（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文 、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2021〕115号文、财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文、国办发〔2024〕52号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法法律法规规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以

及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目拟发行地方政府专项债券 3000 万元，其中 2026 年计划发行 3000 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.77%，还本方式为第 11~20 年每年等额偿还本金 10%。
发行期限	20 年
募集资金用途	专项用于汉川市仙女山医院医养中心建设项目
还款来源	由医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入作为还款来源
还款计划	还本方式为第 11~20 年每年等额偿还本金 10%
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文、国办发〔2024〕52 号文等法律法规和规范性文件

据此，本所律师认为，本期专项债券发行符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文、财预〔2021〕115 号文、财预〔2022〕120 号文、国办发〔2024〕52 号文等国家相关法律法规和政策性文件的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于汉川市仙女山医院医养中心建设项目，项目具体情况如下：

项目名称	汉川市仙女山医院医养中心建设项目
项目位置	湖北省孝感市汉川市人民大道以南，体育馆路以北，洪西渠以东，福星街以西
建设内容及建设规模	本项目建筑面积 22780.06 ㎡，规划设置普惠养老护理床位 470 张，床均建筑面积 48.5 ㎡；其中康复服务区 2805.47 ㎡、床位 43 张；长期照护服务区 9819.15 ㎡、床位 380 张；安宁照护服务区 1402.74 ㎡、床位 47 张。配套建设康复服务用房 2903.16 ㎡、老年活动与体能训练用房 1383.94 ㎡、生活配套用房 1140.65 ㎡、管理服务用房 2805.47 ㎡、设备用房 519.48 ㎡；同步建设连廊、门卫及附属配套水电、消防、暖通、弱电智能化、老年无障碍等基础设施建设，购置 85 套医养设备包。
项目建设期	本项目建设工期 24 个月，计划 2026 年 12 月至 2028 年 11 月。
项目总投资	11459.49 万元
拟使用债券额度	本项目总投资 11459.49 万元，其中 3000 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹投入。 本项目资本金共计 8459.49 万元，目前已安排到位。
项目现状	本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地规划选址意见书。下一步按要求办理用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件，推进项目开工。
项目抵质押情况	不存在抵质押的情况

（二）项目审批

汉川市仙女山医院医养中心建设项目的具体项目审批情况如下：

1.本项目于2025/09/19取得了汉川市发展和改革局关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目建议书的批复（川发改行审〔2025〕410号）；

2.本项目于2025/10/10取得了汉川市发展和改革局关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目可行性研究报告的批复（川发改行审〔2025〕459号）；

3.本项目于2026/5/29取得了汉川市发展和改革局关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目初步设计的批复（川发改行审〔2026〕249号）；

4.本项目于2025/10/09取得了汉川市自然资源和规划局汉川市仙女山医院医养中心建设项目用地与选址意见书（用字第420984202100004号）；

其他项目建设报批手续正在依法依规办理中。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，汉川市仙女山医院医养中心建设项目的实施主体为汉川市卫生健康局。根据汉川市卫生健康局提供的资料，并经本所律师核查，汉川市卫生健康局情况如下：

名称	汉川市卫生健康局
统一社会信用代码	1.1420984011329E+17
注册地址	汉川市西湖大道112号
负责人	何成胜
单位性质	机关法人

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于汉川市仙女山医院医养中心建设项目，投向领域为，债券资金用于财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文等相关法律规定的投向领域，未用于财预〔2021〕115号文、国办发〔2024〕52号文等相关法律法规规定的负面或禁止投向领域的建设内容，该项目已经取得的手续符合法律法规的要求。

项目实施主体汉川市卫生健康局为依法设立的机关法人，截至本法律意见书出具之日有效存续，汉川市卫生健康局具备实施汉川市仙女山医院医养中心建设项目的主体资格。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本项目收入主要来源于医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入。

根据《实施方案》和《财评报告》计算，项目经营活动产生的现金流入25881.02万元，经营活动支付的现金18593.43万元，经营活动支付的税金419.18万元。项目可用于资金平衡的项目收益为6868.4万元，项目应计本息为4246.5万元，本息覆盖倍数为1.62。收益不能偿还时，后期可通过资产处置、调入项目单位资金等方式保障还本付息。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

湖北华莱士会计师事务有限公司为本次发行出具了《财评报告》，主要从“项目总体背景、项目总体概述、资金平衡测算说明、项目资金平衡测算、风险分析、结论”等方面阐述，得出“本次评价的汉川市仙女山医院医养中心建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.62倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”的结论。

2.法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1.会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的湖北华莱士会计师事务有限公司，统一社会信用代码91420103177602613N，住所为湖北省武汉市江汉区新华街道296号汉江国际1栋1单元10层5号，法定代表人为张琦持有证书序号为0017978(批准执业文号:鄂财注发(1999)875号)的《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体无关联关系。

2.法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北崇道律师事务所，统一社会信用代码31420000MD0162787B，住所为湖北省武汉市江汉区建设大道568号新世界国贸大厦Ⅰ座801，法定代表人为刘俊淼,持有《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人及实施主体不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人及实施主体亦不存在关联关系。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及汉川市调整对本项目营业收入和相关税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施主体已经制定了相应的风险控制措施进行应对。

六、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2. 本期专项债券发行对应投资的项目为汉川市仙女山医院医养中心建设项目，该项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财预〔2022〕120号文、发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，未用于财预〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

3.本项目本项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地规划选址意见书。下一步按要求办理用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件，项目具备实施条件；

4.本项目资产及收益权不存在抵押、质押等其他担保情形，符合法律规定；

5. 本项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止或解散的情形；

6. 本项目的主要收入为医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入等，收入来源合法、合规，作为本期专项债券发行的偿债来源符合法律、行政法规、政策文件的规定；

7. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资平衡；

8. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质。

9.《实施方案》关于债券存续期间的潜在风险分析基本合理，风险控制措施基本可行。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、

财库〔2018〕61 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2021〕115 号文、财预〔2022〕120 号文、发改投资〔2024〕195 号文、等法律法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北崇道律师事务所关于汉川市仙女山医院医养中心建设项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北崇道律师事务所

经办律师：刘俊彬 [illegible]

年　　月　　日



律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0162787B

湖北崇道 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 07 月 26 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	湖北崇道律师事务所
住　　所	湖北省武汉市硚口区硚口路160号武汉城市广场B座918室
负 责 人	刘俊淼
组织形式	普通合伙
设立资产	30万元
主管机关	武汉市硚口区司法局
批准文号	鄂司许决律字【2017】87号
批准日期	2017-07-24

律师事务所登记事项（二）

合伙人	刘俊淼 蔡从云 周宏俊

备　注

二〇二三年度

湖北省武汉市司法局
专用章
2023年6月至2025年5月

二〇二四年度

湖北省武汉市司法局
专用章
律师事务所年度检查考核
2025年6月至2026年5月

注意事项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50079523

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

关于

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券

法律意见书

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

二〇二六年八月

目　录

第一部分　　引言..... 1
一、释义..... 1
二、出具法律意见书的依据..... 2
三、律师声明事项..... 3
第二部分　　正文..... 5
一、本次专项债券的发行主体及发行要素..... 5
二、红安县城关镇卫生院迁建工程情况..... 6
三、项目总投资估算及资金筹措方案..... 9
四、项目收益与融资自求平衡..... 10
五、本次专项债券发行文件及中介机构..... 11
六、项目风险提示..... 13
七、结论性意见..... 20

第一部分　引　言

一、释义

在本法律意见书中，除另有明确表述或者上下文另有定义，下列各项用语具体如下特定的含义：

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
省政府	指	湖北省人民政府
发行人	指	湖北省人民政府
县政府	指	红安县人民政府
评估机构	指	湖北中恒鑫会计师事务有限公司（普通合伙）
《财务评估报告》	指	《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《实施方案》	指	《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》
本次债券、本次专项债券	指	红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券
本次项目	指	红安县城关镇卫生院迁建工程
本次发行	指	红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券发行
本法律意见书	指	湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所为红安县城关镇卫生院迁建工程出具的《专项债券法律意见书》
本所	指	湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所
本所律师	指	湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所指派负责本次项目的经办律师
《中华人民共和国预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方

		政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕72 号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36 号文	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61 号文	指	《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
元	指	人民币元

二、出具法律意见书的依据

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所接受红安县财政局委托，担任红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券发行事项的专项法律顾问，就本次专项债券的发行事宜出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》

（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等法律法规、规章及规范性文件规定，本所对本次发行有关事宜进行了核查和验证，查阅了本所认为出具本法律意见书所需的文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

三、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本所律师仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。

（二）对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件而出具本法律意见书。

（三）本法律意见书是基于出具日以前已发生的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律的理解而出具。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的批准和确认的效力。

（四）本法律意见书仅供本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的公开披露文件法律文件，并依法对所出具的法律意见

承担相应的法律责任。

（五）本所同意发行人在其为本次发行而编制的材料中部分或全部引用本法律意见书的内容，但是发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）项目主体保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，并保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

（七）本所根据相关法律、行政法规、规章及规范性文件的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次发行有关文件和事实进行了核查和验证。

基于上述提示和声明，本所律师现出具法律意见如下：

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所
关于红安县城关镇卫生院迁建工程
专项债券法律意见书

（2026）自贸区分所专字第 0015-6 号

致:红安县财政局

根据湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所与红安县财政局签署的《专项法律服务合同》之约定，本所指派杨浩晗律师、程涛律师作为本次专项债券发行事项的专项法律顾问，就本次专项债券的发行事宜出具本法律意见书。

第二部分 正　文

一、本次专项债券的发行主体及发行要素

（一）本次专项债券的发行主体

本次发行的发行主体为湖北省人民政府，是湖北省级地方政府机关，具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格并依法存续。

本所律师认为：湖北省人民政府作为省级地方政府机关，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（二）发行要素

根据《实施方案》，本次专项债券发行的基本要素如下：

项目名称	红安县城关镇卫生院迁建工程
发行人	湖北省人民政府
发行品种	项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券
债券期限	20 年
发行金额	5,000.00 万元
债券利率	暂定为 2.41%
还款方式	利息每六个月支付一次，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

根据上述，本所律师认为：本次专项债券发行金额在湖北省财政厅下达的地方政府专项债务限额范围内。

二、红安县城关镇卫生院迁建工程情况

（一）项目实施主体的主体资格

根据《实施方案》，本次项目的实施主体为红安县城关镇卫生院，根据红安县城关镇卫生院提供的资料，同时查询全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心（网址：https://www.cods.org.cn/）公示信息，本次项目的实施主体红安县城关镇卫生院的基本信息如下：

项目单位	红安县城关镇卫生院
机构类型	事业单位
统一社会信用代码	12421122420821040A
法定代表人	阮咏华
地址	红安县金沙大道 27 号
经营范围	为人民身体健康提供医疗与预防保健服务

本所律师认为：红安县城关镇卫生院具有相应民事权力能力和民事行为能力，依法有效存续，本次专项债券涉及项目属于红安县城关镇卫生院的经营范围，其具备作为本次项目实施主体的资格。

（二）项目概况

根据《实施方案》及本项目已取得的批复文件，本项目基本信息如下：

项目名称	红安县城关镇卫生院迁建工程
项目建设地址	红安县城关镇竹林社区（竹林学校东侧、沿河路西侧）
项目建设工期	2022 年-2026 年
项目建设内容及规模	本项目总建筑面积 13734.6 平方米，分两期建设。一期新建 1 栋 7 层框架结构的门诊住院综合楼，设置医疗床位 99 张，地上建筑面积 7712 平方米，地下室建筑面积 2950 平方米。新建 1 栋 2 层门诊附楼,建筑面积 698 平方米，建设食堂、门卫室、污水处理站等建筑面积 303.6 平方米。购置 CT、DR 放射、中心给氧、彩超等各种型号医疗设备，以及电梯、污水处理等其他设备;配套建设围墙大门、供排水、供配电、消防、安全监控、道路硬化及绿化等基础设施。二期新建 1 栋 5 层框架结构的行政公卫楼，建筑面积 2071 平方米。

（三）项目批复文件

根据《实施方案》及红安县城关镇卫生院提供的项目批复材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要批复文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2021 年 7 月 26 日	红安县发展和改革局	关于红安县城关镇卫生院迁建工程项目建议书的批复	红发改审批服务〔2021〕136 号
可研报告批复	2021 年 10 月 25 日	红安县发展和改革局	关于红安县城关镇卫生院迁建工程项目可行性研究报告的批复	红发改审批服务〔2021〕186 号
建设用地规划许可	2022 年 3 月 22 日	红安县自然和规划局	红安县城关镇卫生院迁建工程设用地规划许可证	地字第红规 202200012 号
初设批复	2022 年 7 月 3 日	红安县发展和改革局	关于红安县城关镇卫生院迁建工程项目初步设计的批复	红发改审批服务〔2022〕132 号
施工许可	2022 年 10 月 18 日	红安县住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	编号 421122202210180101
环评批复	2022 年 7 月 20 日	黄冈市生态环境局红安县分局	《关于红安县城关镇卫生院迁建工程项目主要污染物排放总量控制指标的批复》	红环函（2022）7 号

本所律师认为：本次专项债券发行对应的投资项目已按照项目进度办理了行政审批手续。截至本法律意见书出具之日，项目已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、实施方案、财评报告已经作出，且结合本项目的批复情况，符合财预〔2017〕89号的规定，具备实施条件。

（四）项目现状

根据《实施方案》，项目自2022年10月开工，预计2026年12月份完工。项目目前已完成可研批复、初设批复、用地规划、施工许可、招投标等工作，项目已完成门诊住院综合楼主体工程、门诊附楼主体工程、行政公卫楼主体工程，因资金缺口，工期延长，下一步将进行室内外装饰装修和附属工程施工、设备采购、安装。

（五）项目资产、收益权抵质押情况

本项目的各项资产未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷。

（六）项目投向领域

本项目属于社会事业领域——卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

三、项目总投资估算及资金筹措方案

（一）项目总投资估算

根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目总投资估算额为11,012.28万元，建设资金来源为财政安排资金0万元、项目单位自筹资金3,012.28万元、专项债券资金8,000.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资11,012.28万元，其资金筹措方案具体如下:

1.项目资本金

本项目总投资11,012.28万元，其中项目自筹资金3,012.28万元，占总投资的比例27.35%，项目资本金来源于项目单位自筹，资本金后续将按照资金使用计划分年投入使用。资本金将专项用于本项目建设支出。

2.专项债券

本项目总投资11,012.28万元，其中72.65%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共8,000.00万元，2022年7月发行专项债券3,000.00万元，债券期限为15年，发行利率为3.18%，每半年支付一次利息，第11-15年每年等额偿还发行金额20%。本期申请发行专项债券5,000.00万元,债券期限20年,债券利率参照近一期“2026年湖北省政府专项债券（二十二期）”20年期专项债券利率，暂定为2.41%，利息每六个月支付一次，第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。债券资金将专项用于红安县城关镇卫生院迁建工程支出。

四、项目收益与融资自求平衡

根据《实施方案》:“本项目偿债资金来源为债券存续期内门诊收入、住院收入及财政补助收入，项目预期收入总额28,451.93万元，扣除运营成本5,851.38万元，预计用于资金平衡相关收益为22,600.55万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数2.04倍。”

根据《财务评估报告》:“项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为22,600.55万元,累计需要偿还本金8,000.00万元,债券利息3,066.78万元,债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.04倍。符合财预〔2016〕155号的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83号及财预〔2017〕89号的相关规定；本项目还本付息后，尚有累计盈余资金11,975.62万元，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求”。

综上,本次项目“项目收益能够覆盖专项债券本息”“满足项目收益和融资自求平衡的要求”,本所律师认为:本项目具有偿债计划和偿债资金来源，偿债资金来源为项目的门诊收入、住院收入和公共卫生收入，根据《实施方案》以及《财务评估报告》中对专项债现金流的预测，本项目预期净收益完全可以覆盖该项目的债券还本付息的规模，能够实现项目收益与融资自求平衡,符合财预〔2017〕89号文关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的要求。

五、本次专项债券发行文件及中介机构

（一）评估机构及财务评估报告

湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。《财务评估报告》认为：项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为22,600.55万元，累计需要偿还本金8,000.00万元，债券利息3,066.78万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.04倍。符合财预〔2016〕155号的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83号及财预〔2017〕89号的相关规定；本项目还本付息后，尚有累计盈余资金11,975.62万元，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

经本所律师核查，湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）是在武汉市洪山区市场监督管理局登记注册的普通合伙企业，成立日期为2022年9月27日，统一社会信用代码为91420111MABYA7DG58，注册地址：武汉市洪山区和平街东方雅园21栋1层13号商铺，经营范围：许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），登记状态为存续。湖北省财政厅于2000年1月10日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：42010300）。

本所律师认为：湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立且有效存续的普通合伙企业，具有从事注册会计师法定业务的资质，具备为本次专项债券发行提供服务的主体资格。

（二）法律意见书

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所接受委托对本次专项债券所对应项目进行法律分析，指派杨浩晗律师、程涛律师具体承办并出具本法律意见书。

本所是经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码号为：31420000MD0160036W 的《律师事务所分所执业许可证》，本所通过了湖北省司法厅组织的年度律师事务所年度检查考核，考核结果为合格。

在本法律意见书上签名的杨浩晗律师、程涛律师均为本所执业的专职律师。杨浩晗律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 14201202110351531，已通过湖北省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职；程涛律师持有《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为 14201202510911200，已通过湖北省司法厅组织的年度考核，考核结果为称职。

本所律师认为：本所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次专项债券发行的发行人律师资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

六、项目风险提示

根据《实施方案》，本次项目主要存在以下项目风险：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

（1）本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给建设施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给建设施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误；建设施工受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行施工作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，无法进行建设施工，就导致了进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室

内外温差等情况，从而确定防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定施工工作时间等提供了可靠的依据。

（2）复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

风险控制措施：针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准和规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究和工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基

础设计、施工必需的地质参数。

2.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3.来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4.来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5.资金落实风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，主要来源于项目单位自有资金和专项债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6.工程风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做

好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

本项目的经营风险主要为客流量带来的票价收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的客流量，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的客流量，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的医院运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外医疗卫生机构的成功经营理念和优秀的管理模式，提高医疗服务质量。。

2.利率波动风险

利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金主要来

自银行贷款，其次是自有资金，最后是专项债券，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.财务测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、

发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）根据《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》及相关信息披露文件，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，项目实施主体为红安县城关镇卫生院，均具备合法有效的主体资格且依法存续，符合财预〔2016〕155 号文和财预〔2017〕89 号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。本期债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

(二)根据项目业主声明及适当核查，本期债券发行对应的投资项目已经按照相关程序办理了必要的审批手续，符合财预【2017】89 号的规定。同时，本项目的土地未设抵押，项目相关收益权未设置质押，不存在权属纠纷。

（三）根据《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》和《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》内容所述，申报项目为社会事业领域——卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域建设工程，是具有一定收益的公益性项目。本期专项债券资金用途符合中央最新投向领域（2025 年

版），债券资金用途不属于投向领域禁止类项目清单（2025 年版）、《国办发（2024）52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》、《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

项目资本金 3,012.28 万元，占总投资的比例 27.35%，符合国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发[2019〕26 号)项目资本金不得低于总预算 20%的规定。

对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.04 倍，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2015〕83 号文及财预〔2017〕89 号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

(四)根据《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》内容所述，本期债券对可能影响项目建设及项目收益实现的种种风险，进行了分析并提供了解决方案，经评估，项目已对相关风险制定了合理且可操作的应对措施，能够有效控制主要风险，偿债保障措施充分。

(五)本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券实施方案》《红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》，本项目的收入是合法、合规的，收益权归属于红安县城关镇卫生院，项目

收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

（六）本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

(七)为本次申报项目提供服务的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式贰份，本所留存一份，红安县财政局执壹份。

（正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券法律意见书》之签字盖章页）

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

（盖章）

承办律师：

承办律师：

二〇二六年八月

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0160036W

湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2021 年 04 月 09 日

No. 80024313

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110351531

法律职业资格或律师资格证号 A20194209022896

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08月 05日



持证人 杨浩晗

性 别 男

身份证号 130429199404172437

备 注

二〇二五年度

称职

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11495569



执业机构 湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14201202510911200

法律职业资格或律师资格证号A20234201110117

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 06 日

持证人 程涛

性 别 男

身份证号 420983198410216010

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目
政府专项债券
之

法律意见书

2026 年 8 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 5
（一）发行人 5
（二）本期债券发行概况 5
二、本期专项债券发行对应的投资项目 6
（一）项目概况 6
（二）项目审批 7
（三）项目实施主体 8
三、项目预期收益和融资平衡 9
四、发行文件与中介服务机构 10
（一）发行文件 10
（二）中介服务机构 10
五、法律风险及控制措施 11
六、投资者保护措施 11
七、结论性意见 14

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第712号文	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国办发〔2015〕42号	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》
国办发〔2024〕52号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52号文附件1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预〔2021〕61号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财预〔2021〕115号文	指	《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
武财债〔2020〕453号文	指	《进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
《实施方案》	指	《湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王琪律师、汪丽纯律师（以下简称"本所律师"）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》（国令第712号）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号）《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本

所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

依据《预算法》第三十五条规定，经国务院核定债务限额内，省级人民政府可依法发行地方政府专项债券筹措建设资金。

本期专项债券发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等文件关于专项债券发行主体的全部规定，发行主体合法适格。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	共计划发行 35,000.00 万元。 计划于 2026 年发行 11,000.00 万元；2027 年发行 15,000.00 万元；2028 年发行 9,000.00 万元
发行期限	20 年
募集资金用途	全额专项用于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目相关支出
还款来源	计划将湖北省中医院国家中医药传承创新中心经营收入作为本项目还款来源，收入组成具体包括两个部分，一是门诊收入，

	二是住院收入。
还款计划	债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定按照2.50%计算，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年等额还本10%。
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件

根据《实施方案》披露，2025年末湖北省本级专项债务限额1,228.4亿元、专项债券余额1,171.8亿元，本级专项债务剩余空间充足；本次拟发行35,000.00万元专项债券未突破湖北省核定专项债务限额，债券发行规模、期限、分年度发行安排均符合国办发〔2024〕52号文、财库〔2020〕43号文管控要求。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目，项目具体情况如下：

项目名称	湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目
项目位置	武汉市洪山区珞喻路856号湖北省中医院（光谷院区）内
建设内容及建设规模	项目新建1栋门诊病房楼（含裙楼）、改建1栋研究实验楼，总建筑面积72049平方米，其中新建建筑面积59993平方米（地上建筑面积46993平方米、地下建筑面积13000平方米），改建建筑面积12056平方米（地上建筑面积10556平方米、地下建筑面积1500平方米）。配套建设给排水、电气、暖通、消防等公共工程及室外工程、医疗专项工程
建设工期	本项目工期3.75年，已于2025年4月开始建设，预计2028年年底竣工
项目总投资	58,569.05万元

拟使用债券额度	本项目总投资估算 58,569.05 万元，项目单位自有资金 23,569.05 万元，占总投资比例 40.24%。其余 35,000 万元通过发行政府专项债券筹集
项目现状	研究实验楼：拆除工作完成 80%，加固工程完成 15%。 新建门诊住院楼： 1. 支护桩完成 375 根，水泥搅拌桩总计完成 1923 根； 2. 土方开挖完成 31%（28000 方）； 3. 冠梁支撑梁完成 45%。
项目抵质押情况	截至本意见书出具日，项目建设用地、在建工程、未来医疗收费收益权均未设置抵押、质押，不存在权属限制
是否使用过抗疫特别国债资金	本项目未申报、未使用抗疫特别国债资金；现阶段无市场化配套融资计划，后续如需开展市场化融资将按规定完整披露

（二）项目审批

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2022 年 11 月 10 日	湖北省自然资源厅	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第 420000202200082 号
可研批复	2023 年 8 月 4 日	湖北省发展和改革委员会	《省发改委关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目可行性研究报告的批复》	鄂发改审批服务〔2023〕203 号
初设批复	2024 年 12 月 2 日	湖北省发展和改革委员会	《省发改委关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目初步设计的批复》	鄂发改审批服务〔2024〕460 号
国有土地使用证	2005 年 6 月 7 日	武汉市国土资源管理局	《国有土地使用证》	武国用（2005）字第 0596 号
建设用地规划许可证	2024 年 8 月 28 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设用地规划许可证》	武资建（东开）地〔2024〕14 号

建设工程规划许可证	2024 年 12 月 19 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设工程规划许可证》	武资建（东开）工〔2024〕69 号
建设工程施工许可证	2025 年 4 月 28 日	武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据管理局	《建设工程施工许可证》	420119202504280101
环评批复	2025 年 12 月 18 日	武汉市生态环境局	《武汉市生态环境局关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目环境影响报告书的批复》	武环审〔2025〕21 号

湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目的前期审批手续完备，审批链条完整，土地权属无争议，项目已处于合法施工阶段，程序合规，符合“项目成熟度高、具备开工条件”的债券发行要求。

需提示的是，本项目已于 2025 年 4 月开工，环评批复（2025.12.18）取得时间晚于实际开工时间。就前述程序瑕疵，根据项目单位书面确认，截至本法律意见书出具之日，项目单位未因“未批先建”受到行政主管部门的行政处罚，且环评文件已由武汉市生态环境局以武环审〔2025〕21 号文予以批复、施工许可证已依法取得。本项目属于公益性医疗卫生项目，项目单位已主动补办环评手续，符合生态环境部环政法函〔2018〕31 号文规定的补办路径，即建设单位主动补交环评文件后，有权审批的生态环境部门应当受理，经审核符合相关要求的，依法作出批准决定。本所认为，在项目单位未受行政处罚的前提下，该等程序瑕疵不构成本期债券发行的实质性法律障碍。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目的实施主体（业主单位）为湖北省中医院。根据湖北省中医院提供的资料，并经本所律师核查，湖北省中医院情况如下：

名称	湖北省中医院（湖北中医药大学附属医院、湖北省中医药研究院）

统一社会信用代码	124200004200010937
注册地址	湖北省武汉市花园山4号
法定代表人	何小明
单位性质	事业单位
行业主管部门	湖北省卫生健康委员会
医疗机构类别	综合医院
经营性质	公立医院
宗旨及业务范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务 门诊、住院、医疗与护理服务，医疗教学，医学研究。

湖北省中医院具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89号文、《地方政府专项债务预算管理办法》的规定；本项目业主具有独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动，具备实施本项目的主体资格。本次建设项目符合《“十四五”优质高效医疗卫生服务体系建设实施方案》和《国务院关于扶持和促进中医药事业发展的若干意见》（国发〔2009〕22号）要求和相关产业政策及地区发展规划要求。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本项目偿债资金来源为门诊收入及住院收入。以35,000万元债券发行计划为基础，债券存续期内本项目预测收入合计983,751.98万元，预测经营成本合计895,214.36万元，税金及附加合计0万元，折旧摊销合计58,569.00万元，财务费用合计12,200.00万元，利润总额

合计 17,768.62 万元，所得税应纳税额合计 0 万元。预计用于资金平衡的息前净现金流量 88,537.62 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89 号文等相关规定。项目经营收入通过专项管理、专户归集及专项偿债基金机制保障还本付息，偿债安排与《实施方案》一致。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

本次专项债券申报发行的财务评估机构为鑫明会所，并出具了《财评报告》。根据鑫明会所出具的《财评报告》，确定本项目本息资金覆盖倍数为 1.82 倍。其认为“本次评价的湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目通过发行债券能够满足项目的融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数 1.82 倍，上述指标未存在与专项债券发行要求不匹配情况，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。”

综上，本所律师认为，鑫明会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财评报告》的资格。

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的武汉鑫明会计师事务有限责任公司，现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106177594879P《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42000107《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体湖北省中医院无关联关系。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的、统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人亦不存在关联关系。为本次专项债券发行出具法律意见书的两位律师均具备从业资质，历年年检合格。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

（一）内部风险

1. 前期风险

项目在前期主要包括政府确定项目、招投标和谈判等过程，地方政府和项目单位是此期间的主要参与者，而且前期工作能否做好对于以后的项目开展有着至关重要的作用。前期风险可以分为以下几类：

（1）招投标风险

主要指由于市场主体恶性竞争而使最优企业没有中标所存在的市场准入风险。特别是在土建施工项目招标中，部分企业在没有准确估计自身实力的情况下压低价格来竞标，而最低价中标往往会给后期带来隐患，使企业偷工减料、降低服务质量，而最终影响到地方政府的公共服务质量。经采取严格招标管理程序，本所认为招投标风险属“低”。

针对招投标风险，项目单位应坚持全心全意为人民服务的宗旨，搞好市场调研，严格按

照国家规定的招标方式及程序进行，保证项目的顺利实施。招投标风险应属“低”。

（2）项目规划风险

本项目为医疗公共服务项目，其规划风险很大程度上体现在工程设计规模是否符合实际，是否符合城市总体规划、给排水专项规划，是否具备经济社会发展的前瞻性，这与当地的社会经济发展规划和科学预测有紧密联系。从风险影响的程度来看，项目规划风险应属“适度”。

针对项目规划风险，项目单位应该与当地各有关部门紧密协调，在保证满足标准的同时，尽量做到“不盲目，慎规划”。项目规划风险应属“低”。

2. 建设风险

建设期间风险的最大承担者是施工承包商，其中部分风险会由总承包商通过协议的方式分配转移给设备、材料提供商和保险公司等，使自身的风险降到最低，满足项目的建设要求。建设风险可以分为以下四类：

（1）成本超支风险

包括建设成本超支和融资成本超支，这些风险在建设过程中比较常见，尤其是在建设期间管理不善、建材价格发生波动、利率调控等情况下，都会导致这类问题的出现，所以承包商和项目融资风险将是主要的风险承担主体。从风险影响的程度来看，成本超支风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，成本超支风险应属“低”。

（2）完工和质量风险

该风险直接影响到项目能否按照预期进行正常运营。如果未能按时完工或者质量出现问题，很有可能导致其建设成本增加，直接影响项目收益，所以采取一定的激励措施可以保证项目如期完工并保证质量。其中，设计缺陷是导致项目完工和质量风险的一个重要因素，而且设计缺陷会在建设过程中产生各种问题。从风险影响的程度来看，完工和质量风险应属“一般”。从风险发生的可能性考察，完工和质量风险应属“低”。

（3）信用风险

指的是项目单位和承包商的违约风险，这类问题在本项目建设过程中应该尽量避免，妥善采用协商的方式来处理遇到的各种纠纷和冲突，其中地方政府也应该出面协调，使信用风险降到最小。从风险影响的程度来看，信用风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，信用风险应属“低”。

（4）不可抗力风险

可能导致的因素很多，部分风险可以通过投保的方式得到转移，包括自然灾害、社会动

乱等。从风险影响的程度来看，不可抗力风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，不可抗力风险应属“低”。

3. 投资风险

本项目总投资58,569.05万元，其中工程建设费用的比重最大，工程建设其他费用和建设期贷款利息较小。其工程费用是根据湖北省最新定额计算，其他费用按照规定的取费标准进行计算，另外总投资中已经考虑了不可预见费，因此风险发生的可能性较小。该风险因素只在建设期发生，不影响项目运营。

（二）外部风险

1. 政策风险

（1）政策变更风险

政策变更风险包括项目建设方案变更，项目建设方案是设计单位根据医院现状进行设计的，建设方案变动较小，风险较低。另外政策变更风险还直接影响到项目能否按照计划保质保量完成，通常可以分为通用类和特定类，其中前者的风险通常由项目单位来承担，后者的风险由政府来承担。从风险影响的程度来看，政策变更风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政策变更风险应属“低”。

（2）政府行为风险

包括政府的不作为或干预，这些风险都与地方政府信用有关，也是当前项目必须注意的，这些风险都有可能导致项目终止，以及不能实现预期的目标。从影响的程度来看，政府行为风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政府行为风险应属“低”。

2. 担保风险

根据《中华人民共和国民法典》第六百八十三条规定，国家机关及以公益为目的的事业单位不得作为保证人，关于公立医院医疗收费收益权，因其属公益性事业单位经营收入，能否作为质押标的存在法律争议，本项目为稳妥起见未就该收益权设置质押。地方政府对项目建设的政策支持不具备《中华人民共和国民法典》规定的担保效力，其落实存在不确定性，特别是在政府换届时或某些政府行为操作不规范的经济落后地区最容易产生风险。从风险影响的程度来看，担保风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，担保风险应属“低”。

（三）风险应对措施

在众多潜在的工程项目风险面前，进行分析、分类、分担及风险转移、减少风险等风险管理活动尤其显得重要。项目单位应减少和避开风险，争取良好的经济效益。防范与降低风

险的对策：

1. 风险的分析和防范要贯穿于工程项目全过程。

2. 通过分析评价，若风险发生的概率大，影响及后果严重，应采取回避策略。例如，招投标过程中，应尽量避免恶性报价，不制定违反国家建设法规的合同条款。

3. 当预测有风险发生，应通过事先控制和事中控制，采取有效对策和措施，将风险降低到最低限度。例如，针对异常气候制定特殊应急计划，制定安全计划以减少事故发生等。

4. 风险规避方案。本项目通过施工合同规定完工工期和实行工程造价包干，明确工期和造价条款。

5. 风险控制方案。设计单位控制风险方案：根据预测，提出设备、工艺、技术水平方案，确定工程量、工期，充分估算工程量，并优化项目实施进度和管理。项目建设单位控制风险方案：聘请专业监理单位和预算编制单位，确定合理工期和工程造价；积极与证券公司沟通，确保资金及时到位。

6. 风险转移方案。建设单位应积极投保，使一部分风险转移给保险公司。通过正当途径，在不违反法律法规的情况下，将风险部分转移。

（1）合同转移：商签合同时，应尽量争取有利于自己的条款。

（2）向保险公司投保：增强保险意识，按国家示范合同文本的规定，向保险公司投保，如工程保险、人身意外险、第三方险等。

六、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行安排支付。

本次债券本息的兑付由实施单位统筹协调，为充分、有效地维护债券持有人

的利益，实施单位对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

（1）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（2）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作，建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。以项目经营期内的门诊收入、住院收入作为本项目还款来源，以上收入将定期汇入本项目收入主体指定账户，专门用于本项目的运营支出和还本付息。项目单位应就该专项偿债基金的设立、收入归集账户及财政统筹偿债安排出具书面确认文件，确保偿债资金来源稳定、专款专用、依法纳入政府性基金预算管理。

针对本次债券的特点、具体资金使用，实施单位将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排体系，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

1）具体财务安排：偿债资金将来源于本项目财政补贴收入及经营收入，实施单位承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

2）补充财务安排：偿债计划的补充财务安排是指实施单位发挥整体的融资能力，通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 湖北省人民政府作为本期专项债券发行人，符合《预算法》及国家地方政府债务管理相关规定，具备合法发行主体资格；

2. 项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止或解散的情形，具有独立法人资格，具备独立实施本项目建设、运营、归集偿债收入的完整民事主体资格，项目符合国家中医药振兴、医疗卫生体系建设产业政策；

3. 本项目已依法履行立项、用地、规划、施工许可、环评等主要审批程序，审批手续主体齐备。就环评批复取得时间晚于实际开工时间的轻微程序瑕疵，项目单位已主动补办手续并依法取得批复，且未受到生态环境主管部门的行政处罚，该等瑕疵不构成本期债券发行的实质性法律障碍。

4. 本项目总投资58,569.05万元，自有资本金23,569.05万元（占比 40.24%），专项债券融资 35,000.00 万元（占比 59.76%），根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）及《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号），医疗卫生类项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 40.24%高于法定最低要求，符合规定；债券分三年发行、20 年期限、分期还本付息安排与项目 3.75 年建设期、长期运营收益周期匹配，发行规模、期限、分年度投放计划合规，未突破湖北省专项债务法定限额。本期专项债券发行规模、发行期限符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文等法律、行政法规、政策文件规定；

5. 本期专项债券发行全部用于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52 号文、财预〔2017〕89 号文规定的用途；

6. 本期专项债券未用于国办发〔2024〕52 号文附件 1、鄂政办函〔2023〕20

号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

7. 本项目属于社会事业—卫生健康，属于政府投资范围，具有一定收益性且具备公益属性，符合国家发展改革委发布的《“十四五”优质高效医疗卫生服务体系建设实施方案》精神，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定；

8. 本项目的资产未设抵押，项目各项收费权未设置质押，不存在权属纠纷；

9. 明确以项目建成后的门诊收入和住院收入作为还款来源。根据《实施方案》，项目经营收入将定期汇入本项目收入主体指定账户，实行专项管理、专户归集，实施单位每年按约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金归集，确保按期兑付本息。上述门诊收入、住院收入属于湖北省中医院事业收入，归属清晰、未设置抵押质押，具备法律上的可执行性；其用于本期专项债券还本付息的部分，依法通过财政预算安排纳入政府性基金预算管理，符合《预算法》第三十五条、国发〔2014〕43号文及财预〔2016〕155号文关于专项债务还本付息资金纳入政府性基金预算的规定。该收入作为本期专项债券偿债来源，符合财预〔2017〕89号文“收益与融资自求平衡”的要求；

10. 本期专项债券具有偿还计划和资金偿还来源，还本付息资金在项目预期条件下可实现平衡，并具备一定的风险抵抗能力；

11. 为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律服务机构具备相应的从业资质；

12. 《实施方案》对债券存续期间可能影响项目施工进度的风险、影响项目收益的风险分析基本合理，风险控制措施基本可行。《实施方案》制定了投资者保护措施，建立专户归集、专职管理、偿债基金等多重投资者保护机制，债券持有人本息兑付具备多重保障；

13. 项目设置完整量化绩效指标，全过程绩效监管机制符合财政部专项债券资金绩效管理规定。

综上，本期专项债券符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕42号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：王琪

王 琪

汪丽纯

汪丽纯

2026年8月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 A20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琪

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

持证人　汪丽纯

性　别　女

发证机关　湖北省司法厅

身份证号420821199412070027

发证日期　2024 年 12 月 31 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目
政府专项债券
之

法律意见书

2026 年 8 月

湖北交平律师事务所
HUBEI JIAOPING LAW FIRM

湖北省武汉市武昌区 V+合伙人大厦群楼 4 楼　邮编：430061
4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion
Wuchang District, Wuhan, Hubei Province
Postal Code: 430061

目　录

一、本期专项债券发行 3
（一）发行人 3
（二）本期债券发行概况 3
二、本期专项债券发行对应的投资项目 4
（一）项目概况 4
（二）项目审批 5
（三）项目实施主体 6
三、项目预期收益和融资平衡 8
四、发行文件与中介服务机构 8
（一）发行文件 8
（二）中介服务机构 9
五、法律风险及控制措施 9
六、投资者保护措施 9
七、结论性意见 13

释 义

本所	指	湖北交平律师事务所
本项目	指	湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目
发行人	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目政府专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国令第 712 号文	指	《政府投资条例》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
国办发〔2015〕42 号	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》）
国办发〔2024〕52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国办发〔2024〕52 号文附件 1	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中附件 1：《地方政府专项债券禁止类项目清单》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发＜地方政府专项债务预算管理办法＞的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2021〕61 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号文	指	《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
《实施方案》	指	《湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目收益与融资自求平衡财评报告》
本法律意见书	指	《湖北交平律师事务所关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目政府专项债券之法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目

政府专项债券

之

法律意见书

湖北交平律师事务所（以下简称"本所"）接受委托，担任关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目政府专项债券的特聘专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王琪律师、汪丽纯律师（以下简称"本所律师"）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》（国令第712号）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本

所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

八、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正　文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定："经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。"

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

（二）本期债券发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内　容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	8,000.00万元。计划于2026年、2027年分别发行3,000.00万元、5,000.00万元
发行期限	20年
募集资金用途	专项用于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目
还款来源	本项目由湖北省中医院负责建设和运营，主要收入来源是住院收入，该收入实行专项管理、专户归集，其用于本期专项债券还本付息的部分，依法通过财政预算安排纳入政府性基金预算管理，优先用于偿还债券本息

还款计划	发行利率参考近期湖北省政府专项债券发行利率并考虑一定上浮暂定为2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，本金分年偿还，债券发行第11—20年每年偿还发行金额的10%
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规和规范性文件

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	3,000.00	0.00	20	2.50	每半年付息一次	第11—20年每年偿还发行金额的10%
2027年	5,000.00	0.00	20	2.50	每半年付息一次	第11—20年每年偿还发行金额的10%

根据《实施方案》，湖北省本级2025年专项债务限额1,228.4亿元、专项债券余额1,171.8亿元，省本级专项债务剩余空间充足。本项目拟发行专项债券规模8,000.00万元，未突破湖北省核定的专项债务限额。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格、发行规模及期限符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、国办发〔2024〕52号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文的规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目，项目具体情况如下：

项目名称	湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目
项目位置	项目拟选址位于鄂州市华容区葛店镇发展大道与高新三路交叉口西南250米处，湖北省中医院（葛店院区）内

建设内容及建设规模	项目新建1栋内科住院楼，1栋培训楼和1栋配电房，总建筑面积35,310平方米，其中地上建筑面积32,500平方米，地下建筑面积2,810平方米。配套建设室外道路、广场及室外管网等。拟设床位共500张，其中感染床位（负压病房）30张，平疫结合床位150张，剩余320张为普通住院病房。
项目期限	本项目工期约2.5年，已于2025年5月22日开始建设，预计2027年年底竣工。
项目总投资	26,612.68万元
拟使用债券额度	本项目总投资估算26,612.68万元，项目单位自有资金18,612.68万元，其余8,000.00万元通过发行政府专项债券筹集。
项目现状	新建内科住院楼目前正在进行基坑作业，土方开挖已累计完成90%，坡顶喷锚施工累计完成75%，现场塔吊已安装完成。
项目抵质押情况	截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。
是否使用过抗疫特别国债资金	本项目未使用过抗疫特别国债资金。

（二）项目审批

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2023年6月28日	湖北省自然资源厅	《建设项目选址意见书》	用字第420000202300047号
可研批复	2024年3月27日	湖北省发改委	《省发展改革委关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目可行性研究报告的批复》	鄂发改审批服务〔2024〕60号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
初设批复	2024 年 12 月 3 日	湖北省发改委	《省发展改革委关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目初步设计报告的批复》	鄂发改审批服务〔2024〕463 号
国有土地使用证	2015 年 10 月 15 日	鄂州市人民政府	《国有土地使用证》	鄂州国用（2015）第 2-314 号
建设用地规划许可证	2019 年 5 月 27 日	鄂州葛店经济技术开发区行政审批局	《建设用地规划许可证》	420705201900047
建设工程规划许可证	2024 年 12 月 23 日	鄂州葛店经济技术开发区行政审批局	《建设工程规划许可证》	建字第420705202400042 号
建设工程施工许可证	2025 年 5 月 22 日	鄂州葛店经济技术开发区行政审批局	《建设工程施工许可证》	420711202505220101
环评批复	2026 年 7 月 27 日	鄂州市生态环境局	《鄂州市生态环境局关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目环境影响报告书审批意见的函》	鄂州环审〔2026〕46 号

本项目已取得立项、用地、规划、施工许可、环评等主要行政审批文件，审批手续主体齐备。就环评审批意见补办取得的时序瑕疵，项目单位已主动补办手续并依法取得审批意见，且未受到生态环境主管部门的行政处罚，该等瑕疵不构成本期债券发行的实质性法律障碍。建议项目单位在申报材料中附具鄂州市生态环境局的书面确认文件，以彻底完成合规闭环。

（三）项目实施主体

根据《实施方案》等文件，本项目的实施主体（业主单位）为湖北省中医院（湖北中医药大学附属医院、湖北省中医药研究院）。根据项目单位提供的资料，并经本所律师核查，情况如下：

名称	湖北省中医院（湖北中医药大学附属医院、湖北省中医药研究院）

统一社会信用代码	124200004200010937
注册地址	湖北省武汉市花园山4号
法定代表人	何小明
单位性质	事业单位
行业主管部门	湖北省卫生健康委员会
医疗机构类别	综合医院
经营性质	公立医院
宗旨及业务范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务 门诊、住院、医疗与护理服务，医疗教学，医学研究。

湖北省中医院为依法设立并有效存续的事业单位法人，具备独立法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动。

“湖北省中医院”“湖北省中医药研究院”“湖北中医药大学附属医院”“国家中医临床研究基地”为同一事业单位法人（统一社会信用代码124200004200010937），对外实行“一套机构、多块牌子”管理。项目立项、用地、规划、环评、施工许可等审批文件及国有土地使用证均以该同一法人主体办理，权属及权利义务关系清晰，不存在主体混同或权属争议。湖北省中医院作为项目业主，负责项目建设、运营及偿债收入归集，符合《政府投资条例》及财预〔2016〕155号文关于政府投资项目实施主体的相关规定。

综上，本所律师认为，本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目，符合财预〔2017〕89号文的规定；本项目业主具有独立法人资格，具备实施本项目的主体资格，符合《国务院关于扶持和促进中医药事业发展的若干意见》（国发〔2009〕22号）要求及相关产业政策、地区发展规划要求。

三、项目预期收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财评报告》确认，本项目收益预测期间为2028年1月至2047年12月，还款来源为住院收入，项目预期收入总额311,144.59万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为29,059.18万元，对相关债券本息覆盖倍数为2.62倍（本金覆盖倍数3.63倍）。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行在项目收益与融资平衡方面符合财预〔2017〕89号文等相关规定。项目经营收入通过专项管理、专户归集及专项偿债基金机制保障还本付息，偿债安排与《实施方案》一致。

四、发行文件与中介服务机构

（一）发行文件

1.《财评报告》

本次专项债券申报发行的财务评估机构为武汉鑫明会计师事务有限责任公司，并出具了《财评报告》。根据鑫明会所出具的《财评报告》，确定本项目本息资金覆盖倍数为2.62倍。其认为："本次评价的湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数2.62倍，上述指标未存在与专项债券发行要求不匹配情况，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。"

综上，本所律师认为，鑫明会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财评报告》的资格。

2. 法律意见书

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本期专项债券发行、对应的投资项目、法律风险等内容进行了阐述，认为本次专项债券的发行不存在实质性的法律障碍。

（二）中介服务机构

1. 会计师事务机构

为本次专项债券发行出具《财评报告》的鑫明会所，现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91420106177594879P《营业执照》，湖北省财政厅核发的执业证书编号为42000107《会计师事务所执业证书》，为依法成立并有效存续的评估机构，且与发行人及实施主体湖北省中医院无关联关系。

2. 法律服务机构

为本次专项债券发行出具《法律意见书》的湖北交平律师事务所持有湖北省司法厅于2020年4月23日核发的、统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所律师均持有合法有效的律师执业证，与发行人亦不存在关联关系。为本次专项债券发行出具法律意见的两位律师具备从业资质，历年年检合格。

综上，本所律师认为，为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立、有效存续，具备为本期专项债券发行提供相应服务的资格，符合有关法律法规的规定。

五、法律风险及控制措施

本所律师结合本项目实际情况，对专项债券发行及存续期间可能涉及的主要法律风险进行逐项识别，并针对每一项风险提出明确、可操作的控制措施。具体如下：

（一）审批手续时序瑕疵（环评补办）

风险描述及法律后果：本项目于2025年5月22日开工建设，鄂州市生态环境局于2026年7月27日出具《鄂州市生态环境局关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目环境影响报告书审批意见的函》，环评审批意见取得时间晚于实际开工时间，存在一定程序瑕疵。虽已依法补办，但若生态环境主管部门不予追认或予以处罚，可能影响项目合规性及债券发行审核。

风险等级：低

控制措施：第一，项目单位已主动向鄂州市生态环境局补交环评文件并依法取得审批意见，符合《生态环境部关于建设项目“未批先建”违法行为法律适用问题的意见》（环政法函〔2018〕31号）关于建设单位主动补交环评文件后有权审批机关应当受理并依法作出批准决定的补办路径。第二，申报材料中应附具鄂州市生态环境局书面确认函，确认项目环评手续已依法补办、项目单位未因未批先建受到行政处罚。第三，法律意见书已如实披露该时序瑕疵及闭环情况，结论性意见明确该瑕疵不构成本期债券发行的实质性法律障碍。

（二）招投标及合同履约风险

风险描述及法律后果：施工合同履约过程中可能出现工期延误、质量争议、价款纠纷等，影响项目建设进度和债券资金使用的合规性。

风险等级：低

控制措施：第一，项目施工已通过公开招标方式确定施工单位，符合《中华人民共和国招标投标法》及《必须招标的工程项目规定》。第二，施工合同中明确约定工期、造价包干条款、质量标准及违约责任。第三，聘请专业监理单位对工程质量、进度、造价实施全过程监督。第四，项目单位与施工单位、监理单位建立定期协调机制，及时发现并解决履约争议。

（三）建设成本超支风险

风险描述及法律后果：建设期间建材价格波动、设计变更或管理不善可能导致实际投资超出概算，需追加资金，影响专项债券资金平衡。

风险等级：低

控制措施：第一，项目总投资26,612.68万元中已计入不可预见费用。第二，聘请专业预算编制单位对工程造价进行审核。第三，专项债券资金实行专户管理、专款专用，任何设计变更和追加投资须履行法定审批程序。第四，项目单位建立资金使用台账，定期与《财评报告》预测数据进行比对。

（四）完工及质量风险

风险描述及法律后果：项目未能按期竣工或工程质量不合格，将直接影响2028年起运营收入的实现，进而影响专项债券还本付息。

风险等级：低

控制措施：第一，施工合同明确约定工期节点和工程质量标准，设定逾期违

约金和质量保证金条款。第二，监理单位对关键工序和隐蔽工程实施旁站监督。第三，项目单位制定工期倒排计划，定期核查工程进度。第四，质量保证金在缺陷责任期内预留，作为质量缺陷修复的资金保障。

（五）偿债收入波动风险

风险描述及法律后果：项目运营期内住院收入受医保政策调整（如DRG/DIP付费改革、药品耗材零加成）、医疗服务价格变动、公共卫生事件等因素影响，存在收入不及预期、无法足额覆盖债券本息的风险。

风险等级：中

控制措施：第一，《财评报告》测算本息覆盖倍数2.62倍、本金覆盖倍数3.63倍，安全边际充足。第二，住院收入实行专项管理、专户归集，其用于本期专项债券还本付息的部分，依法通过财政预算安排纳入政府性基金预算管理（财预〔2016〕155号）第三条）。第三，建立专项偿债基金，每年按约定还本付息金额提前提取。第四，项目单位出具书面确认文件，承诺优先以项目经营收入偿还债券本息。第五，若项目假设条件发生重大变化，可通过依法调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式补充偿债资金。

（六）担保及增信合规风险

风险描述及法律后果：公立医院收费收益权质押存在法律争议（《中华人民共和国民法典》第四百四十条关于应收账款出质与公益性事业单位资产处置限制之间的冲突），若违规设置质押或提供担保，可能导致担保合同无效，增信措施落空。

风险等级：低

控制措施：第一，本项目未就住院收入或医疗收费收益权设置任何抵押或质押。第二，项目资产及相关收费收益权均未设置担保负担。第三，偿债保障不依赖任何违法担保安排，而是通过财政预算安排、专项偿债基金等合法合规方式实现。第四，法律意见书明确提示地方政府政策支持不具备《中华人民共和国民法典》规定的担保效力，其落实存在不确定性，不作为增信依赖。

（七）政策变更风险

风险描述及法律后果：医疗卫生行业监管政策（如分级诊疗、医保控费）、环保法规、地方政府专项债券管理政策（如发行额度、资金用途限制）发生变化，

可能影响项目运营或债券存续期合规要求。

风险等级：低

控制措施：第一，项目符合国家及湖北省中医药振兴、公共卫生体系建设等长期规划方向，政策稳定性较强。第二，项目单位及主管部门（湖北省卫健委）应持续关注专项债券管理政策动态，确保存续期信息披露、资金使用、绩效评价等持续合规。第三，若政策变化导致项目收益模式调整，项目单位应依法及时修订《实施方案》并履行相应审批程序。

（八）不可抗力风险

风险描述及法律后果：地震、洪水等自然灾害或重大突发公共卫生事件等不可抗力，可能导致工程停工、设备损坏或运营中断，影响项目建设进度和偿债收入。

风险等级：低

控制措施：第一，项目单位应为工程及人员投保建筑工程一切险、安装工程一切险、人身意外伤害险、第三方责任险等商业保险，将部分风险转移给保险公司。第二，施工合同中约定不可抗力条款，明确风险分担机制。第三，地方政府应制定应急预案，在不可抗力事件发生后及时协调恢复建设或运营。

重点风险法律结论

基于上述风险识别及控制措施，本所律师认为：

第一，审批手续瑕疵已依法闭环。环评补办已取得有权机关审批意见，且项目单位未受到行政处罚，附具书面确认后不构成发行障碍。

第二，偿债安排具备法律保障。住院收入作为事业收入，其用于偿债的部分通过财政预算安排纳入政府性基金预算管理，法律路径清晰；本息覆盖倍数 2.62 倍提供了充足安全边际。

第三，无违规担保负担。项目资产及收益权均未设置抵押质押，偿债不依赖违法增信措施。

第四，整体风险可控。上述风险等级均为低或中（仅偿债收入波动一项为中），且均对应有具体、可操作的控制措施，不存在足以影响本期专项债券发行及存续期安全的重大未披露法律风险。

六、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

本次债券本息的兑付由实施单位统筹协调，为充分、有效地维护债券持有人的利益，实施单位对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

（1）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（2）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。以项目经营期内的住院收入作为本项目还款来源，以上收入将定期汇入本项目收入主体指定账户，专门用于本项目的运营支出和还本付息。

针对本次债券的特点、具体资金使用，实施单位将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

1）具体财务安排：偿债资金将来源于本项目财政补贴收入及经营收入，实施单位承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

2）补充财务安排：偿债计划的补充财务安排是指实施单位发挥整体的融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格。

2. 项目实施主体系依法设立，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律法规、规范性文件应当终止或解散的情形，具有独立法人资格，具备独立实施本项目建设、运营、归集偿债收入的完整民事主体资格。“湖北省中医院”“湖北省中医药研究院”“湖北中医药大学附属医院”“国家中医临床研究基地”为同一事业单位法人（统一社会信用代码124200004200010937），权属及权利义务关系清晰。项目符合国家中医药振兴、医疗卫生体系建设产业政策。

3. 本项目已取得可研批复、初设批复、用地预审与选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、环评审批意见等主要行政审批文件。就环评审批意见补办取得的时序瑕疵，项目单位已主动补办手续并依法取得审批意见，且未受到生态环境主管部门的行政处罚，该等瑕疵不构成本期债券发行的实质性法律障碍。建议在申报材料中附具鄂州市生态环境局的书面确认文件，以彻底完成合规闭环。

4. 本项目总投资26,612.68万元，项目单位自有资本金18,612.68万元（占比69.95%），专项债券融资8,000.00万元（占比30.05%）。根据《国务院关于

调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号），医疗卫生类项目最低资本金比例为20%，本项目资本金比例69.95%高于法定最低要求，符合规定。债券分两年发行、20年期限、分期还本付息安排与项目2.5年建设期、长期运营收益周期匹配，发行规模、期限、分年度投放计划合规，未突破湖北省专项债务法定限额。

5. 本期专项债券发行全部用于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文、财预〔2017〕89号文规定的用途。

6. 本期专项债券未用于国办发〔2024〕52号文附件1、鄂政办函〔2023〕20号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

7. 本项目投向领域为“社会事业—卫生健康”，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）等相关规定。

8. 明确以项目建成后的住院收入作为还款来源。上述收入属于湖北省中医院事业收入，归属清晰、未设置抵押质押，具备法律上的可执行性；其用于本期专项债券还本付息的部分，依法通过财政预算安排纳入政府性基金预算管理，符合《预算法》第三十五条、国发〔2014〕43号文及财预〔2016〕155号文第三条关于“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”的规定，符合财预〔2017〕89号文“收益与融资自求平衡”的要求。

9. 本项目本息覆盖倍数为2.62倍，本金覆盖倍数为3.63倍，还本付息资金在项目预期条件下可实现平衡，并具备一定的风险抵抗能力。

10. 为本期专项债券发行提供财务评价和法律服务的机构均合法设立、有效存续，具备相应从业资格。

11. 《实施方案》制定了投资者保护措施，建立专户归集、专职管理、专项偿债基金等多重投资者保护机制，债券持有人本息兑付具备多重保障。

12. 项目设置完整量化绩效指标，全过程绩效监管机制符合财政部专项债券资金绩效管理规定（财预〔2021〕61号文）。

综上，本项目具备发行地方政府专项债券的合法性与合规性基础。环评审批意见的时序瑕疵不构成本期债券发行的实质性法律障碍，在补充提供环评审批意见文件及鄂州市生态环境局书面确认、闭合合规程序以及履行发行本期债券必要的预算批准程序后，可依法合规推进。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

（本页无正文，为《湖北交平律师事务所关于湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）

湖北交平律师事务所

（盖章）

经办律师：

王 琪

汪丽纯

2026年8月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02296037

湖北交平　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　湖北省司法厅

发证日期：　2020　年 04　月 23　日

No. 70121197

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北交平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201611324943

法律职业资格或律师资格证号 20134201110870

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 03 月 11 日

持证人 王琅

性 别 女

身份证号 421102198610220849

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构　湖北交平律师事务所

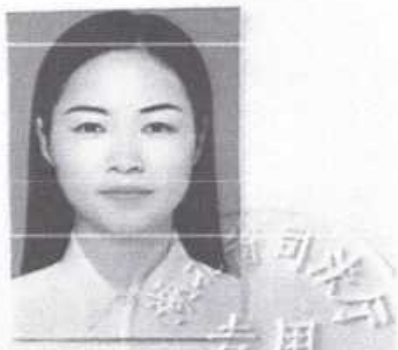
执业证类别　专职律师

执业证号14201202411870838

法律职业资格
或律师资格证号A20174208210944

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2024 年 12 月 31 日



持证人　汪丽纯

性别　女

身份证号420821199412070027

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北维佳律师事务所

关于

黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目

法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话（Tel）：0714—8715992　　邮政编码：435100

目 录

一、本项目债券的发行要素 1
二、本项目债券的发行人 2
三、本项目债券的募集资金用途 2
（一）项目概述 2
（二）资金筹措方案 5
（三）项目业主 5
（四）项目批复文件 6
四、财务评估咨询报告及法律意见书 7
（一）专项债券财务评估咨询报告 7
（二）法律意见书 7
五、项目风险及风险控制措施 7
（一）自然环境和施工条件风险 8
（二）来源于施工方的风险因素风险 8
（三）来源于设计单位的风险因素风险 8
（四）来源于供应商的风险因素风险 9
（五）工程事故风险 9
（六）经营风险 9
（七）财务风险 9
（八）投资测算不准确风险 9
六、项目收益和融资平衡 10
（一）项目收入预测 10
（二）项目成本估算 12
（三）资金测算平衡情况 14
七、结论意见 14

湖北维佳律师事务所关于
黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目
法律意见书

维佳书字（2026）第 059 号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225 号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010 号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50 号文》）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（下称《财预[2017]89 号文》）、《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11 号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18 号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44 号文》）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（下称《财预[2021]61 号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20 号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52 号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所(以下简称“本所”)作为黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

一、本项目债券的发行要素

根据《黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1. 债券名称：黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目专项债券。

2. 发行人：湖北省人民政府。

3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。

4. 债券期限：20 年。

5.发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券10,000.00万元。拟于2026年申请发行8,000.00万元,拟于2027年申请发行2,000.00万元。

6.债券利率：利率按2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年期利率2.36上浮25BP取值，即2.61%测算。

7.还本付息方式：每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额10%。

8.税务提示：

（1）增值税

增值税按一般纳税人计税,应纳税额=销项税额-进项税额。其中，销项税额按专项收入计算，发电收入增值税税率为13.00%；运营成本进项税中设备更新成本、修理费按13.00%的税率计算，其他费用按6.00%的税率计算;建设成本进项税中设备购置费按13.00%的税率计算；工程费用按9.00%的税率计算；其他费用按6.00%的税率计算。

（2）附加税（费）

附加税（费）包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，按照增值税的12.00%计算（其中：城市维护建设税7.00%、教育费附加3.00%、地方教育费附加2.00%）。

（3）企业所得税

所得税税率按照25%计算。

据此，本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目。具体情况如下：

（一）项目概述

1.项目建设地点和内容

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目	黄石大冶湖高新技术产业园区内	本项目建设包含屋面光伏工程、供电专线工程2个部分。	本项目包含屋面光伏工程并配建园区配套线路及基础配套设施，其中：屋面光伏工程包含科技创业服务中心、总部经济中心和电子信息

			产业园三个区域共利用及墙面面积约25.51万平方米，安装光伏板容量23.44MWp，年均发电量约2,003.35万度；涉及110KV线路7,861.22米，10KV线路3,800米，老旧线路改造162.43米。

2.项目建设工期

本项目已于2024年12月开工建设，预计于2027年6月初完工。

3.项目投资估算

本项目总投资为22,799.78万元。项目建设总投资明细详见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	19,725.21	9,725.21		10,000.00		
1	东岳变电站-融通高科变电站110kv	490.95	242.05		248.90		
1.1	架空线路	13.43	6.62		6.81		
1.2	埋地线路	152.67	75.27		77.40		
1.3	电气部分	324.85	160.16		164.69		
1.3.1	铁塔（角钢塔）	20.00	9.86		10.14		
1.3.2	导线及架设	25.13	12.39		12.74		
1.3.3	绝缘子（复合）	2.87	1.42		1.45		
1.3.4	金具（耐张/悬垂）	1.44	0.71		0.73		
1.3.5	地线及OPGW光缆	5.74	2.83		2.91		
1.3.6	110KV电力线缆	234.07	115.40		118.67		
1.3.7	电缆终端头/中间接头	15.60	7.69		7.91		
1.3.8	电缆试验调试	10.00	4.93		5.07		
1.3.9	电缆标识及防火	10.00	4.93		5.07		
2	铁山变电站-东贝铸造变电站、星锐科技变电站110kv	361.91	178.43		183.48		
2.1	架空线路	68.26	33.65		34.61		
2.2	电气部分	293.65	144.78		148.87		
2.2.1	铁塔（角钢塔）	100.00	49.30		50.70		
2.2.2	导线及架设	138.32	68.20		70.12		
2.2.3	绝缘子（复合）	15.81	7.79		8.02		
2.2.4	金具（耐张/悬垂）	7.90	3.89		4.01		
2.2.5	地线及OPGW光缆	31.62	15.59		16.03		
3	下陆变至星锐科技降110kV	530.46	261.54		268.92		
3.1	架空线路	99.30	48.96		50.34		
3.2	电气部分	431.16	212.58		218.58		
3.2.1	铁塔（角钢塔）	145.00	71.49		73.51		
3.2.2	导线及架设	204.40	100.78		103.62		
3.2.3	绝缘子（复合）	23.36	11.52		11.84		
3.2.4	金具（耐张/悬垂）	11.68	5.76		5.92		
3.2.5	地线及OPGW光缆	46.72	23.03		23.69		
4	石洪甫变电站至祥邦新能源科技10KV电力线路	399.59	197.00		202.59		
4.1	架空线路	30.88	15.22		15.66		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
4.2	埋地线路	87.81	43.29		44.52		
4.3	电气部分	280.90	138.49		142.41		
4.3.1	铁塔（角钢塔）	45.00	22.19		22.81		
4.3.2	导线及架设	64.16	31.63		32.53		
4.3.3	绝缘子（复合）	7.33	3.61		3.72		
4.3.4	金具（耐张/悬垂）	3.67	1.81		1.86		
4.3.5	地线及 OPGW 光缆	14.67	7.23		7.44		
4.3.6	10KV 电力线缆	113.47	55.94		57.53		
4.3.7	电缆终端头/中间接头	12.60	6.21		6.39		
4.3.8	电缆试验调试	10.00	4.93		5.07		
4.3.9	电缆标识及防火	10.00	4.93		5.07		
5	10KV 埋地电力通道	7,367.10	3,632.23		3,734.87		
5.1	土建部分	3,600.00	1,774.92		1,825.08		
5.2	电气部分	3,767.10	1,857.31		1,909.79		
5.2.1	10KV 电力线缆	2,880.00	1,419.94		1,460.06		
5.2.2	电缆终端头/中间接头	737.10	363.42		373.68		
5.2.3	电缆试验调试	100.00	49.30		50.70		
5.2.4	电缆标识及防火	50.00	24.65		25.35		
6	屋面光伏工程	10,575.20	5,213.96		5,361.24		
6.1	设备及安装工程	9,819.70	4,965.17		4,854.53		
6.1.1	光伏组件	6,807.00	3,356.09		3,450.91		
6.1.2	组串式逆变器	394.80	194.65		200.15		
6.1.3	光伏支架	1,361.40	671.22		690.18		
6.1.4	直流电缆	192.50	94.91		97.59		
6.1.5	交流电缆	630.00	310.61		319.39		
6.1.6	并网柜/交流汇流箱	54.00	26.62		27.38		
6.1.7	箱式变压器	180.00	88.75		91.25		
6.1.8	监控与通信系统	45.00	22.19		22.81		
6.1.9	防雷接地材料	35.00	17.26		17.74		
6.1.10	辅助材料	120.00	59.16		60.84		
6.2	建筑工程	755.50	248.79		506.71		
6.2.1	支架基础（混凝土配重墩）	132.00	65.08		66.92		
6.2.2	设备基础	12.00	5.92		6.08		
6.2.3	电缆沟及桥架支架	100.00	49.30		50.70		
6.2.4	发电厂工程	670.50	330.58		339.92		
6.2.5	升压变电站工程	50.00	24.65		25.35		
6.2.6	其他建筑工程	35.00	17.26		17.74		
二	工程建设其他费用	1,189.14	1,189.14		-		
1	建设单位管理费	106.35	106.35		-		
2	工程建设监理费	194.54	194.54		-		
3	编制可行性研究报告	21.60	21.60		-		
4	工程勘察费	49.31	49.31		-		
5	工程设计费	280.05	280.05		-		
6	施工图预算编制费	28.01	28.01		-		
7	竣工图编制费	22.40	22.40		-		
8	环境影响评价费	5.00	5.00		-		
9	劳动安全卫生评审费	9.86	9.86		-		
10	场地准备及临时设施费	118.35	118.35		-		
11	工程保险费	118.35	118.35		-		
12	工程施工图设计审查费	13.25	13.25		-		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
13	招标代理服务费	21.25	21.25		-		
14	造价咨询服务费	132.25	132.25		-		
15	联合试运转费	39.45	39.45		-		
16	工程建设检测费	15.58	15.58		-		
17	桩基检测费	13.54	13.54		-		
三	基本预备费	1,673.15	1,673.15		-		
1	预备费	1,673.15	1,673.15		-		
四	财务费用	212.28	212.28		-		
1	建设期利息	202.28	202.28		-		
2	债券发行兑付费用	10.00	10.00		-		
五	合计	22,799.78	12,799.78		10,000.00		

4.项目建设现状

本项目已于2024年12月开工，截至目前为止，本项目建设进度情况如下：屋面光伏工程已完成85%，110KV线路工程，10KV线路工程，老旧线路改造工程计划于2026年10月开工。

（二）资金筹措方案

1. 项目资本金

本项目总投资22,799.78万元，其中项目资本金12,799.78万元来源为企业自筹，已到位资本金6,515.44万元，主要用于建设工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和财务费用，目前已使用资本金6,515.44万元。

2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集10,000.00万元，拟于2026年申请发行8,000.00万元，拟于2027年申请发行2,000.00万元。债券发行期限为20年。

3. 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

（三）项目业主

根据《实施方案》，本项目的项目实施方情况如下表：

项目实施单位情况表

项目单位名称	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
法定代表人/负责人	郑正盛
注册资本：	56,700万人民币
地址	大冶市罗家桥街道办事处长乐大道1号5区9-10楼
统一社会信用代码：	91420281722046705W

单位性质	国有企业
业务范围：	一般项目：园区基础设施、基础产业、高新产业投资、开发及经营；工业、商业、房地产业、旅游业投资、开发及经营；棚户区改造、保障房建设、社会发展项目建设、城镇化建设及投资开发；水利工程、水利设施、城市海绵工程投资建设及投资开发；从事政府授权的社会公共资源（冠名、广告发布、停车收费等经营权）的特许经营及高新区域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源开发经营；场地、厂房、门面房、车库等租赁；科技企业孵化器管理服务；授权国有资产经营管理，电动汽车充电桩、充电站及充电塔建设、运营及维护。新材料技术研发；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；新型金属功能材料销售；金属制品销售；非金属矿及制品销售；有色金属制品销售；供应链管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司对外投资 31 家公司。
建设单位名称	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

项目运营单位情况表

项目运营单位名称	湖北高创新能源发展有限公司
法定代表人/负责人	林康
注册资本：	500.00 万元
地址	大冶市罗家桥街道长乐大道 1 号 5 区 1020
统一社会信用代码：	91420281MABTFB4J65
单位性质	国有企业
业务范围：	许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：合同能源管理；规划设计管理；节能管理服务；储能技术服务；大阳能发电技术服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光伏发电设备租赁；充电控制设备租赁；光伏设备及元器件销售；电力设施器材销售；智能输配电及控制设备销售；太阳能热发电产品销售；充电桩销售；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

据此，本所律师认为：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司具备实施黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目的主体资格。

（四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。审批相关情况如下表：

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2022 年 11 月 09 日	大冶市自然资源和规划局	《关于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目用地预审与选址意见书的复函》	/
可行性研究报告的批复	2022 年 11 月 10 日	大冶市发展和改革局	《关于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目可行性研究报告的批复》	冶发改审批服务（2022）314 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设项目环境影响登记表	2022 年 11 月 11 日	/	建设项目环境影响登记表	备案号：202242028100000090
工程开工报审表	2023 年 9 月 29 日	/	工程开工报审表	DYGF-AHXH-ZH-B9-001

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103077364388 的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

（二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000732739724F 的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

（一）自然环境和施工条件风险

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

（二）来源于施工方的风险因素风险

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

（三）来源于设计单位的风险因素风险

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

（四）来源于供应商的风险因素风险

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（五）工程事故风险

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

（六）经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。

（七）财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（八）投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能

含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

（一）项目收入预测

1.发电收入

根据本项目可行性研究报告，考虑光伏电池的电能转换，实际发电量等于理论发电量×光伏系统的转换效率，并网光伏发电系统的能量损失主要由光伏阵列的能量损失、逆变器能量损失、交流并网的能量损失等三部分组成。

（1）光伏阵列能量损失η1：光伏阵列在1,000W/m2太阳辐射强度下，实际的直流输出功率与标称功率之比。光伏阵列在能量转换过程中的损失包括：组件的匹配损失、表面尘埃遮挡损失、不可利用的太阳辐射损失、温度影响、峰值功率点偏值损失等，综合损失按13%计算，即效率为87%。

（2）直流部分线缆功率损耗η2：根据项目的直流部分的线缆连接，直流部分的线缆损耗按98%计。

（3）逆变器转换能量损失η3：逆变器输出的交流电功率与直流输入功率之比，按逆变器厂家提供的效率97%计算。

（4）交流线缆的功率损耗η4：根据项目的交流部分的线缆连接，交流部分的线缆损耗效率按98%计。

（5）变压器功率损耗η5：使用高效率的变压器，变压器效率为98%。

（6）总体系统效率

测算系统各项效率：光伏阵列能量损失、线路压降损失、逆变器效率、升压变压器效率、交流线路损失等，考虑气候变化等不可预见自然现象，取0.99的修正系数，则系统综合效率：η总=87%×98%×97%×98%×98%×99%= 78.63%。

考虑系统综合效率，组件温度系数后，23.44MWp系统年初始发电量通过PVsyst7.2光伏设计软件计算，光伏电站系统年初始发电量如下：

光伏电站系统年初始发电量

月份	上网电量（兆瓦时）	月份	上网电量（兆瓦时）
一月	1,199.41	七月	2,375.67
二月	1,116.18	八月	2,470.31
三月	1,525.56	九月	2,096.87
四月	1,982.17	十月	1,636.88

五月	2,112.55	十一月	1,279.25
六月	2,001.17	十二月	1,372.18
年平均数			21,168.20

同时参考本项目周边电子信息配套产业园2025年11.80MWp光伏发电量为11,958.97MWh，平均发电量约为1,013.47WHh/MWp。本项目基于保守计算，初始年度平均发电量为903.08WHh/MWp（为21,168.20MWH/23.44MWp），年平均发电量小于11.80MWp系统，初始年度发电量暂按21,168.20MWh计算。周边电子信息配套产业园历史参考实际发电量如下：

电子信息配套产业园2025年光伏电站发电量

月份	上网电量（兆瓦时）	月份	上网电量（兆瓦时）
一月	786.77	七月	1,371.75
二月	775.67	八月	1,457.97
三月	1,036.75	九月	810.67
四月	1,297.31	十月	803.89
五月	1,238.54	十一月	820.26
六月	939.71	十二月	619.68
年平均数			11,958.97

考虑组件衰减运营期每四年发电量下降1%，本项目经营期为2027年6月至2046年6月，光伏电站建成后运营期内各运行年计算逐年理论发电量估算结果见下表，其中2027年发电量为六月至十二月电力合计值，2047年发电量为一月至六月发电量合计值×（1-组件衰减率5%）。

本项目并网光伏发电系统运营期发电量

年份	经营期									
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
发电量（兆瓦时）	13,232.33	21,168.20	21,168.20	21,168.20	20,956.52	20,956.52	20,956.52	20,956.52	20,744.84	20,744.84
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
20,744.84	20,744.84	20,533.15	20,533.15	20,533.15	20,533.15	20,321.47	20,321.47	20,321.47	20,321.47	9,440.19

根据《省发改委省能源局关于印发湖北省深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展实施方案的通知》（鄂发改价管〔2025〕222号），并参考本项目所在地周边电子信息配套产业园已签订供电协议，供电协议截图如下，协议电费收费标准为0.72元/千瓦时，因此保守估计，本项目电费基准价标准为0.72元/千瓦时，出于谨慎性考虑，本项目发电消纳率暂按90%考虑，电费单价暂不考虑增长。

根据《中华人民共和国民法典》及《合同能源技术管理通则》（GB/T24915-2020）等有关法律、法规的规定，本着自愿、平等、互利的原则，经双方友好协商，本《湖北高创新能源发展有限公司分布式光伏发电项目光伏用电合同》（以下称"本合同"）由以下双方于 2024 年 月 日签署：

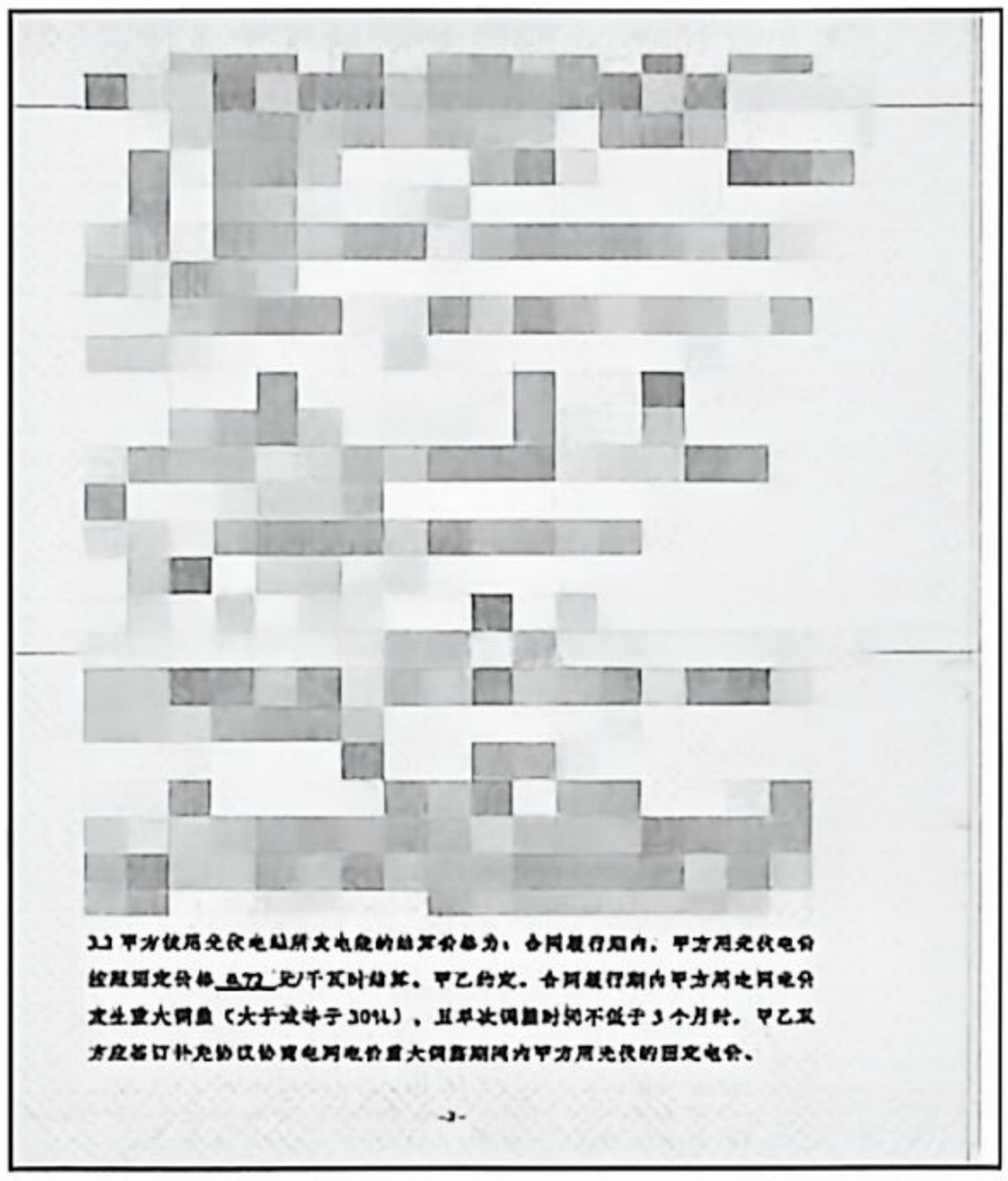
甲方（用电方）：[redacted]

地址：太冶市罗家桥街道长乐大道电子信息配套产业园

乙方（供电方）：湖北高创新能源发展有限公司

地址：太冶市罗家桥街道长乐大道 1 号总部经济中心 5 区 10021

供电协议截图



3.3 甲方使用光伏电站所发电能的结算价格为：合同履行期内，甲方用光伏电价按照固定价格 0.72 元/千瓦时结算。甲乙约定，合同履行期内甲方用电网电价发生重大调整（大于或等于 30%），且单次调整时间不低于 3 个月时，甲乙双方应签订补充协议协商电网电价重大调整期间内甲方用光伏的固定电价。

-3-

（此页为签字页）

甲方（盖[redacted]

法人代表

（或授权代理人）[redacted]

2024年 11月 25 日

乙方（盖章）湖北高创新能源发展有限公司 合同专用章

法人代表

（或授权代理人）：

年 月 日

供电协议截图（续）

（二）项目成本估算

1.人员工资及福利费

根据本项目可行性研究报告，项目运营期人员工资及福利费满负荷按照 5 人，其中项目负责人 1 人、运维专员 4 人。

1.工资及福利费：项目建成后拟新增运营人员5人，其中项目负责人1人、运维专员4人。按6万元/年/人进行测算，每3年上浮5%。福利费按14%计提。

可行性研究报告人员数量截图

人均工资及福利费参考2024年黄石市城镇单位职工年平均工资78,818.00元/年，福利费暂按工资14%计算。

2023年-2025年中国居民消费价格增长情况如下表所示：

2023年-2025年中国居民消费价格增长情况表

2023年	2024年	2025年	近三年增长率
0.20%	0.20%	0.00%	0.40%

本项目从谨慎性原则出发，每年人员工资及福利费暂按每年增长0.50%计算。运营期首年工资及福利费为91,207.06万元（78818*(1+0.50%)^3*1.14）。

2.供电线路及光伏设备更新成本

本项目运营期内最主要的是逆变器定期更换支出，由于组串式逆变器内部包含防雷、电解电容、风扇等易损部件，其平均使用寿命约为10—15年。综合考虑各类设备的使用寿命及更换经济性，在项目运营期第11年、12年分阶段，对变压器、绝缘子、逆变器等相关设备进行一次性集中更换，以降低分期更换带来的管理成本和停电影响，保障系统长期稳定运行。年均设备更新成本为266.95万元。

3.维修费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》第13页，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点：

出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产原值（扣除所含的建设期利息和债券发行费用）的0.5%进行估算，年维修费为101.39万元。

4.其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第14页及77页，“其他费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），计算标准为适用于本项目的成本项中除其他费用以外的人员工资及福利费、维修费等费用的8%-12%。”

出于谨慎性考虑，本项目其他费用暂按工资及福利费及修理费的10%考虑。

（三）资金测算平衡情况

本项目总投资 22,799.78 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 26,982.79 万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为 22,051.62 万元，累计支付债券利息 4,045.50 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数为 1.57。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司，实施单位具备实施黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2. 本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目不在《国办发(2024)52 号文》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单（第一批）《鄂政办函（2023）20 号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155 号文》、《财库[2020]36 号文》、《国办发(2024)52 号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3. 本项目已取得相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4. 本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5. 本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目资产权属单位为湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司，资产运管单位为湖北高创新能源发展有限公司。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6. 本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7. 本次发行的风险因素包含自然环境和施工条件风险、来源于施工方的风险因素风险、来源于设计单位的风险因素风险、来源于供应商的风险因素风险、工程事故风险、经营风险、财务风险、投资测算不准确风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目法律意见书》之签章页）

湖北维佳律师事务所（盖章）

经办律师：_____（签字）

经办律师：_____（签字）

二〇二六年八月二十六日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024 年 05 月 20 日

No. 70129857　　中华人民共和国司法部监制

律师事务所执业许可证

执业机构　湖北维佳律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格
或律师资格证号 罗司律证字第3009号

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2026 年 06 月 04 日



持证人　余泰福

性　别　男

身份证号 420281196701100018

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2026年5月 有效时间 2026年5月至2027年5月

律师执业证

执业机构 湖北维佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202201410889681

法律职业资格或律师资格证号 A20124202811240

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 05 月 24 日



持证人 曹巍

性 别 男

身份证号 420281198708050032

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省黄石市司法局 专用章
备案日期	2026年5月 有效时间 2026年5月至2027年5月

律师执业证

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目
专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年八月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券发行的法律意见书

致：京山市宋河镇人民政府

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1
引 言 2
声明事项 2
一、本期专项债券发行概况 4
（一）发行人 4
（二）本期专项债券概况 4
二、项目概况 5
（一）项目概况 5
（二）项目实施方情况 6
（三）项目批复情况 6
三、项目资金来源及用途 7
四、项目预期收益和融资平衡方案 8
五、本期专项债券的中介机构和文件 8
（一）会计师事务所及《财评报告》 8
（二）律师事务所及《法律意见书》 9
六、主要风险因素及控制措施 9
七、投资者保护措施 12
八、结论意见 13

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	京山市宋河镇人民政府提供的《京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目实施方案》
《财评报告》	指	湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026 年计划再发行 3,000.00 万元。债券期限：20 年。付息方式：每半年支付一次利息，第 11-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%，发行利率为 2.27%。

本项目已于 2024 年 5 月 31 日 2024 年湖北省政府专项债券（十一期）发行 2,000.00 万元，发行债券利率 2.61%，已于 2025 年 3 月 25 日 2025 年湖北省政府专项债券（十八期）发行 2,000.00 万元，发行债券利率 2.49%，已于 2026 年 1 月 12 日 2026 年湖北省政府专项债券（三期）发行 2,000.00 万元，发行债券利率 2.27%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目。

2.项目建设地点与内容

建设地点：宋河镇发水河村一组、三组、四组、鲍河村一组、二组、三组、同升村一组。

建设内容：

园区基础设施工程:道路 117,500 平方米、停车场 14,700 平方米、燃气管网 4,100 米、给水管网 4,100 米、雨水管网 4,100 米、污水管网 4,100 米、照明 80 盏、电力工程 4,100 米、通信工程 4,100 米、综合管廊 5,000 米、供热管道 4,200 米及绿化工程等;

智慧平台工程:智慧平台设备更新且系统升级;

污水处理厂工程:污水处理厂建设、污水管网 5,170 米。

3.项目建设期

本项目实施周期自 2024 年 1 月至 2027 年 12 月。

4.项目属性

本项目属于市政和产业园区基础设施公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

7.项目现状

园区已完成道路建设 60000 平方米，总长 4500 米，雨水管网、给水管网 1500 米，已完成电力线路迁改 5800 米，综合管廊 2100 米，供热管道 2100 米，已完成污水管网建设 3500 米。已完成园区污水处理厂升级改造，包括污水处理厂“一企一管”工程及初期雨水收集池工程，已完成消防站升级改造工程，正在进行园区智慧平台设备升级改造。

（二）项目实施方情况

实施单位名称：京山市宋河镇人民政府

地址：京山市宋河镇城中路 204 号

法定代表人：田维新

统一社会信用代码：114208210114237119

单位性质：行政机关

（三）项目批复情况

1.京山市行政审批局在 2023 年 6 月 1 日核发的《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目建议书的批复》（京审批字[2023]139 号）；

2.京山市行政审批局在2023年6月2日核发的《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（京审批字[2023]141号）；

3.京山市行政审批局在2023年6月3日核发的《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目初步设计方案的批复》（京审批字[2023]142号）；

4.京山市自然资源和规划局2024年8月29日核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（京自然资规用字第4208822024033号）；

5.京山市自然资源和规划局在2024年8月24日颁发的《建设用地规划许可证》（京自然资规用字第4208822020030号）；

6.京山市自然资源和规划局在2024年8月24日颁发的《建设工程规划许可证》（京自然资规建字第4208822020061号）；

7.京山市行政审批局在2024年9月9日颁发的《施工许可证》（4208212008310001-SX-002）。

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目总投资25,080.73万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资25,383.03万元，其中：建设工程费用15,957.65万元，占比63.18%；设备费400.00万元，占比1.58%；建设工程其他费用1,292.57万元，占比5.12%；土地费用6,700.00万元，占比26.52%；预备费517.51万元，占比2.05%，静态总投资24,867.73万元，建设期利息497.30万元；债券发行兑付费用18.00万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源为停车位收入、充电桩收入。项目预期收入总额为44,417.14万元，扣除运营成本4,468.36万元及相关税费5,404.51万元后预计用于资金平衡相关收益为34,544.27万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北审兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北审兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420102MA4F0Q5785），法定代表人廖银红，注册资本108万人民币，注册地址湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室，登记经营范围为“许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；企业信用调查和评估（除许可业务外，可自主依法经营法律

法规非禁止或限制的项目）”，营业期限自2021年6月29日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期

目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大如果工期拖延工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：成立京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工；在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受环境保护部门的监督和指导。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本，第11-20年每年偿还10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。

未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》的相关规定；

2.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预[2021]209号》规定的投向领域，募投项目不在《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）所列禁止类项目清单范围；

3.京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6. 为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7. 本次发行虽有影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响经济社会环境的风险和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

〔此页无正文，为《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券发行的法律意见书》签署页〕

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 8 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北共合律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2022 年 02 月 22日



持证人　郭锐

性　别　男

身份证号　420106198612183611X

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

备二〇二五年度

称职

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：

No. 11494764

湖北朴一律师事务所

荆楚文化遗产保护传承项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 8 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 2 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 5
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 9
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 9
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任荆楚文化遗产保护传承项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省荆州市荆州区人民政府拟申报专项债券50,000.00万元人民币，计划2026年发行20,000.00万元、2027年发行30,000.00万元，用于荆楚文化遗产保护传承项目。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：20,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年支付一次利息，第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

荆楚文化遗产保护传承项目

（二）项目情况

建设地点位于荆州市太晖观单元控制性详细规划片区内，东面及南面紧临太晖路，西靠博物馆西路，北接复兴大道。

建设内容及规模：项目总建筑面积72,511平方米。其中楚文化博物馆地上45,720平方米，荆州文物保护修复中心20,800平方米，地下不计容面积5,991平方米。楚文化博物馆包括陈列展示区、文物库房区、开放服务设施用房等，荆州文物保护修复中心包括文物保护修复陈列展示区、大中小型文物修复区、文物检测和保护实验室、文物过渡库房及保护设备间、文物保护辅助用房等。配套建设420个停车位及室外工程等。

项目建设期 30 个月，2024 年 11 月至 2027 年 4 月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，项目已完成主体结构、地下室砌体及屋顶机房砌筑工程，正在抓紧同步进行内部水电消防、建筑二次结构、二次机电安装及外立面幕墙施工。



（五）实施主体

项目实施主体为荆州市荆州区文化和旅游局，住所地位于湖北省荆州市荆州区荆北路 36 号，统一社会信用代码 11421003011401061R，负责人为耿聪。

经本所律师核查，荆州市荆州区文化和旅游局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 73,604.32 万元，其中工程费用 60,245.49 万元，占比 81.85%；工程建设其他费用 9,524.02 万元，占比 12.94%；基本预备费 3,488.48 万元，占比 4.74%；静态总投资 73,257.99 万元，建设期利息 296.33 万元，占比 0.40%；手

续费 50.00 万元，占比 0.07%。

年度投资计划：2024 年投资 10,375.06 万元、2025 年投资 861.11 万元、2026 年投资 28,840.16 万元、2027 年投资 33,527.99 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 50,000.00 万元，计划 2026 年发行 20,000.00 万元、2027 年发行 30,000.00 万元；自筹资金 23,604.32 万元。

经本所律师核查，项目资本金 23,604.32 万元，占项目总投 32.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于门票收入、研学及体验收入、场地租赁收入和停车位收入，全部是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 133,292.84 万元。

项目收益由荆州市荆州区文化和旅游局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2024-1-26	荆州市发展和改革委员会	《荆州市发展和改革委员会关于荆楚文化遗产保护传承项目建议书的批复》	荆发改审批〔2024〕11 号
可研批复	2024-2-21	荆州市发展和改革委员会	《荆州市发展和改革委员会关于荆楚文化遗产保护传承项目可行性研究报告的批复》	荆发改审批〔2024〕21 号
初设批复	2024-3-28	荆州市发展和改革委员会	《荆州市发展和改革委员会关于荆楚文化遗产保护传承项目初步设计的批复》	荆发改审批〔2024〕52 号
用地预审与选址意见书	2024-2-22	荆州市自然资源和规划局	《用地预审与选址意见书》	用字第 421000 20240007
环评批复	2024-3-14	荆州市生态环境局荆州区分局	《关于荆楚文化遗产保护传承项目的环境管理意见》	无
建设用地规划许可证	2024-2-6	荆州市自然资源和城乡建设局	《建设用地规划许可证》	地字第 421000 202400035
国有土地使用证	2025-1-7	荆州市自然资源和城乡建设局	《不动产权证》	鄂 2025 荆州市不动产权第 0000669 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	2025-3-27	荆州市自然资源和城乡建设局	《建设工程规划许可证》	建字第 42100320 25GG0007521 号
建筑工程施工许可证	2024-11-7	荆州市自然资源和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（基坑支护）	42100020 2411070101
建筑工程施工许可证	2025-9-5	荆州市自然资源和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（主体）	421000202 509050101

招投标网址：

http://61.136.221.83:8088/jingzhou/jyxx/004002/004002001/20240829/3fd2e13d-b3e3-4aee-b3ef-e418b95029ed.html

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、不动产权证、建设工程规划许可、建设用地规划、建筑工程施工许可等批复，已发布招标公告，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向社会事业-文化旅游及其他社会事业领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.15 倍，

可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。第四，加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，

加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，与发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素,引起债务资本市场的利率波动,对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例,以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风

险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；第四是提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、不动产权证、建设工程规划许可、建设用地规划、建筑工程施工许可等批复，已发布招标公告，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《荆楚文化遗产保护传承项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北朴一律师事务所 42010410282327

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202011249405

法律职业资格或律师资格证号 A20184206022982

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2018 年 07 月 09 日



持证人 张凯欣

性别 女

身份证号 420602199610161042

湖北省司法厅 律师执业证专用章

普罗米修
PROMISE-U

广东普罗米修（武汉）律师事务所

关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债之

法律意见书

普罗（2026）专字第037号

广东普罗米修(武汉)律师事务所

二零二六年八月

目　　录

第一节　法律意见书引言.....1
一、释义.....1
二、声明.....2
第二节　法律意见书正文.....4
一、本期债券发行的基本情况.....4
二、本期债券对应的投资项目.....5
（一）项目概况.....5
（二）项目已经取得的批复情况.....6
（三）项目抵质押情况.....7
（四）项目业主单位.....7
（五）项目资金筹措.....8
三、与本期债权发行有关的重大事项.....8
（一）项目收入与融资自求平衡.....8
（二）项目风险控制.....9
四、财务评估报告及法律意见书.....11
五、结论性意见.....11

第一节　法律意见书引言

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发【2014】43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
《财预【2015】225 号》	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预【2015】225 号）
《国办函【2016】88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88 号）
《财预【2016】155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预【2016】155 号）
《财预【2017】89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）
《财库【2019】23 号文》	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库【2019】23 号文）
《财库【2020】36 号文》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库【2020】36 号文）
《财库【2020】43 号》	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》财库〔2020〕43 号
本期债券	指	潜江市新型城镇化补短板强弱项一期(潜江市中心医院）项目专项债券
本所	指	广东普罗米修（武汉）律师事务所
本项目	指	潜江市新型城镇化补短板强弱项一期(潜江市中心医院）项目
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的《项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指	广东普罗米修（武汉）律师事务所出具的潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券发行之法律意见书》
元	指	人民币元

二、声明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

3、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件），以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

4、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、

法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

5、本所仅就与本期专项债券发行有关的中国法律问题发表意见，并不对有关会 计、审计、信用评级等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及会计、审计、信用评级等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本所律师得到潜江市城投柏益医养投资建设有限公司及相关各方如下承诺和保证：潜江市城投柏益医养投资建设有限公司及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均为正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门、潜江市城投柏益医养投资建设有限公司或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

7、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

8、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

9、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所律师就本次债券发行出具法律意见如下：

正　文

一、本期专项债券发行的基本情况

（一）发行人

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号文）第四条之规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府”。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）之规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。

根据《实施方案》及相关信息披露文件，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155 号文和财预〔2017〕89 号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）本期专项债券发行概况

根据《实施方案》潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券发行总额为 100,000 万元。根据财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。

本期债券拟发行金额在前述专项债务限额内。

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期债券发行的发行情况如下：

债券名称	潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券
发行人	湖北省人民政府
发行规模	本项目预计发行专项债券共计 100,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2025 年已调入专项债券 13,257.00 万元，2025 年已发行专项债券 8,700.00 万元，2026 年已发行专项债券 20,000.00 万元，计划发行专项债券 43,043.00 万元。
发行期限	20 年
募集资金用途	专项用于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目支付工程建设款项
债券利率	以市场价格为准
付息还本方式	每半年付息一次，本金自债券存续期的第 11-20 年以每年还本 10%的方式偿还本金

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本期专项债券发行的资金用于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目，项目具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目
项目位置	潜江市高铁片区，具体位于兴盛路以北、恩江大道以西、红兴路以东、东浦路以南地块。
项目属性	本项目属于社会事业——卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712

	号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。
建设内容及规模	项目总建筑面积 200000 平方米，其中地上建筑面积 162957.63 平方米[包含住院楼(一)架空层面积 263.63 平方米住院楼(二)架空层面积 263.63 平方米],地下建筑面积 37042.37 平方米，规划床位 1500 张。地上主要建设 15 个建筑单体，分别为门诊楼 24778.12 平方米，医技楼 44015.86 平方米，住院楼 63368.56 平方米[其中住院楼(一)31094.29 平方米,住院楼(二)32274.27 平方米]，感染性疾病楼 9448.46 平方米,科研后勤楼 7657.46 平方米,宿舍楼 4467.86 平方米,职工活动中心 642.82 平方米,食堂 3755.33 平方米，学术报告厅 1585.9 平方米，能源站 2000 平方米，门卫监控中心 210 平方米，医疗垃圾站 210 平方米，生活垃圾站 210 平方米，制氧房 80 平方米，地下主要建设核医学、放疗、配备用房等。购置医疗设备并配套建设变配电、给排水、绿化、道路等基础设施。
项目总投资及资金筹措	本项目总投资估算为 166,944.71 万元，资金来源如下：（1）项目自筹资金 66,944.71 万元,占总投资比例 40.10%；（2）余下资金 100,000.00 万元拟通过发行 20 年期政府专项债券解决，债务发行占总投资比例 59.90%。
建设工期	建设期 30 个月，（2024 年 7 月至 2026 年 12 月）
计划发行专项债券规模	本项目预计发行专项债券共计 100,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2025 年已调入专项债券 13,257.00 万元,2025 年已发行专项债券 8,700.00 万元,2026 年已发行专项债券 20,000.00 万元，计划发行专项债券 43,043.00 万元。
项目现状	截止本方案编制日，已完成桩基工程，共计 4599 根工程

	桩；完成南侧、东西侧永临结合道路及北侧道路路基施工；完成基坑支护施工；完成 1-9# 塔吊安装；目前主体结构除感染性疾病楼外已基本全部封顶；二次结构整体完成 70%；抹灰工程完成 30%；新增精装修样板间完成 50%。目前已完成工程量 61200 万元，计划 2026 年 6 月 30 日报送第二阶段财评.00 万元，其中专项债券 36,957.00 万元,已形成资产主要包括中心医院桩基工程、地下工程、门诊楼、住院楼、医技楼、后勤区主体结构、二次结构、机电安装预留预埋。

（二）项目已经取得的批复情况

本项目已依法取得相关部门的批文，各审批流程齐全，具体批文如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2020 年 12 月 18 日	潜江市发展和改革局	潜江市发展和改革委员会关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期项目建议书的批复	潜发改审批〔2020〕539 号
可研批复	2023 年 10 月 26 日	潜江市发展和改革局	潜江市发展和改革委员会关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院)项目可行性研究报告的批复	潜发改审批〔2023〕513 号
用地预审和选址意见书	2020 年 12 月 23 日	潜江市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第 429005【2020】00061 号
初设批复	2024 年 7 月 17 日	潜江市发展和改革局	潜江市发展和改革委员会关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期(潜江市中心医院)项目初步设计的批复	潜发改审批〔2024〕385 号
建设用地规划许可证	2023 年 12 月 25 日	潜江市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	用字第 429005【2023】00114 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	2024 年 5 月 10 日	潜江市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	建字第 429005【2024】00040 号
建设工程施工许可证	2024 年 7 月 18 日	潜江市住房和城乡建设局	《建设工程施工许可证》	编号 422429202407180101
建设工程施工许可证	2025 年 9 月 8 日	潜江市住房和城乡建设局	《建设工程施工许可证》	编号 429005202509080101
不动产权证	2024 年 4 月 22 日	潜江市自然资源和规划局	《不动产权证书》	鄂（2024）潜江市不动产权第 0020931 号
环评批复	2024 年 1 月 15 日	潜江市生态环境局	潜江市生态环境局关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目环境影响报告书的批复	潜环评审函〔2024〕7 号

本所律师认为：根据潜江市城投柏益医养投资建设有限公司提供的相关文件，结合本所律师的适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目建议书、可行性研究报告、初步设计、实施方案、财评报告已经作出，且结合本项目的批复情况，符合财预【2017】89 号的规定，具备实施条件。

（三）项目抵质押情况

根据《实施方案》及项目业主单位声明，本项目资产及相关收益权未设置抵押、质押事项。

（四）项目业主单位

根据《实施方案》等文件，潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目业主单位为潜江市城投柏益医养投资建设有限公司。根据其提供的《事业单位法人证书》，并经本所律师在“全国组织机构统一社会性用代码数据服务中心” 官网、“事业单位在线”官网核查，潜江市城投柏益医养投资建设有限公司的基本情况如下：

名称	潜江市城投柏益医养投资建设有限公司
统一社会信用代码	91429005MA49MDD439
法定代表人/负责人	陈爱民
注册地址	潜江市泰丰街道办事处潜阳东路 62 号
单位性质：	国有企业
经营范围	许可项目：药品进出口；药品零售；药品批发；第三类医疗器械经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：城乡基础设施、公共服务设施投资建设；土地综合整治的投资、开发和利用文化旅游产业资源的投资、开发与经营生态环境治理重资产投资、建设及经营房地产开发经营、租赁通用仓储政府公共资源的特许经营本市域内企（事）业、产业及项目的融资、投资、咨询与评估服务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公共存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（五）项目资金筹措

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本项目资本金比例 40.10%，符合国务院下发的《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件中该类项目资本金比例最低不低于 20.00%的规定。

本期债券发行的实施主体潜江市城投柏益医养投资建设有限公司出具专项承诺，承诺该项目资产和收益权不存在抵押、质押，现有审批手续符合法律法规的要求，并将按照建设项目进度依法履行后续审批手续，杜绝“未批先建”、“边批边建”、“批建不符”等违法违规情形，承诺严格按照建设项目需求确保各项资金的专款专用，不将资金挪作他用或出现违法违规使用债券资金的行为，不存在违规举债行为，接受各行业主管的监管，落实各项整改措施。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目，已经取得的手续符合法律法规的要求，并承诺按照建设项目进度依法履行后续审批手续，推进项目建设工作。

项目实施主体系依法设立的机关单位，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形；具备从事实施上述项目的主体资格。

三、与本期债券发行有关的重大事项

（一）项目收益和融资平衡

根据《财务评估报告》，潜江市城投柏益医养投资建设有限公司以门诊收入与住院收入作为债券还本付息来源。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所认为：“在项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前期下，本次评价的潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。”

（二）项目风险与控制

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.1 项目完工及延期风险

风险分析：主要体现在项目实施过程产生的风险，可能会出现项目资金不到位导致的延期等问题，从而使得项目面临延期完工、成本超支等风险。

风险控制措施：针对上述可能出现的问题，项目业主将在项目建设期，保证项目实施资金对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；对项目进行严格管理，在项目建成后，对土地成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

1.2 工程管理不善及事故风险

风险分析：项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

风险控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，增强项目实施人员安全意识，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

2、影响项目收益的风险及控制措施

2.1 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2.2 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本

项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

3.1 投资测算不准确风险

风险分析：因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

风险控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

3.2 存续债券置换不畅风险

风险分析：根据《关于做好 2019 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2019〕23 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

四、财务评估报告及法律意见书

（一）专项债券财务评估报告

本期专项债券发行的财务评价机构为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所，现持有统一社会信用代码为 91110102082881146K《营业执照》，本所律师认为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所与发行人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》

的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行的法律意见书由广东普罗米修(武汉)律师事务所所出具。现持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000MD0166665A 的《律师事务所分所执业许可证》，为本次发行专项法律顾问工作指派的律师均持有经过年检的《中华人民共和国律师执业证》。本所及经办律师与发行人及本次债券对应项目业主单位之间均不存在关联关系，具备为本期专项债券发行提供专业法律服务并出具法律意见书的合法资格。

五、结论性意见

1、经本所律师核查，本期债券发行对应投资项目的业主为依法成立、且合法存续的事业法人，不存在法定终止或解散情形。

2、本期专项债券由省政府作为发行人发行，募集资金将通过转贷方式专项用于披露的建设项目，项目由实施主体组织实施，符合财预〔2017〕89 号文等相关文件要求，债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限均符合法律及法规的规定。

3、本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；本项目收益来源合法、收益权权属清晰，实施主体将项目收益用于偿还债券本息合法合规；本期债券对应投资项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024 年版）规定，资金投向领域不涉及国家禁止类项目清单（2024 年版）及鄂政办函〔2023〕20 号文所列负面清单或禁止投向领域的建设内容。

4、本项目属于社会事业——卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，未涉及相关政策文件列明的负面或禁止清单，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

5、根据项目业主声明及适当核查，本期债券发行对应的投资项目已经按照相关程序办理了必要的审批手续，符合财预【2017】89 号的规定。同时，本项目的土地未设抵押，项目相关收益权未设置质押，不存在权属纠纷。

6、为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

本法律意见书正本一式四份。具有同等法律效力，均自本所盖章并经承办律师签字之日起生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页）

（本页无正文，系《广东普罗米修（武汉）律师事务所关于潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券的法律意见书》之签字页）

广东普罗米修（武汉）律师事务所

经办律师：彭意

2026年3月26日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0166665A

广东普罗米修（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 28 日

No. 80018504

中华人民共和国司法部监制

扫描全能王 创建



执业机构 广东普罗米修（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201910139859

法律职业资格或律师资格证号 A20174213811231

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日

持证人 彭意

性 别 男

身份证号 421381199012161317

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

湖北美佳律师事务所
关于随县全域福利院基础设施升级改造项目
法律意见书

湖北美佳律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义 1
声 明 2
正 文 4
一、项目主体 4
二、本期专项债券发行情况 4
三、本期专项债券发行对应的项目情况 5
四、本项目收益与融资自求平衡 9
五、项目风险及风险控制措施 9
六、中介机构及相关文件 10
七、 结论性意见 11

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	湖北美佳律师事务所关于随县全域福利院基础设施升级改造项目法律意见书
本期专项债券	指	随县全域福利院基础设施升级改造项目专项债券
本项目	指	随县全域福利院基础设施升级改造项目
《实施方案》	指	《随县全域福利院基础设施升级改造项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《随县全域福利院基础设施升级改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
随县发改局	指	随县发展和改革局
随县民政局	指	随县民政局
财务公司	指	湖北亿华会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖北美佳律师事务所
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83 号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》
财预〔2015〕225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
国办函〔2016〕88 号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北美佳律师事务所
关于随县全域福利院基础设施升级改造项目的法律意见书

致：随县财政局

湖北美佳律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为随县全域福利院基础设施升级改造项目专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》以及相关法律法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

声　明

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2、本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所谨假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、

误导性陈述或重大遗漏;其中提供的材料为副本材料或复印件的,其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3、本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4、本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7、本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目主体

（一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

（二）实施机构

根据《实施方案》显示，本期专项债券对应项目为随县全域福利院基础设施升级改造项目，项目实施机构为：随县民政局。随县民政局的基本信息如下：

名 称：随县民政局

负责人：程立军

统一社会信用代码：114213046951011222

注册地址：随县新县城民主路

本所律师认为，随县民政局为依法成立的事业单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》显示，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资为 4,647.60 万元，其中项目资本金为 1,647.60 万元，占总投资 35.45%；拟申请发行专项债券资金 3,000.00 万元，计划 2026 年发行专项债券 3,000.00 万元。债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券(二十八期)利率 2.31%上浮 10BP 测算，即本次债券发行利率为 2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。债券发行期限为 20 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，第 11-20 年每年偿还本金 10%。具体如下所示：

发 行 人：湖北省人民政府

发行规模：拟申请发行 3,000.00 万元;其中：2026 年发行专项债券 3,000.00 万元。

债券发行计划	
年度	发行金额（万元）
2026 年度	3,000.00
合计	3,000.00

债券期限：20 年

债券发行利率：暂按 2.41%测算

付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，项目到期一次还本。

债券还本计划	
年度	还款金额（万元）
2037 年	300.00
2038 年	300.00
2039 年	300.00
2040 年	300.00
2041 年	300.00
2042 年	300.00
2043 年	300.00
2044 年	300.00
2045 年	300.00
2046 年	300.00
合计	3,000.00

三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为随县全域福利院基础设施升级改造项目，本项目的具体情况如下：

（一）项目基本情况

1、项目名称：随县全域福利院基础设施升级改造项目

2、项目建设地点：随县新县城民主路

3、实施方：随县民政局

4、建设内容：本本项目静态投资 4,500.00 万元，建设地点随县全域各镇，对随县全域 25 个院区基础设施进行升级改造，主要包括对建筑安全与适老化结

构性改造，改造总面积 86009.77 平方米；改造升级护理型床位 2299 张，配备生活服务设施改造 25 处;建设医疗康复与文体娱乐设施 25 处,并对各院区内水电、管网、监控网络等进行综合改造。。

5、建设期限：本项目建设周期为 24 个月，建设期自 2026 年 10 月—2028 年 9 月。

（二）项目总投资

根据《实施方案》显示，本项目总投资为 4,647.60 万元，其中：静态投资金额为 4,500.00 万元，专项债券费用为 147.60 万元。

工程建设成本为 4,077.26 万元，工程建设其他费用 208.45 万元，工程建设预备费为 214.29 万元，专项债券费用 147.60 万元。

（三）项目批复情况

1、项目建议书批复

随县发展和改革局《关于随县全域福利院基础设施升级改造项目建议书的批复》随县发改审批服务〔2025〕264 号，同意项目估算总投资。

2、可行性研究报告批复

随县发展和改革局《关于随县全域福利院基础设施升级改造项目可行性研究报告的批复》随县发改审批服务〔2025〕270 号，同意项目建设内容。

3、初步设计批复

随县发展和改革局，随县发展和改革委员会《关于随县全域福利院基础设施升级改造项目初步设计的批复》随县发改审批服务〔2025〕274 号，同意项目初步设计方案内容。

4、环境影响报告批复

因本项目属于《建设项目环境影响评价分管名录》2021 年版）中五十、社会事业与服务业：110 学校、福利院、养老院（建筑面积 5000 平方米及以上的），不涉及环境敏感区，属于豁免类，无需办理环境影响评价手续。

5、用地预审与选址意见书

随县自然资源和规划局《项目用地预审情况说明关于随县公办福利院基础设施升级改造》明确：项目建设不涉及新增建设用地，均在原有基础上进行升级改造，无需办理用地预审与选址意见书。

6、用地产权证书

序号	机构名	房产证编号	发文单位	取得时间	批复手续
1	随县唐县镇农村福利院	无	唐县镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于唐县镇农村福利院土地属性合法性的
2	随县万和镇农村福利院	无	随县万和人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于万和镇农村福利院土地属性合法性的证明》
3	随县三里岗镇农村福利	无	随县三里岗镇人民政府	2019 年 12 月 8 日	房屋买卖协议
4	随县三里岗镇农村福利	无	随县三里岗镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于三里岗镇农村福利院许家河分院土地属性合法性的证明》
5	随县第二社会福利院	无	随县尚市镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于随县第二社会福利院土地属性合法性的证明》
6	随县安居镇农村福利院	/	随县安居镇人民政府	2025 年 10 月 17 日	《关于安居镇农村福利院土地属性合法性的明证》
7	随县淮河镇龙凤店农村	鄂（2016）随县不动产权第 0000305	随县国土资源局	2016 年 8 月 29 日	不动产权证书
8	随县社会福利院（随县城	鄂（2025）随县不动产权第 0005880	随县自然资源和规划局	2025 年 12 月 29 日	不动产权证书
9	随县小林镇农村福利院	无	随县小林镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于小林镇农村福利院土地属性合法性的证》
10	随县新街镇农村福利院	无	新街镇政府	1998 年 10 月 12 日	新街镇社会福利院征用生产基地协议书
11	随县新街镇农村福利院	无	新街镇人民政府	2003 年 9 月 28 日	房屋（土地）转让协议书
12	随县澴潭镇农村福利院	随房字第 04827 号	随州市人民政局	1993 年 2 月 25 日	随州市城镇公有房屋所有权证
13	随县澴潭镇农村福利院	无	澴潭镇第二福利院	2008 年 11 月 24 日	浈凤小学房屋出售协议
14	随县殷店镇农村福利院	无	随县殷店镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于殷店镇农村福利院土地属性合法性的证明》
15	随县殷店镇农村福利院	无	随县殷店镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于殷店镇农村福利院天河口分院土地属性合法性的证明》
16	随县柳林镇农村福利院	无	随县柳林镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于柳林镇农村福利院土地属性合法性的证明》
17	随县草店镇农村福利院	鄂（2022）随县不动产权第 0000027	随县自然资源和规划局	2022 年 1 月 4 日	不动产权证书
18	随县高城镇农村福利院	无	高城镇人民政府	2002 年 7 月 12 日	房屋买卖协议书

序号	机构名	房产证编号	发文单位	取得时间	批复手续
19	随县洪山镇农村福利院	鄂（2025）随县不动产权第 0005693	随县自然资源和规划局	2025 年 12 月 17 日	不动产权证书
20	随县洪山镇农村福利院		随县洪山镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于洪山镇农村福利院双河分院土地属性合法性的证明》
21	随县均川镇农村福利院	无	随县均川镇人民政府	2025 年 10 月 9 日	《关于均川镇农村福利院土地属性合法性的证明》
22	随州市桐柏山太白顶风	无	随州市桐柏山太白顶风	2025 年 10 月 9 日	《关于太白顶景区农村福利院土地属性合法性的证明》
23	随县万福店农场农村福	无	随县自然资源和规划局	2025 年 9 月 22 日	万福店农场农村福利院建设用地情况说明
24	随县吴山镇农村福利院	随县自然资规划字[2022]19 号	随县自然资源和规划局	2022 年 11 月 1 日	国有建设用地划拨决定书
25	随县长岗镇农村福利院	鄂（2023）随县不动产权第	/	/	不动产权证书

7、建设用地规划许可证

因计划在原址对福利院进行更新改造，无需建设用地规划许可，取的随县民政局关于随县全域福利院基础设施升级改造项目无需办理《建设用地规划许可证》的说明,无需办理的手续事项均有明确国家政策依据，正在协调各局办理中。

8、建设工程规划许可证

因计划在原址对福利院进行更新改造，无需建设工程规划许可证，取的随县民政局关于随县全域福利院基础设施升级改造项目无需办理《建设工程规划许可证》的说明,无需办理的手续事项均有明确国家政策依据，正在协调各局办理中。

9、建筑工程施工许可证

因计划在原址对福利院进行更新改造，无需建设工程规划许可证，取的随县民政局关于随县全域福利院基础设施升级改造项目无需办理《建设工程施工许可证》的说明,无需办理的手续事项均有明确国家政策依据，正在协调各局办理中。

本所律师认为，本期专项债券所对应的随县全域福利院基础设施升级改造项目已经取得项目建议批复、可行性研究报告批复、初步设计方案不动产权证书等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

（四）项目抵押、质押情况

根据项目实施方提供的资料及《实施方案》显示，截至本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

本所律师认为，本期专项债券所对应的随县全域福利院基础设施升级改造项目有资金需求，现已取得可行性研究报告、实施方案（设计报告）、不动产权证书等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

四、本项目收益与融资自求平衡

依据湖北亿华会计师事务所（普通合伙）出具的《随县全域福利院基础设施升级改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》显示：“本次财务评价对实施方案内项目收支测算、现金流预测、资金平衡、风险防控内容逐一开展核查：项目以经营性现金净流量作为还本付息测算依据，债券存续期可偿债经营性现金流 6,006.62 万元，累计应付债券本息 4,120.65 万元，本息覆盖倍数 1.46 倍，还本付息完毕后累计结余资金 2,030.58 万元；项目收入成本测算参数审慎，分年度现金流时序匹配偿债计划，配套风险应对措施可有效对冲运营波动影响。综上，项目存续期收益现金流可全额覆盖融资本息，收益与融资实现自求平衡，财务方案合规可行，具备发行专项债财务条件。”

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前提下，本期专项债券所列入的随县全域福利院基础设施升级改造项目，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

五、项目风险及风险控制措施

（一）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（三）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（四）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（五）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

六、中介机构及相关文件

（一） 财务管理公司

本期专项债券发行的 《随县全域福利院基础设施升级改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》由湖北亿华会计师事务所（普通合伙）出具。

湖北亿华会计师事务所（普通合伙）现持有随州市随县市场监督管理局于2021 年 7 月 12 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：91421303MA49RFWY23）、湖北省财政厅于 2021 年 7 月 22 日核发的《会计师事务

所执业证书》，湖北亿华会计师事务所（普通合伙）系依法注册成立的会计师事务所。

（二） 律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由湖北美佳律师事务所出具。本期专项债券发行的法律意见书由湖北美佳律师事务所出具。现持有湖北省司法厅于 2017 年 10 月 20 日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000695108922A），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证，且均通过年检。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

七、 结论性意见

本所律师经查阅随县民政局等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1、本期专项债券的发行人具备发行地方政府专项债券的主体资格。

2、随县民政局为依法成立的事业单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

3、本期专项债券所对应的随县全域福利院基础设施升级改造项目有资金需求，现已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复、不动产权证书等审批文件；项目已取得现阶段必要的审批手续。

4、本期债券对应投资是具有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，债券资金用途符合《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的投向领域，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）、《财政部办公厅关于进一步加强地方政府专项债券管理的通知》（财办预〔2021〕209 号）所列负面清单项目，债券资金用途符合财政部现行有效相关规定。

5、随县全域福利院基础设施升级改造项目在建资产及土地使用权无抵押、质押情况。

6、根据《财务评估报告》，在满足假设条件的情况下，本期专项债券对应的项目测算收入具有合理性、合法性，项目收益覆盖倍数为1.37，具有较好的偿债能力，项目预期收益和融资可以达到平衡。项目收益权归随县民政局所有，可用此收益偿还本项目投资成本及专项债券本息。

7、为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的财务公司、律师事务所具备相应的从业资质。

8、本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析较全面，风险控制措施明确得当。

结论性意见：我们认为，随县全域福利院基础设施升级改造项目专项债券发行人及建设单位具备主体资格、项目建设主要批复齐全、在建资产无抵押及质押、项目具有一定的公益性且有较好的偿债能力、风险分析及控制措施明确得当，符合专项债券发行条件。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北美佳律师事务所关于随县全域福利院基础设施升级改造项目的法律意见书》的签署页）

湖北美佳律师事务所（盖章）

经办律师：

二〇二六年八月十九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000695108922A

湖北美佳　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北美佳律师事务所

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 10 月 20 日

中华人民共和国司法部监制

No. 70079313

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国
律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

湖北美佳律师事务所

执业机构 湖北美佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14213200910551715

法律职业资格或律师资格证号 A20074218002235

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 03 月 27 日

湖北省司法厅 律师执业证专用章



持证人 吴涛

性 别 男

身份证号 429001197909224810

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件。持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北美佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14213201310135107

法律职业资格或律师资格证号 A20114213021658

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 03 月 27 日



持证人 黄大力

性别 男

身份证号 429001198009050418

湖北朴一律师事务所

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）

法律意见书

（2026）朴律专债字第16号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026年2月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 7
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）武汉大公会计师事务有限责任公司 8
（二）湖北朴一律师事务所 9
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
大公会计所	指	武汉大公会计师事务有限责任公司
《财评报告》	指	大公会计所出具的《天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省天门市人民政府拟申报专项债券8,000.00万元人民币，分两年发行，计划2026年发行4,000.00万元，计划2027年发行4,000.00万元，用于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）。具体情况如下：

2026年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：4,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）

（二）项目情况

建设地点位于湖北省天门市白茅湖侨乡街道熊家新台，南侧毗邻张洪线S214。

建设内容及规模：项目总用地面积约79,152.37平方米（118.73亩）。新建城乡公益性公墓25,811个，其中单墓5,162个，双墓20,649个。建设接待中心、骨灰堂（可寄存骨灰10,000个，含吊唁用房20间）、公共卫生间等配套用房总建筑面积3,658.47平方米，配套建设道路、生态停车场等设施。

项目建设期24个月，即2026年8月至2028年8月。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目性质为新建。规划用地范围内现状均为水塘，周边北侧为农田，西、南两侧为水塘，项目未开工。

（五）实施主体

项目实施主体为天门市福泽苑殡葬有限公司，成立于2025年4月22日，法定代表人为李旭东，注册资本为468.31万元，统一社会信用代码为91429006MAEJ2JH007，企业注册地址位于湖北省天门市竟陵北湖大道南侧、广沟路西侧众善寺嘉苑1#人才楼二楼，所属行业为居民服务业，经营范围包含：一般项目：殡葬服务,殡葬设施经营,殡仪用品销售,礼仪服务,工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）,礼品花卉销售,花卉绿植租借与代管理,咨询策划服务,建筑用石加工,建筑材料销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

天门市福泽苑殡葬有限公司的控股股东为天门市天力城市建设综合开发有限公司，持股比例100%，实际控制人为天门市人民政府国有资产监督管理委员会。

经本所律师核查，天门市福泽苑殡葬有限公司依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资12,534.54万元，其中工程费用9,768.47万元，工程建设其他费用907.24万元,土地费用1,246.10万元,预备费320.27万元,静态总投资12,242.08万元，建设期利息284.46万元；债券发行兑付费用8万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额8,000.00万元，计划2026年发行4,000.00万元，2027年发行4,000.00万元；自筹资金4,534.54万元。

经本所律师核查，项目资本金4,534.54万元，占项目总投资的36.18%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于墓穴销售收入、骨灰堂骨灰寄存收入、吊唁场地设施及设备租赁收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入15,893.03万元。

项目收益由天门市福泽苑殡葬有限公司收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2025-4-30	天门市发展和改革委员会	《关于天门市城市公益性公墓新建工程（一期）项目建议书的批复》	天发改审批〔2025〕135号
用地预审与选址意见书	2025-6-27	天门市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第429006202500031号
可研批复	2025-7-14	天门市发展和改革委员会	《关于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）可行性研究报告的批复》	天发改审批〔2025〕212号
初步设计批复	2025-8-11	天门市发展和改革委员会	《关于天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）初步设计的批复》	天发改审批〔2025〕236号
不动产权证	2025-12-26	天门市自然资源和规划局	《不动产权证》	鄂（2025）天门市不动产权第0013950号
建设用地规划许可证	2026-03-23	天门市自然资源和城乡建设局	《建设用地规划许可证》	地字第429006202600016号

招标网址：

https://www.ggzy.gov.cn/information/html/a/420000/0104/202507/18/004253749651fb374668b0ec7b64dc741efb.shtml

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、不动产权证、建设用地规划许可证，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向社会事业-民政等其他社会事业，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据大公会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.13倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和大公会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）武汉大公会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，武汉大公会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106300050640H）、湖北省

财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010152），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、不动产权证、建设用地规划许可证，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求

平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北景清律师事务所

关于天门市城乡福利院改造升级项目（一期）专项债券

之

法律意见书

目 录

第一部分 重要提示及声明 1
第二部分 正 文 5
一、本次专项债券发行 5
二、本次债券发行对应的投资项目 9
三、本次债券申报发行的相关机构 12
四、总体评价及法律意见 14
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施 16
第三部分 结论性意见 19

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）专项债券
法 律 意 见 书

湖北景清律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派鲁谦、魏平律师（以下简称本所律师）担任天门市城乡福利院改造升级项目（一期）申报发行专项债券的顾问律师，依法出具本法律意见书。

第一部分　重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1. 中华人民共和国预算法

2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3. 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

4.财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

5.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

6.国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

7.《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020—2022年）的通知》（鄂政发〔2020〕19号）；

8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9.财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

10.《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）；

11.《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

12.《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）；

13.财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110号）；

14.《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》（财预〔2021〕115号）；

15.《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

16.《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

17.湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任

何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

第二部分 正 文

一、本次专项债券发行

（一）发行人

天门市嘉瑞康养有限公司拟为天门市城乡福利院改造升级项目（一期）申报发行专项债券6,000.00万元，拟于2026年发行，期限为20年，由湖北省人民政府统一发行。

(二)批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
立项批复	2026/2/9	天门市发展和改革委员会	关于天门市城乡福利院改造升级项目(一期)可行性研究报告（代立项）的批复	天发改审批（2026）34号
可研批复/备案/核准文件	2026/2/9	天门市发展和改革委员会	关于天门市城乡福利院改造升级项目(一期)可行性研究报告（代立项）的批复	天发改审批（2026）34号
初步设计批复	2026/6/16	天门市发展和改革委员会	天门市发展和改革委员会关于城乡福利院改造升级项目(一期)初步设计的批复	天发改审批（2026）147号
用地预审和选址意见书	不涉及			
建设用地规划许可证	2026/2/9	天门市自然资源和城乡建设局	天门市自然资源和城乡建设局关于天门市城乡福利院改造升级项目(一期)用地及规划许可情况的说明	/
国有土地使用证/不动产权证	2026/2/9	天门市自然资源和城乡建设局	天门市自然资源和城乡建设局关于天门市城乡福利院改造升级项目(一期)用地及规划许可情况的说明	/
环评批复/备案登记	2026/6/18	/	建设项目环境影响登记表	备案号:202642900600000289
建设工程规划许可证	2026/2/9	天门市自然资源和城乡建设局	天门市自然资源和城乡建设局关于天门市城乡福利院改造升级项目(一期)用地及规划许可情况的说明	/
建筑工程施工许可证/开工报告	办理中			

(三)本次债券申报发行的实质条件

1.项目建设具有可行性和必要性

（1）必要性

1）项目建设是改善救助养老条件、维护老年人、优抚对象、孤残儿童权益的重要举措

据世界卫生组织的资料称，一个国家的老年人口基数达到 10%以上（60 岁以上人口）或 7%（65 岁以上人口）时，标志着这个国家或地区进入老年型。目前，我国 60 岁以上老年人口已达 1.3 亿多，占全世界人口的五分之一，占全国总人口的 10%以上。到 21 世纪中叶将超过 4 亿，占全国总人口的 28%，即每 4 个人中就有一位老年人；又预测我国 65 岁以上老年人数将从 2000 年的 0.94 亿（占总人口的 7.3%）增加到 2050 年的 3.34 亿（占总人口的 22.6%），我国已成为老龄化速度最快，老年人口最多的国家。有关资料显示，我国现有 2360 多万老年人“独守空巢”。随着人口老龄化的来临，老年人问题已成为一个世界问题，同样是我国面临的一个严峻问题。

2）项目建设是提升服务功能，满足社会需求的必要途径

目前基础设施严重缺乏，设备陈旧，环境较差，服务功能不全，难以满足社会需求，也将影响福利事业的发展。该项目实施后，将完善现有福利院服务功能，优化美化生活环境，切实解决全市弱势群体生活困难，充分发挥社会保障作用，更好地履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨。总而言之，该项目建设有利于加快社会福利事业救助保障体系的完善，不仅为社会救助供养奠定了良好的物质基础，而且是完善社会救助长效机制的必要途径。

3）项目建设是坚持以人为本，构建和谐社会的内在要求

社会老龄化，老年人救助供养已成为经济社会发展及城市发展过程中的社会热点和难点。如果人口老龄化问题解决不好，和谐社会的目标就难以实现。尊老爱幼是我们中华民族的优良传统，对现有城乡福利院进行改造升级，将为天门市提供一个“老有所养，老有所学，老有所为，老有所乐”的好场所，使老年人的晚年生活更加丰富多彩，快乐幸福。因此，项目建设有利于促进社会稳定和社会文明，有利于构建社会主义和谐社会。

综上所述，实施天门市城乡福利院改造升级项目（一期）是推进社会福利事业发展，促进城市繁荣和社会进步的战略需要;是实现社会救助资源共享、促进社会福利救助事业均衡发展的有效途径;是改革社会福利院救助方式，提高救助供养的重要手段;是维护社会稳定，构建和谐社会的内在要求。因此，项目建设的必要性和紧迫性是显而易见。

（2）公益性

随着人口老龄化进程的加快，老年人生活照料、医疗康复、长期

照料、精神文化等需求逐步凸显，养老服务问题日趋严峻，加快推进养老服务体系建设迫在眉睫，任务十分繁重，加快推进养老服务体系建设，是贯彻落实科学发展观、积极应对人口老龄化、全面建设和谐社会的客观要求，是改善民生、重在为民的重要内容，是推动经济发展方式转变、积极扩大消费的具体举措，是促进基本公共服务均等化、推进社会事业全面发展新的突破口；为解决当今社会养老问题提供了良好的物质载体，起到了示范带头作用，属于社会公益性项目，

因此，本项目具有良好的公益性。

2.政府投资项目须依法举债

本项目属于社会事业-养老托育领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。本项目投向领域为养老托育领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库，本项目未使用增发国债或超长期国债资金。

《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，须依法举债。

3．项目收益与债券本息应当实现自求平衡

本项目偿债资金来源为自营床位收入、生活费收入、护理费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 63,482.91 万元，扣除运营成本 52,759.85 万元后预计用于资金平衡相关收益为 10,723.06 万元，应计本息和为 2,287.80 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

1.项目名称

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）

2.项目建设地点与内容

建设地点：本项目建设地点位于天门市内。

建设内容：本项目主要对天门市内19处福利院进行改造，改造总建筑面积67675.17平方米。主要改造内容包括内部装修、给排水、电气、消防、弱电智能化、机电抗震支架系统、标识系统、门窗等工程，并购置配套的理疗体检设备、康复器具等相关设备和智慧化管理系统，改造后预计新增床位120张。

3.项目建设期

项目建设期15个月，预计2026年10月开工建设，2027年12月完工。

（二）项目资金及筹措

根据项目初设批复项目静态总投为8,740.34万元，其中：工程费用8,180.77万元，工程建设其他费用305.00万元，基本预备费254.57万元，根据专项债实际发行情况，建设期利息147.60万元，债券发行费4.80万元，调整后项目总投资为8,892.74万元。建设资金来源为项目单位自筹资金 2,892.74万元，专项债券资金6,000.00万元。

（三）项目现状

本项目为新建项目，已取得项目建议书批复，可行性研究报告批复，初设批复，目前正在按计划办理前期手续。项目计划2026年9

月启动招标，2026 年 10 月底开工建设。

三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）由天门市嘉瑞康养有限公司实施。项目实施机构的基本信息如下：

项目单位名称：	天门市嘉瑞康养有限公司
单位负责人：	鲁然
地址：	湖北省天门市竟陵街道办事处陆羽大道西 40 号（原市民中心）
统一社会信用代码：	91429006MAEDF6HW2B
机构性质：	国有企业
经营范围	包含：一般项目：养老服务（机构养老服务）；养老服务（社区养老服务）；康复辅具适配服务；机构养老服务；养老服务；养老服务（居家养老服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；假肢和矫形器（辅助器具）生产装配。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

经核查，天门市嘉瑞康养有限公司属于国有企业，具有民事权利能力和民事行为能力，截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施天门市城乡福利院改造升级项目（一期）的主体资格。

（二）中介服务机构

1.财务评估机构

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）为本次债券申报出具财务评估咨询报告。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 6 月 29 日成立，法定代表人廖银红，住所地位于湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大

道 1298 号铁狮科创中心 1511 室，统一社会信用代码 91420102MA4F0Q5785，经营范围包括许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

经核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2.法律顾问机构

湖北景清律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0299062E），住所地位于湖北省武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 4 楼。本所指派的律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查，湖北景清律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构，具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案总体评价

天门市嘉瑞康养有限公司根据《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规规定，为天门市城乡福利院改造升级项目（一期）申报发行专项债券6,000.00万元，拟于2026年发行，期限为20年。

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）预期偿债收益主要来源为自营床位收入、生活费收入、护理费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》测算认为，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足天门市城乡福利院改造升级项目（一期）的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府（包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

天门市城乡福利院改造升级项目（一期）已取得相应审批和备案。

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）具备为本次申报发行专项债

券进行财务评估的合法资格，其出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》认为本项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

天门市嘉瑞康养有限公司按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求编制了《天门市城乡福利院改造升级项目（一期）实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。

根据实施方案的披露，截至目前，涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。

综上，天门市嘉瑞康养有限公司申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，天门市嘉瑞康养有限公司本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.建设方案与施工质量风险

主要体现在民众满意程度和施工管理保障方面，民众对建设方案不满意。

风险控制措施：设计时充分考虑以人为本，并充分考虑安全防护设施；加强工程建设质量管理，严格招投标，聘请监理单位进行全程监督。

2.方案的技术经济性风险

体现在建设资金筹集速度方面，资金不能够按时筹措到位。

风险控制措施：建设资金要及时到位。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2.利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2.46%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还

款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响经济社会环境的风险及控制措施

对生态环境造成不利影响的因素主要包括：噪声、灰尘等。

风险控制措施：加强施工期管理，设置风险联动机制，加强沟通、协调；选择低噪声的设备，必要时加设消声器。采取有效的降噪措施减缓影响。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年支付一次利息，第11年-第20每年等额偿还发行金额10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，

建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

第三部分　结论性意见

通过对天门市城乡福利院改造升级项目（一期）申报主体提供的材料及相关事实进行审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024 年版)》规定的投向领域，募投项目不在《国办发(2024)52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

三、本次债券对应投资的天门市城乡福利院改造升级项目(一期)已按照规定获得相关行政审批手续，本项目已具备实施条件；

四、根据实施方案的披露，本项目涉及的资产及相关收益权均未设置抵押与质押。本项目资产权属单位为天门市嘉瑞康养有限公司，单位性质为国有企业；

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，天门市城乡福利院改造升级项目（一期）符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

（此页无正文，为《湖北景清律师事务所关于天门市城乡福利院改造升级项目（一期）专项债券之法律意见书》的签章页）

湖北景清律师事务所（盖章）

负责人：_____
鲁谦

经办律师：_____
鲁谦

经办律师：_____
魏平

2026 年 8 月 26 日

附：律师事务所执业许可证及律师执业证复印件



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0299062E

湖北景清　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2022 年 11 月 02 日


执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201200510618241
法律职业资格或律师资格证号 17200076040339
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023 年 07月 03日
律师执业证专用章
持证人 魏平
性 别 男
身份证号 420106197604273231


执业机构 湖北景清律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201910079259
法律职业资格或律师资格证号 A20164207032320
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2022 年 11月 08日
律师执业证专用章
持证人 鲁谦
性 别 男
身份证号 420703199505306416

湖北省政府债券

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目

收益与融资资金平衡

法律意见书

单位：湖北鄂东律师事务所
地址：湖北省团风县迎宾大道资本大厦二楼
电话: /传真:0713-6088889 邮编：436800

目　　录

第一部分　释义

第二部分　正文

一、律师声明

二、本期债券发行相关主体资格情况

（一）本次债券发行主体

（二）项目实施主体

三、本期债券发行对应的项目情况

（一）申请项目概况

（二）申请项目取得的各项手续文件

（三）本期债券发行对应的项目公益性情况

四、项目收益与融资平衡情况

五、项目风险及风险控制措施

（一）工期风险

（二）工程事故风险

（三）利率波动风险

（四）投资测算不准确风险

（五）资金管理不规范风险

（六）存续债券置换不畅风险

六、中介服务机构与从业情况

（一）《实施方案》及编制单位情况

（二）《财务评价报告》及会计师事务所情况

（三）《法律意见书》及律师事务所情况

七、结论

第一部分 释义

除非文义另有所指，本法律意见书内的下列词语具有如下含义：

词语	释义
本所	指湖北鄂东律师事务所
本所律师	指为本次发行出具法律意见书的鄂东律所的经办律师
发行人	指湖北省人民政府
申报项目	指团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
《债务管理意见》	指《关于加强地方性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
《发行管理办法》	指《地方政府债券发行管理办法》（财库【2020】43 号）
《预算管理办法》	指《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）
《试点通知》	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号文）
《资本金管理的通知》	《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）

《发行工作意见》	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《配套融资工作通知》	指中共中央办公厅国务院办公厅印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
《管理机制的意见》	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《实施方案》	指《团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目》
《财务评价报告》	指湖北审兴会计师事务所（普通合伙）出具的《团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
元	指中华人民共和国法定货币单位

第二部分　正文

湖北鄂东律师事务所

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目

收益与融资资金平衡专项债券

法律意见书

(2026)鄂东律意第 3 号

团风县财政局：

湖北鄂东律师事务所接受委托，就团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目收益与融资资金平衡（以下简称“本次发行”）有关法律事项出具本法律意见书。

一、律师声明

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《债务管理意见》《发行管理办法》《试点通知》《预算管理办法》《发行工作意见》及其它相关法律法规以及规范性文件之规定，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认，本所律师严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行项目进行了必要的调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

本所律师出具本法律意见书依赖于发行项目实施单位、项目业主单位以及项目其他中介方向本所律师提供的文件资料，对于出具法律意见至关重要而又无独立资料文件支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件作出判断。相关机构已向本所律师承诺所提供的全部书面文件资料和通过口头、电子等其他非书面方式提供的信息均是真实、准确、完整和有效的，没有任何隐瞒、误导性陈述或重大遗漏；所提供的书面文件的复印件、扫描件均与原件

一致、副本均与正本一致；所提供的书面文件上的签名和印章均为真实有效。本所及本所律师同意将本法律意见书作为发行的必备文件之一，随同其他材料一并报送并同意作为续发行的信息披露文件对外公开披露。

本所律师在本次法律意见书中仅就发行专项债券所涉及的法律问题进行核查，不对有关《财务评价报告》（包括但不限于偿债能力、流动性等）《实施方案》等专业事项发表意见，不对本次债券发行的可偿付性作出任何的保证。本所律师不具备对有关会计、审计、信用评级等专业事项进行核查和评价的能力和专业资质，因此本法律意书中对《财务评价报告》《实施方案》等数据、内容、结论的必要引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所律师同意发行人在发行文件中自行部分或全部引用法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅作为申请续发行专项债券之目的使用，不得作为任何其他目的。

鉴于此，本所律师根据相关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具如下法律意见。

二、本期债券发行相关主体资格情况

（一）本次债券发行主体

根据《试点通知》之规定，发行的专项债券由湖北省人民政府作为发行主体。

（二）项目实施主体

根据《实施方案》，团风县交通运输局是团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目的实施主体，根据其提供的《统一社会信用代

码证书》，并经本所律师通过全国组织机构统一社会信用代码数据服务中心核查，其基本情况如下：

机构名称	团风县交通运输局
统一社会信用代码	11421121011266277D
注册地址	团风县团风镇得胜大道 6 号
法定代表人	刘丹
登记管理部门	县编制委员会
机构类型	行政单位

综上所述，本所律师认为：

1. 湖北省人民政府作为本次专项债券的发行主体符合《债务管理意见》及《试点通知》之规定，即市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为发行专项债券。

2. 团风县交通运输局是政府机关性质，具备独立的主体资格，依法存续且符合项目实施主体的要求。

三、本期债券发行对应的项目情况

（一）申请项目概况

根据《实施方案》，本项目概况如下：

项目总投资	39,061.93 万元
自有资金	10,561.93 万元
发行规模	28,500.00 万元
发行期限	20 年
项目收益来源	冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入

项目建设内容如下：

本项目主要建设内容为：本项目建设地点为团风县 347 国道与迎宾大道交叉口处。总建筑面积为 68400.83m² 的城乡冷链物流园及其配套设施，包括 4 座普通仓库、1 座冷链仓库、配套服务用房及其他附属配套工程。

本项目总投资 39,061.93 万元，项目资本金 10,561.93 万元、专项债券资金 28,500.00 万元，期限为 20 年。本项目拟于 2026 年发行地方政府专项债券 13,000.00 万元，2027 年发行地方政府专项债券 15,500.00 万元，期限均 20 年。参考中国债券信息网 2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮 5BP，即按 2.46%计算，每半年支付一次利息，第 11 年一第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

本所律师认为：本项目资本金 10,561.93 万元，占总投资 27.04%，符合国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）要求。债券发行规模 28,500.00 万元、20 年期债券期限设置，与项目运营收益回收周期相匹配，半年付息、分期还本的偿付安排均符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）相关规定。

（二）申请项目取得的各项手续文件

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，该项目已取得如下手续文件：

1. 2026 年 1 月 9 日，团风县发展和改革局《关于团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目建议书的批复》（团发改审批【2026】7 号）；

2. 2026 年 1 月 14 日，团风县发展和改革局《关于团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（团发改审

批【2026】13号）；

3.2026年3月18日，团风县发展和改革局《关于团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目初步设计的批复》；

4.2026年1月10日，团风县自然资源和规划局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第421121202600001）；

5.2026年1月20日，团风县交通运输局《建设项目环境影响登记表》（202642112100000105）。

本所律师认为：本项目已依次完成项目建议书、可行性研究报告、初步设计发改批复，同步办结建设项目用地预审与选址、环境影响登记备案等法定前期审批手续，项目立项合规、手续完备、建设条件成熟，符合地方政府专项债券发行申报的前置要件及审批规范要求。

（三）本期债券发行对应的项目公益性情况

根据《实施方案》内容，本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

本所律师认为：本项目投向领域为城乡冷链等物流基础设施—物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施领域，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。属于政府投资范围，具备公益属性，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

四、项目收益与融资平衡情况

根据《实施方案》内容，本项目由团风县交通运输局管理并委托相关单位运营，从项目经营期内的冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入作为本项目还款来源，归属团风县交通运输局，专门用于本项目

的运营支出和还本付息。项目预期收入（含税）总额为70,974.71万元，扣除运营成本（含税）9,410.87 万元及相关税费11,174.43 万元后，预计用于资金平衡相关收益为50,389.42 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数基本都能大于1.1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本所律师认为：根据《实施方案》和《财务评价报告》内容所述，对本项目偿债资金来源为冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入。本项目收益合法、合规，该收益专项管理，可用于还本付息。通过资金总额/政府专项债本息的收益覆盖倍数的以及敏感性进行了分析，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍，未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况，本项目具有一定抗风险能力。

五、本期债券的风险因素

（一）工期拖延风险

风险描述：拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严

格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

风险描述：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

风险描述：本次专项债券存续期内，受宏观经济形势、货币政策、资本市场环境变化等因素影响，市场利率存在波动可能性，可能导致项目融资成本发生变动，对项目整体财务平衡及本息偿付能力产生间接影响。

防控措施：发行人持续跟踪宏观利率走势，结合项目建设节奏、现金流回款规律，科学匹配债券期限与偿债周期，动态优化还款计划与资金调度方案，通过提升资金使用效率、优化融资结构对冲利率波动带来的财务风险，保障项目财务平衡稳定。

（四）投资测算不准确风险

风险描述：本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后

得出，充分考虑了团风县地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，团风县政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）资金管理不规范风险

风险描述：本项目建设周期长，续发行的为中长期债券，采用按半年付息、分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收益等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目收费事项统一由经营机构管理，设专门账户收取相关款项，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（六）存续债券置换不畅风险

风险描述：根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目工程建设期较长，用于还款的项目收益回款较慢，若本期政府专项债券到期时收益不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

综上所述，本所律师认为：根据《预算管理办法》《试点通知》之规定以及《实施方案》和《财务评价报告》内容所述，本期债券的风险控制及保障措施符合相关要求。

六、中介服务机构与从业情况

（一）《实施方案》及编制单位情况

《实施方案》由实施主体团风县交通运输局编制，方案涵盖项目概况、项目重大经济社会效益分析、资金筹措方案、项目预期收益、成本及融资平衡情况、潜在风险评估及控制措施、投资者保护措施等内容，编制主体符合法律规定，编制内容完整。

（二）《财务评价报告》及会计师事务所情况

湖北审兴会计师事务所（普通合伙）于2021年6月29日成立，法定代表人廖银红，住所地位于湖北省武汉市江岸区后湖街道建设大道1298号铁狮科创中心1511室，统一社会信用代码91420102MA4F0Q5785，经营范围包括许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询，税务服务，工程造价咨询业务，财政资金项目预算绩效评价服务，资产评估，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查），法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

经核查，湖北审兴会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法

设立并合法存续的财务评估机构，具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。经办注册会计师已通过本年度注册会计师任职资格检验合格，是符合要求的具备会计事务所资质的第三方机构。

（三）《法律意见书》及律师事务所情况

湖北鄂东律师事务所为本项目出具本《法律意见书》，本所是经湖北省司法厅批准设立并核发《律师事务所执业许可证》（统一社会信息代码：31420000747678 59XY），具备提供法律服务的主体资格，并且通过了湖北省司法厅年度检查，同时经办律师具有律师执业资格证书并且通过了湖北省司法厅本年度律师执业资格检查。

本所律师认为，为本次申报提供服务的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

七、结论

基于本所律师审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据现行有关法律法规和规范性文件的相关规定，截止本法律意见书出具之日，本所律师认为：

（一）本申报项目发行主体为湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券之主体资格。团风县交通运输局是政府机关性质，具备独立的法人主体资格，依法存续且符合项目实施主体的要求。

（二）本项目总投资 39,061.93 万元，项目资本金 10,561.93 万元、专项债券资金 28,500.00 万元，期限为 20 年。本项目拟于 2026 年发行地方政府专项债券 13,000.00 万元，2027 年发行地方政府专项债券 15,500.00 万元，期限均 20 年。参考中国债券信息网 2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮 5BP，即按 2.46%计算，每半年支付一次利息，第 11 年一第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券资金专项用于团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目。本

次专项债券的发行规模、发行期限在发行计划之内符合要求。本建设项目除发行地方政府专项债券外不存在其他融资情况，项目对应的资产、收益权不存在抵质押情况。资产权属及资产运管单位为团风县交通运输局，单位性质为行政单位。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托相关单位运营。

（三）本项目符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》中城乡冷链等物流基础设施—物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施领域，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。

（四）本项目已完成项目建议书、可行性研究报告、初步设计发改批复，同步办结建设项目用地预审与选址、环境影响登记备案等法定前期审批手续，项目立项合规、手续完备、建设条件成熟，符合地方政府专项债券发行申报的前置要件及审批规范要求。

（五）本项目由团风县交通运输局管理并委托相关单位运营，从项目经营期内的冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入作为本项目还款来源，归属团风县交通运输局，专门用于本项目的运营支出和还本付息。项目预期收入（含税）总额为 70,974.71 万元，扣除运营成本（含税）9,410.87 万元及相关税费 11,174.43 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 50,389.42 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数基本都能大于 1.1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗

能力。

（六）本项目风险披露完整、全面，对债券存续期内可能影响项目建设落地、经营性收益实现的各类风险识别充分，偿债保障措施合法合规、具备针对性与可操作性，能够有效覆盖项目建设及债券存续期内各类潜在风险，本期专项债券项目风险管控及本息保障安排符合地方政府专项债券发行管理的各项合规要求。

（七）为本次申报项目提供的《实施方案》《财务评价报告》及《法律意见书》的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备相应从业资质。

本法律意见书正本一式三份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效，团风县财政局留存贰份，本所备案一份，每份均具有同等法律效力。

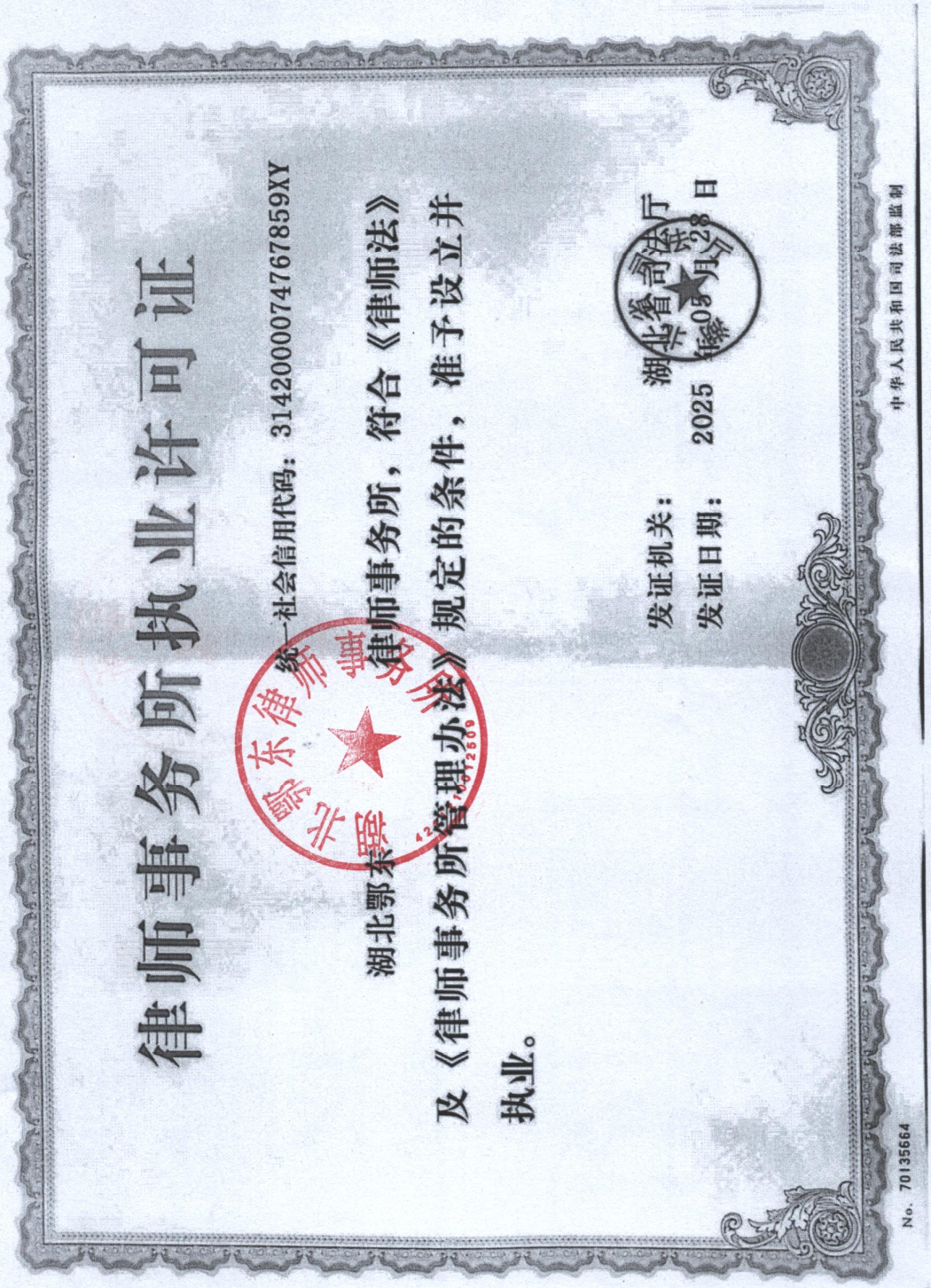
湖北鄂东律师事务所

经办律师：

经办律师：

时间：二０二六年八月

律师事务所执业许可证


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000747678 59XY
湖北鄂东律师事务所，符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2025 年 08 月 28 日
No. 70135664
中华人民共和国司法部监制

律师执业证


执业机构 湖北鄂东律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211200610835710

法律职业资格
或律师资格证号 B20034211810024

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2[illegible]12日

持证人 [illegible]平

性 别 男

身份证号 422121197410294013


执业机构 湖北鄂东律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14211200811353422

法律职业资格
或律师资格证号17200076050657

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025年05月28日

持证人 罗桂林

性 别 女

身份证号422121197605062028

武汉城市职业学院体育实训中心项目

法律意见书

（2026）鄂华平律非诉字第 88 号

地址：武汉市江汉区后襄河北路 59 号海马公园写字楼 2612-2616 室

电话：027-8557 5036/5038/5039　　邮编：430000

武汉城市职业学院体育实训中心项目
法律意见书

（2026）鄂华平律非诉字第88号

致湖北省财政厅：

湖北华平律师事务所接受委托，担任武汉城市职业学院体育实训中心项目专项债券发行法律顾问。湖北华平律师事务所经中华人民共和国湖北省司法厅批准成立，具有合法执业资质，有资格就中国法律事务出具法律意见。指派时瑞律师、胡西悦律师为专项债券发行提供法律服务。

依据《中华人民共和国预算法》等法律法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就该专项债券发行，出具本法律意见书。

本法律意见书由两部分组成，分别为第一部分导言和第二部分正文。

目　　录

第一部分 导言……01
一、释义…… 01
二、声明 ……02
第二部分 正文……04
一、专项债券发行 ……04
二、项目实施主体 ……06
三、项目基本情况 ……07
四、项目收益与融资平衡 ……10
五、专项债券的中介服务机构 ……10
六、本次发行募集资金的投资方向 ……11
七、项目法律风险及控制措施 ……11
八、结论性意见 ……17

第一部分　导言

一、释义

本法律意见书中，除文意另有所指，下列词语含义如所指：

本所	指	湖北华平律师事务所
本所律师	指	本所指派为专项债券发行提供法律服务的律师
发行人	指	湖北省人民政府
项目	指	武汉城市职业学院体育实训中心项目
项目实施主体/武汉城市职业学院	指	武汉城市职业学院
本次发行/专项债券	指	武汉城市职业学院体育实训中心项目
《实施方案》	指	《武汉城市职业学院体育实训中心项目实施方案》
《财务评估报告》	指	武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）出具的《武汉城市职业学院体育实训中心项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》
国发[2014]43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预[2015]225 号文	指	《关于对地方政府债务实行限额

		管理的实施意见》
财预[2016]155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预[2017]89 号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库[2020]36 号文	指	《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
武财债[2020]453 号文	指	《武汉市财政局关于进一步规范地方政府专项债券资金管理的指导意见》
财库[2020]43 号文	指	《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》
财预[2021]61 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》
财预[2021]115 号文	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
鄂政办函[2023]20 号文	指	《湖北省政府支出负面清单（第一批）》
国办发[2024]52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》

二、声明

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

（一）根据国发[2014]43 号文、财预[2015]225 号文、

财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、武财债[2020]453号文、财库[2020]43号文和财预[2021]61号文等有关法律法规及规范性文件，出具法律意见书。

（二）本法律意见书仅依据截止出具之日中国大陆地区有效的法律法规及规范性文件的规定和出具之日前存在的事实而出具。

（三）已对出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查验证。项目实施主体保证已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。项目实施主体确认并保证前述材料真实、准确、完整和有效，不存在任何虚假或误导性陈述，不存在任何重大遗漏。

（四）本法律意见书仅对专项债券有关情况所涉法律问题发表意见，并不对专项债券的可偿性做出任何保证。

（五）鉴于不具备对《实施方案》和《财务评估报告》等专业事项进行核查评价的能力和专业资质，本法律意见书引用《实施方案》和《财务评估报告》等内容时，严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不表示对该内容的真实性和有效性作出任何明示或者默示的保证。

（六）本所承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。同意将本法律意见书作为申请专项债券的法律文书，随同其他申报材料一起报送，并愿意作为公开披露文件，对此依法承担责任。

（七）本法律意见书仅供项目实施主体作为本次申请专项债券目的专门使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何用途。

第二部分　正文

一、专项债券发行

（一）发行人

国发[2014]43号文第二条规定，经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。财预[2016]155号文第四条规定，专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。财预[2017]89号文规定，市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券转贷市县使用。

综上，本所律师认为，本次专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合国发[2014]43号文、财预[2016]155号文及财预[2017]89号文的规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

（二）发行概况

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	15,000.00万元

项目	内容
发行期限	专项债券资金三期发行。金额分别为：2026 年拟发行 5,000.00 万元;2027 年拟发行 7,000.00 万元；2028 年拟发行 3,000.00 万元，期限均为 20 年。
募集资金用途	武汉城市职业学院体育实训中心项目
还款来源	学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入。
发行依据	1.《中华人民共和国预算法》 2. 国发[2014]43 号文 3. 财预[2015]225 号文 4. 财预[2016]155 号文 5. 财预[2017]89 号文 6. 财库[2020]36 号文 7. 武财债[2020]453 号文 8. 财库[2020]43 号文 9. 财预[2021]61 号文 10. 财预[2021]115 号文 11. 鄂政办函[2023]20 号文 12. 国办发[2024]52 号文

（三）发行额度

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务

的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。财预[2015]225号文第一条规定，切实加强地方政府债务限额管理。

1.合理确定地方政府债务总限额。对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

2.市县级政府确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省级政府备案并由省级政府代为举借。

综上，本所律师认为，项目专项债券发行额度在前述文件规定的限额内，符合《中华人民共和国预算法》及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

二、项目实施主体

依据《实施方案》，项目实施主体为武汉城市职业学院。截止至本法律意见书出具之日，确认武汉城市职业学院的基本情况如下：

统一社会信用代码	12420100695325070 9	名称	武汉城市职业学院

法定代表人	刘永生	经营状态	开业
登记机关	武汉市事业单位登记管理局	住所	武汉市洪山区野芷湖西路 10 号
宗旨和业务范围	承担全日制普通高、中等教育和高职教育、师范教育、继续教育、社区教育等，培养具有理论知识的高等技术技能型人才；重点开展师范、外语、体育、健康、机械、建筑、汽车、电子信息、管理、财经商贸、旅游、文化艺术等学科专业的教学和研究；开展国际交流与合作、创新创业、资格认证、技能鉴定、校企合作、技术开发、咨询研究		

综上，本所律师认为，武汉城市职业学院系依法设立、合法有效存续且具有独立法人资格，具备实施项目的主体资格。

三、项目基本情况

（一）项目建设规模

项目建设地点位于武汉城市职业学院南校区，拟新建一栋实训中心大楼，总建筑面积 27745.57 平方米，其中地上建筑面积 23692.47 平方米(网球学院 12692.09 平方米、文创学院 11000.38 平方米)，地下建筑面积 4053.10 平方米，停车位 90 个，主要包括文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房、停车库、设备用房等。同时配套建设给排水、电气、暖通、消防及室外场地、绿化等公用设施。

（二）项目建设期

本项目建设期为 28 个月,开工时间为 2026 年 8 月 28 日,预计完工时间为 2028 年 12 月 28 日。

（三）项目审批情况

1.2023年12月27日取得武汉市自然资源和规划局洪山分局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》(武自规(洪)[用]2023070号）；

2.2024年4月25日取得武汉市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于武汉城市职业学院体育实训中心项目可行性研究报告实训中心项目可行性研究报告》（武发改审批服务［2024］33号）；

3.2024年9月13日取得武汉市自然资源和城乡建设局出具的《不动产权证书》（鄂（2024）武汉市洪山不动产权第0047318号）；

4.2024年10月10日取得武汉市洪山区自然资源和城乡建设局出具的《建设用地规划许可证》（武政供地字[2024]9号）；

5.2025年2月25日取得武汉市自然资源和城乡建设局出具的《建设工程规划许可证》（武资建（洪）工[2025]004号）；

6.2025年4月30日取得武汉市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于武汉城市职业学院体育实训中心项目初步设计的批复》（武发改审批服务[2025]45号）。

项目建设工程施工许可证正在办理中。

（四）项目进展情况

武汉城市职业学院于2025年12月30日就项目施工事宜，在中国湖北政府采购网公开采购意向，公开的采购需求包括采购内容、采购数量、主要功能或目标等。

（五）项目资产、收益抵押、质押情况

本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉

城市职业学院。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项。

（六）项目建设运营情况

本项目实施主体和运营主体均为武汉城市职业学院，实施主体履行项目建设过程中的相关手续，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后由武汉城市职业学院为运营主体进行后续的管理、运营和收费等。本项目的偿债资金来源于学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入。武汉城市职业学院要按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，将专项债券项目对应的政府性基金收入或专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（七）项目属性和领域

本项目属于民生服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国务院令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发[2015]42号）相关规定。

本项目投向领域为民生服务中的职业教育，不在国务院办公厅最新国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围。

综上，本所律师认为，截止到本法律意见出具之日，本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉城市职业学院。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项；项目系具有一定收益的民生公益性项目，债券资金用途符合财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预[2022]120号）；项目债券资金符合国务院办公厅最

新国办发[2024]52号文要求，不在国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围；项目的偿债资金来源于住宿费收入和出租收入。项目住宿费收入和出租收入合法合规；项目学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入归属本项目实施主体，可以用于偿还专项债券本息；项目取得可行性研究报告批复、初步设计批复和建设工程规划许可等行政审批手续并已开展项目施工采购意向公开等工作，符合发行专项债券项目的实施前置条件。

四、项目收益与融资平衡

依据《实施方案》和《财务评估报告》确认，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达1.88，符合财政部的相关规定，本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

本律师认为，项目具有偿还计划和资金偿还来源，产生的收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。符合财预[2017]89号文“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

五、专项债券的中介服务机构

（一）评估机构

项目专项债券发行的咨询评估机构为武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）。根据国家企业信用信息公示系统查询，武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）是在武汉市洪山区市场

监督管理局登记注册的普通合伙企业，成立日期为2019年10月30日，统一社会信用代码为91420111MA49C47A58，经营范围为许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；薪酬管理服务；商务代理代办服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

本所律师认为，武汉汉璞会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本次专项债券出具《财务评估报告》的主体资质及权限，与发行人、项目实施主体不存在关联关系。

（二）法律服务机构

项目专项债券发行由本所出具《法律意见书》，本所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000735197414G的《律师事务所执业许可证》，历年考核合格；《法律意见书》由通过年度考核且持有《中华人民共和国律师执业证》的两名执业律师签字并加盖律师事务所公章。

本所律师认为，本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为专项债券出具法律意见书的资质；在《法律意见书》上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，出具的《法律意见书》符合法律法规的规定；本所及本所律师与发行人不存在关联关系。

六、本次发行募集资金的投资方向

本次发行的专项债券所募集的资金将安排用于本项目建设，且本次发行募集的资金将专款专用。本次发行募集资金的投资方向未违反财预[2016]155号文、财预[2017]89号文等相关规定，符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求。

七、项目法律风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、

最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门

人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3.来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4.来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制

好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5. 资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6. 工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、

规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2.投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 利率波动风险

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

八、结论性意见

依据以上内容，本所律师认为：

（一）项目债券发行人、实施主体、发行规模和发行期限符合法律、行政法规和政策文件规定。

（二）本期债券对应的项目系具有一定收益的民生公益性项目；债券资金用途符合国务院办公厅最新国办发[2024]52号文要求，不在国办发[2024]52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》禁止类项目清单范围。

（三）项目取得可行性研究报告批复、初步设计批复和建设工程规划许可等行政审批手续并已开展项目施工采购意向公开等工作，具备发行专项债券项目的实施条件。

（四）本项目及其对应的资产及相关收益均属实施主体武汉城市职业学院，无权属纠纷。项目资产及相关收益未设置抵押、质押事项。

（五）项目的偿债资金来源于学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入，项目学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入合法合规；项目学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入归属本项目实施主体，可以用于偿还专项债券本息。本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，学生学费收入、住宿费收入、考试考务费收入和短期培训费收入作为项目收入能够保障偿还债券本金和利息，项目的预测收益能够达到收益与融资自求平衡的要求，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）为本项目专项债券提供服务的中介机构均具有相应的从业资质，均与发行人不具有关联关系。

（七）本项目债券存续期间，影响项目建设和项目收益实现的法律风险较小，且债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定相应的保障措施和合理有效应急预案。实施主体应严格、及时采取各项风险控制措施，保证项目顺利建设和实现项目收益。

本法律意见书正本一式6份，无副本；经本所盖章及本所律师签字后生效。

（以下无正文）

湖北华平律师事务所

律师　　时瑞　　胡西悦

二〇二六年八月二十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000735197414G

湖北华平律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 22 日

No. 70065339

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北华平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200910606322

法律职业资格
或律师资格证号 A20[illegible]071367

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 05 月 18 日

持证人 时瑜

性 别 男

身份证号 420621198111120003X

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年6月至2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

本证为持证人依法获准律师执业的有效证件，持证人执业应当出示本证，请司法机关和有关单位、个人予以协助。

中华人民共和国司法部

中华人民共和国

律师执业证

Lawyer's License
People's Republic of China

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北华平律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110369710

法律职业资格
或律师资格证号 A20194213023157

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年09月10日

持证人 胡西悦

性 别 男

身份证号 420001199310170018

备　注

二〇二五年度

称职

专用章

2026年5月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核实施前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并于以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还；持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11496176

北京德恒（武汉）律师事务所

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

地方政府专项债券项目

法律意见书

德恒律师事务所
DeHeng Law Office

北京德恒（武汉）律师事务所

二〇二六年八月

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

目录

释义 1

律师声明 2

一、项目主体 4
（一）发行主体 4
（二）实施主体 4
二、本次债券发行额度 5
三、本次债券发行对应的投资项目 5
（一）项目建设规模及内容 5
（二）建设期限 6
（三）项目报批手续 6
（四）项目现状 7
（五）项目抵押、质押情况 8
（六）项目属性 9
（七）项目领域 9
（八）项目是否使用过抗疫特别国债资金、增发国债或超长期国债 9
（九）项目建设运营方案 9
四、总体评价及法律意见 10
（一）专项债券方案的总体评价 10
（二）法律意见书的主体审核 11
五、与本次债券发行有关的重大事项及潜在风险 11
（一）与本次发行有关的重大法律事项 11
（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 12
（三）影响项目收益的风险及控制措施 15
（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施 16
六、结论性意见 17

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

释义

在本法律意见书中，除另有明确的表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	湖北省人民政府
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发【2014】43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债券管理的意见》
财预【2017】89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
国办发【2024】52 号文	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
财预【2021】61 号文	指	《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》
《实施方案》	指	《武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目财务评价报告》
元	指	人民币元

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

律师声明

致武汉市第四医院：

北京德恒（武汉）律师事务所(以下简称“本所”)接受委托为申请武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目地方政府专项债券项目提供法律咨询服务。

本所依据《律师法》、《律师执业管理办法》、《中华全国律师协会律师执业行为规范》、《中华人民共和国预算法》(以下简称“《预算法》”)、《国务院关于加强地方政府性债券管理的意见》(以下简称“《国发【2014】43号文》”)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“《财预【2017】89号文》”)、《财政部关于引发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预【2021】61号文）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52号文）等法律、法规、规章和规范性文件的规定，在《实施方案》、《财务评价报告》的基础上，进行分析，出具本法律意见书。对于出具本法律意见书，本所律师做出如下声明:

一、本所已依据本法律意见书出具日以前已发生或者存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、本法律意见书仅对本期债券对应项目及其资金来源、资金投入情况的有关法律问题发表意见，不对其他事项发表法律意见，不对会计、审计、信用评级等专业事项和报告发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、信用评级分析报告中的数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示性保证。

三、本所律师出具本法律意见书系依据《实施方案》《财务评价报告》。对于出具法律意见至关重要又无独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门，发行人或其他有关机构出具的证明文件做出判断。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

四、本所同意贵机构部分或者全部在向上级主管部门或政府监管机构相关呈送文件自行引用或按其要求引用本法律意见书的内容，但贵机构做出上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本法律意见书仅为贵单位为专项债券拟发行上报之目的使用，不得用于任何其他目的。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

北京德恒（武汉）律师事务所
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目
地方政府专项债券项目
法律意见书

一、项目主体

（一）发行主体

依据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”，本期政府专项债券的发行人即湖北省人民政府。

发行主体具备发行本期政府专项债券的主体资格。

（二）实施主体

依据《实施方案》显示，武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目（以下简称“本项目”）实施机构为:武汉市第四医院，是本项目的实施主体。依据武汉市第四医院提供的事业单位法人证书显示，武汉市第四医院的基本信息如下：

单位名称：武汉市第四医院

单位地址：武汉市硚口区汉正街473号

法人代表：王俊文

机构信用代码证：1242010044162605X6

项目实施主体武汉市第四医院，截至本法律意见书出具之日，有效存续不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形。实施主体具备实施本期政府专项债券项目的主体资格。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

二、本次债券发行额度

根据项目初步设计，结合债券发行计划对项目总投资中利息支出等调整后，本项目总投资为209,371.40万元，本项目医院自筹44,371.40万元，剩下165,000.00万元通过发行地方政府专项债券筹集。

本项目拟定发行专项债券165,000.00万元，2025年已发行15,000.00万元；2026年拟发行55,000.00万元，已发行30,000.00万元，本次拟发行20,000.00万元（其中：2026年2月已发行25,000.00万元，2026年5月已发行5,000.00万元）；2027年拟发行65,000.00万元；2028年拟发行30,000.00万元。拟发行债券利率暂按2.53%进行测算，发行期限20年，每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。

本项目2026年计划发行专项债券55,000.00万元，（已发行30,000.00万元，本次拟发行20,000.00万元），依据为《预算法》、《国发【2014】43号》文、《财预【2017】89号》文等法律、法规及规范性文件等规定。据此，本所律师认为，本项目专项债券发行额度、期限符合上述规定。

三、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目建设规模及内容

项目名称：武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目	湖北省武汉市临空港开发区姑李路以西、金银潭大道以北。	本工程建设用地面积为39,673.00㎡。拟设床位1,000.00床，并同步实施给排水、供配电、暖通、消防、弱电智能化及室外绿化工程等。	本项目建设用地面积39673m²，总建筑面积224000㎡，其中地上建筑面积135020㎡（包含运动医学中心综合楼94810m²、科研教学楼31880㎡、后勤保障综合楼8160㎡、污水处理站170㎡），地下建筑面积88980㎡（包含地下车库及设备用房84000㎡，放疗中心、核医学科用房4980m²）。其中：七项用房110195㎡（急诊部3409㎡、门诊部11356m²、住院部47725㎡、医技科室24555㎡、保障系统13650㎡、业务管理3850㎡、院内生活用房5650㎡）、医疗设备3760㎡、中医服务1000㎡、科研用房12750㎡、教学用房2090㎡、培训用房9336㎡、交通空间869m²。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

			并同步实施给排水、供配电、暖通、消防、弱电智能化及室外绿化工程等。

（二）建设期限

本项目建设计划周期36个月，计划建设期为2025年11月—2028年11月。

（三）项目报批手续

截止本实施方案编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

表1-1 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025年5月8日	武汉市发展和改革委员会	《市发展改革委关于武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》	武发改审批服务【2025】48号
建设用地规划许可证	2025年10月9日	武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	武资建(东)地【2025】069号
建设用地规划许可证	2025年10月20日	武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	武资建(东)地【2025】073号
国有土地使用证	2025年10月21日	武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局	《中华人民共和国不动产权证书》	鄂（2025）武汉市东西湖不动产权第0037977号
环评批复/备案登记	2025年12月29日	武汉市生态环境局	《关于武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目环境影响报告书的批复》	武环审【2025】27号
初步设计批复	2025年11月6日	武汉市发展和改革委员会	《市发改委关于武汉市第四医院常青院区运动 医学中心建设项目初步设计的批复》	武发改审批服务【2025】86号
建设工程规划许可证	2025年11月10日	武汉市东西湖区自然资源和城乡建设局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	武资建(东)工【2025】097号
建筑工程施工许可证	2025.12.18	武汉市东西湖区行政审批局	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	编号：420112202512180101

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

（四）项目现状

截至目前，武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目已完成初步设计，完成施工图设计，完成施工总承包单位招标，工程规划许可证和施工许可证已获取。

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目于 2025 年 12 月 20 日正式开工。截至 2026 年 3 月 19 日，该项目已取得阶段性进展。临建生活区施工已顺利完成，为项目施工人员提供了基本的生活保障。临时围挡的建设也已完成了 80%，有效隔离了施工区域与外界，保障了施工安全与周边环境。目前，项目正有条不紊地进行试桩工程及支护工程施工，为后续主体工程的开展奠定坚实基础。

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目施工总承包项目中标结果公告：

https://www.whzbtbxt.cn/whebd/#/cmsIndex?id=202512161548236469&type=details&path=winBidBulletin

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

中标信息

项目名称：	武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目施工总承包项目		
标段：	1		
中标单位：	中建三局集团有限公司,武汉雷城空港建筑有限公司	中标价格：	160172.458275
价格币种：	人民币	价格单位：	万元
发布时间：	2025-12-16 15:48:24		

公示内容

建设单位（招标人）：	武汉市第四医院	经办人：	任文杰	联系电话：	13720109032
招标代理机构：	湖北省招标股份有限公司（政采二部）	经办人：	宋成伟	联系电话：	15827332259
招标项目名称：	武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目施工总承包项目	招标编号：	20251104141020 5037	标段号：	1
建设规模：	本项目建设用地面积39673㎡，总建筑面积224000㎡，其中地上建筑面积135020㎡（包含运动医学中心综合楼94819㎡、科研教学楼31880㎡、后勤保障综合楼8160㎡、污水处理站170㎡），地下建筑面积88980㎡（包含地下车库及设备用房84000㎡、放疗中心、核医学科用房4980㎡）。其中：七项用房110195㎡（急诊部3409㎡、门诊部11356㎡、住院部47725㎡、医技科室24555㎡、保障系统13650㎡、业务管理3850㎡、院内生活用房5650㎡）、医疗设备3760㎡、中医服务1000㎡、科研用房12750㎡、教学用房2090㎡、培训用房9336㎡、公德空间869㎡。并同步实施给排水、供配电、暖通、消防、弱电智能化及室外绿化工程等。				
招标范围：	武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目施工总承包招标文件、工程量清单及图纸全部内容。				
招标内容：	房屋建筑施工				
房屋建筑工程面积：		结构层次：			
地上：		地下：			
备注(注明单体工程名称、栋号)：					



（五）项目抵押、质押情况

截止到本法律意见书出具之日，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，项目实施单位承诺本专项债存续期间不对资产及相关权益设置抵押、质押。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

（六）项目属性

本项目属于社会事业领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发【2015】42号）相关规定。

（七）项目领域

本项目投向领域为社会事业-卫生健康领域，符合《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52号）中所列领域，不存在《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52号）附件1地方政府专项债券禁止类项目清单领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

（八）项目是否使用过抗疫特别国债资金、增发国债或超长期国债

本项目未使用过抗疫特别国债资金、增发国债或超长期国债。

（九）项目建设运营方案

本项目资产权属单位、资产运管单位均为武汉市第四医院，单位性质为事业单位。项目由武汉市第四医院负责项目的投资建设，由武汉市第四医院负责项目建成后的日常运营、维护和管理,从事医疗卫生服务。武汉市第四医院对项目资产拥有所有权和收益权，并严格按照债务管理的规定及时足额将项目获得的收益上缴本级财政部门，专门用于偿还债券本金。

医院创立时名为“汉口普爱医院”;1958年更名为“武汉市第四医院”，1999年，经湖北省卫生厅批准，医院增挂“武汉市骨科医院”院牌;2003年经武汉市政府批准、实施了与武汉市第十医院的资源重整，实现再造一家新三甲。2023年，新建的常青院区在金银潭投入使用，同年，经湖北省卫健委批准挂牌“湖北

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

省运动医学中心”。是湖北省最佳文明单位、湖北省卫生单位先进集体、全省卫生计生科技教育工作先进集体、武汉市文明品牌医院、全国人文爱心医院。

医院已形成武胜、古田、常青3个院区和常青花园社区卫生服务中心的一院三区一中心差异化发展格局。武胜路院区打造以骨科学科集群为支撑的高水平专科区域医疗中心，古田院区建设多学科合作为基础的高水平综合性一体化诊疗中心，常青院区建设全生命周期健康服务为目标的高水平医疗服务中心，常青花园社区卫生服务中心为湖北省优秀基层卫生服务中心。全院开放床位2600余张，拥有多种先进医疗设备，在省内率先完成骨科机器人手术，是省内首家拥有“肿瘤智能诊断系统”的医疗机构，建有市属医院唯一的SPF级动物实验室、骨科数字化设计及3D打印实验室。备案湖北省首个3D打印定制式医疗器械，并顺利开展国内首例肘关节单髁（外髁）3D打印假体置换手术。

四、总体评价及法律意见

（一）专项债券方案的总体评价

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)接受委托，对其发行《实施方案》提供了专项评价，并出具《财务评价报告》，报告认为:本次评价的武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡;项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数1.35倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

根据会计师事务所提供的资料，并经本所律师核查，武汉俊功会计师事务所(普通合伙)现持有《营业执照》(统一社会信用代码:91420106MA49LC8A25)和《会计师事务所执业证书》;在《财务评价报告》上签字的注册会计师出具《财务评价报告》时，均持有通过年检的《注册会计师证书》，具备为发行人出具相应报告的法定资格。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

经调查，武汉俊功会计师事务所(普通合伙)、注册会计师与发行人、实施方均不存在关联关系。本所律师认为武汉俊功会计师事务所(普通合伙)是在中华人民共和国依法设立的具有注册会计师法定业务执业资质的机构，具有本期债券发行出具总体评价报告的主体资格。

（二）法律意见书的主体审核

本所为本次债券发行出具法律意见书。本所现持有武汉市司法局核发的《律师事务所执业许可证》(证号：31420000770761893J)，依法具有出具本法律意见书相应资质，本期债券发行的田专、刘嘉胜均依法持有湖北省司法厅核发的《中华人民共和国律师执业证》，并已依法通过年度考核。

经自查，本所及本所律师均具有为本次债券发行出具法律意见书的资质。根据自查，本所及本所律师与发行人均不存在关联关系。

五、与本次债券发行有关的重大事项及潜在风险

（一）与本次发行有关的重大法律事项

1、债券用途

本次债券将用于武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目，未安排用于经常性支付和其他中央明令禁止的项目支出。

2、项目收益和融资平衡

根据《财务评价报告》，本次评价的武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.35 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

3、偿还计划

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

根据《实施方案》、《财务评价报告》，本次债券偿还计划为通过地方政府收益与融资自求平衡专项债券筹措。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险分析：随着市政配套服务的发展，配套服务不断完善，将影响消费结构的变化，居民和企业更愿意选择功能齐全、服务水平高、配套完善的医院。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的就医率，甚至更好；

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

反之，如果达不到预计的服务水平，将影响就医率预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的医院运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外医院的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2、财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋26楼
联系电话：+86 27 8861 5675

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

六、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止到本法律意见书出具之日：

（一）发行主体合法存续，具备发行本期政府专项债券的主体资格；实施主体合法存续，具备实施本期政府专项债券项目的主体资格。

（二）截止到本法律意见书出具之日，本项目资产及相关收益权暂未设置抵押、质押事项，项目实施单位承诺本专项债存续期间不对资产及相关权益设置抵押、质押。本次募投项目已经编制项目实施方案，工程已完成取得可研批复并取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

（三）本期专项债券对应项目，建设内容符合投向领域，资金用于社会事业-卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52 号文）所禁止领域。偿债资金来

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

源主要为项目建成后的收入，并满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求，符合《财预【2017】89 号》等法律法规，规章及规范性文件的规定。

（四）本期专项债券的偿债保障措施符合《财预[2017]89 号》、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预【2016】155 号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发【2014】43 号)、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函【2016】88 号)的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

（五）本期专项债券项目，未违反法律、行政法规的禁止性规定，未违反《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52 号文）的规定。

（六）为募投项目提供服务的武汉俊功会计师事务所(普通合伙)是在中华人民共和国依法设立的，具有注册会计师法定业务执业资质的机构。武汉俊功会计师事务所(普通合伙)、注册会计师与发行人、实施方均不存在关联关系，具有本期债券发行出具总体评价报告的主体资格。为募投项目提供服务的北京德恒（武汉）律师事务所及律师均具有为本次债券发行出具法律意见书的资质。北京德恒（武汉）律师事务所及律师与发行人、实施方均不存在关联关系。

（七）本期专项债券已制定了必要的投资者保障机制和风险控制机制。

本法律意见书一式六份，具有同等法律效力。

北京德恒（武汉）律师事务所

律师：田专　刘嘉胜

武汉市洪山区欢乐大道 1 号德成国贸中心 B 栋 26 楼
联系电话：+86 27 8861 5675

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000770761893J

北京德恒（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2024 年 03 月 26 日

执业机构 北京德恒（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201210950375

法律职业资格或律师资格证号 A20104211822296

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 08 月 29 日



持证人 田专

性别 男

身份证号 421182198508251050

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 北京德恒（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010283934

法律职业资格或律师资格证号 A20174508020554

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日

持 证 人 刘嘉胜

性 别 男

身份证号 421127199001282552

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

关于武汉市光谷第四高级中学项目专项债券发行

法律意见书

二〇二六年八月

湖北衡权律师事务所

目 录

第一部分法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分法律意见书正文 4

一、本期债券的概况 4

二、本期债券的实质条件 4

（一）债券发行人 4

（二）债券额度 4

（三）债券期限 5

（四）还款计划及偿债资金来源 5

（五）投资项目的审批 5

（六）项目资产抵质押情况 6

三、本期债券对应的投资项目 6

（一）项目名称 6

（二）项目建设内容 6

（三）项目现状 6

（四）实施主体 6

（五）投资计划 6

（六）资金筹措 7

（七）项目收入 7
（八）项目审批 7
（九）项目性质 8
四、项目收入与融资自求平衡 9
五、项目的风险控制 9
（一）工程建设风险 9
（二）运营管理风险 10
（三）资金管控风险 11
（四）投资收益风险 11
（五）逾期还款风险 11
六、中介机构 12
（一）武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙) 12
（二）湖北衡权律师事务所 12
七、结论性意见 12

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉市光谷第四高级中学专项债券发行的法律顾问，对本期专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所

有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预

		（2017）89号）
《财预（2018）28号》	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预（2018）28号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
本所/衡权律所	指	湖北衡权律师事务所
诚合道元会会计师事务所	指	武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)
《财务评估报告》	指	诚合道元会会计出具的《武汉市光谷第四高级中学收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北衡权律师事务所出具的《武汉市光谷第四高级中学法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划2026年申报专项债券8,000.00万元人民币，用于武汉市光谷第四高级中学。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：20年

债券规模：8,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府，用于申报的武汉市光谷第四高级中学。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款、《财预〔2018〕28号》第5条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2026年专项债限额通知，本期武汉市人民政府申报8,000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在武汉市专项债务限额范围内予以核定。

2. 本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款、《财预〔2018〕28号》第7条、9条、10条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1. 本期专项债券投资的武汉市光谷第四高级中学，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2. 项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3. 经核查武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)出具的《财务评估报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款、《财预〔2018〕28号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的武汉

市光谷第四高级中学，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（六）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉市光谷第四高级中学

（二）项目建设内容及规模

位于森林大道以南，孟新路以西，光谷三路以东，玉林巷以北。项目新建教学楼、食堂、报告厅、游泳馆、风雨操场、学生宿舍、地下室及配套设施等，总建筑面积为 93511.28 平方米，其中地上建筑面积 77529.70 平方米。项目主要建设内容为建筑机构、装饰装修、给排水、电气、暖通、消防、绿化、道路等配套工程。

（三）项目现状

目前，该项目已完成主体工程招标工作，项目建设期预计 36 个月。

（四）实施主体

项目单位名称：	武汉光谷建设投资有限公司
法定代表人/负责	陈柔焰
注册资本：	500,000.00 万元

地址：	湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路41号8栋光谷建设大厦A栋19-26层
统一社会信用代码：	914201007414399264
单位性质：	有限责任公司(非自然人投资或控股)
业务范围：	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务)；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。(依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动)
主管部门：	武汉东湖新技术开发区教育局

（五）投资计划

根据初步设计批复，项目总投资52,678.86万元，其中工程费用45,707.94万元，工程建设其他费3,398.16万元，预备费2455.31万元，专项费用1117.45万元。

（六）资金筹措

计划2026年发行政府专项债券总额8,000.00万元；自筹资金44,678.86万元。

经本所律师核查，项目资本金44,678.86万元，占项目总投84.81%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（七）项目收入

项目收入来源主要为学费收入、停车位收入、食堂出租收入，为项目自身产生的收入。债券存续期内项目收入41,472.00万元。

（八）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2022 年 7 月 12 日	武汉东湖新技术开发区管委会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于武汉市光谷第四高级中学可行性研究报告(代项目建议书)的批复》	武新管政务〔2022〕124 号
用地预审和选址意见书	2022 年 3 月 23 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设项目用地预审和选址意见书》	武自规(东开)用〔2022〕018 号
环评批复	2023 年 2 月 27 日	武汉东湖新技术开发区生态环境和水务湖泊局	《环境影响报告表的批复》	武新环告[2023]15 号
初步设计批复	2022 年 11 月 7 日	武汉东湖新技术开发区管委会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于光谷第四高级中学初步设计的批复》	武新管政务〔2022〕214 号
建设工程规划许可证	2025 年 3 月 20 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设工程规划许可证	武资建（东开）工[2025]040 号
建设用地规划许可证	2025 年 3 月 20 日	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	建设用地规划许可证	武资建（东开）地[2025]024 号
建筑工程施工许可证	2025 年 4 月 2 日	武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据管理局	建筑工程施工许可证	420119202504020201
不动产权证	2025 年 3 月 19 日	武汉市东湖新技术开发区自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2025）武汉市东开不动产权第 0008679 号

综上，本项目实施主体系依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格。

（九）项目性质

1. 本期募投项目主要内容为新建学校，以及相关配套工程，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2. 项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

4.项目取得可研、规划、用地、施工许可等相应部门的审批，目前正处于施工阶段，不属于办理竣工决算的项目。

5.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

7.经会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.68倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据诚合道元会会计出具的《财务评估报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉市光谷第四高级中学预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为1.68倍，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限

额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

六、中介机构

（一）武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)

经本所律师核查，武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91420106MA4K3XQG5G）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北衡权律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法

律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途未用于《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围、湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（三）项目审批手续合法合规，已取得立项、可研、初设等批复文件且具备开工条件，符合债券发行条件；

（四）项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定，项目单位能以项目收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到 1.68，大于相关法律法规要求的1.1倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（八）债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域之一的社会事业。

（九）项目收入合法、合规，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。

（十）本项目债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地

方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的投向领域。

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、《财预〔2018〕28号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，投向领域符合法律、法规，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

负责律师 宋卫平

经办律师 [illegible]

湖北衡权律师事务所（章）

2026年8月

附件：

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北衡权律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号 179810080660

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 06月 04日



持证人 宋卫平

性 别 男

身份证号 421126197008190276

执业机构 湖北衡权律师事务所

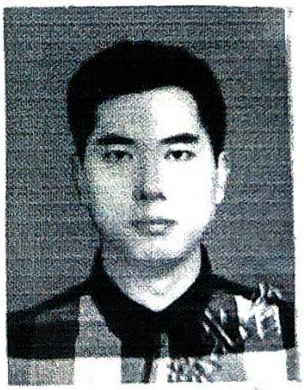
执业证类别 专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日



持证人 王强

性 别 男

身份证号421126198912270017

湖北朴一律师事务所

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院

法律意见书

（2026）朴律专债字第 47 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 3 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 3
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 5
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 6
（一）工程建设风险 6
（二）资金使用监管风险 7
（三）项目资产管理风险 7
（四）逾期还款风险 8
五、中介机构 8
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 8
（二）湖北朴一律师事务所 8
六、结论性意见 9

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省鄂州市华容区人民政府拟申报专项债券7,000.00万元人民币，用于武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年

债券规模：7,000.00万元人民币

债券利率：固定利率2.39%

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院

（二）项目情况

建设地点位于鄂州市华容区临江乡。

建设内容及规模：新建武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院，总用地面积30.9675亩，总建筑面积15,456.54㎡，其中一期总建筑面积11,783.54㎡，地上11,447.78㎡，地下335.76㎡，包含门诊楼、1#住院楼、公卫楼、食堂、发电机房、废物暂存间、发热门诊、门卫室；二期总建筑面积3,673㎡，地上2,693㎡，地下980㎡，包含2#住院楼。配套建设信息化工程、围墙、大门工程、室外管网综合、升旗台、室外道路及绿化及停车位等附属设施。

项目建设期18个月，2026年3月开工，预计2027年8月完工。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资

项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目已开工，正在进行基础及地下室施工。



（五）实施主体

项目实施主体为鄂州市华容区卫生健康局，住所地位于鄂州市华容区华容镇楚藩大道，统一社会信用代码 114207030112271558，负责人为姜文娟。

经本所律师核查，鄂州市华容区卫生健康局为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资 10,393.09 万元，其中：工程费用 9,004.83 万元，占比 86.64%；建设工程其他费用 727.35 万元，占比 7.00%；预备费 486.61 万元，占比 4.68%，静态总投资 10,218.79 万元，建设期利息 167.30 万元，占比 1.61%；债券发行兑付费用 7.00 万元，占比 0.07%。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 7,000.00 万元，计划 2026 年发行 7,000.00 万元；自筹资金 3,393.09 万元。

经本所律师核查，项目资本金3,393.09万元，占项目总投32.65%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于住院收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入40,364.93万元。

项目收益由鄂州市华容区卫生健康局收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2024年3月29日	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	《关于调整武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院项目建议书的批复》	华容发改审批〔2024〕26号
用地预审和选址意见书	2024年5月31日	鄂州市自然资源和规划局华容分局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第420703202400006号
可研批复/备案/核准文件	2024年4月28日	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	《关于武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院可行性研究报告的批复》	华容发改审批〔2024〕8号
建设用地规划许可证	2025年1月8日	鄂州市自然资源和规划局华容分局	建设用地规划许可证	地字第4207032025YG0001571号
初步设计批复	2024年8月28日	鄂州市华容区发展改革和经济信息化局	关于武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院初步设计的批复	华容发改审批〔2024〕103号
建设工程规划许可证	2025年2月18日	鄂州市自然资源和规划局华容分局	建设工程规划许可证	鄂州规划建字第420703202500003号
建筑工程施工许可证	2026年3月2日	鄂州市华容区住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	420703240329001-SX-001

本所律师认为，项目已取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、建设

用地规划、建设工程规划、建筑工程施工许可等批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向社会事业—卫生健康，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.13倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设

计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四，加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、建设用地规划、建设工程规划、建筑工程施工许可等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北省政府专项债券

湖北衡权律师事务所
关于武汉新城中心医院的
法律意见书
（2026）湖衡律文013号

湖北衡权律师事务所

二〇二六年八月

目 录

释 义 1

声 明 2

正 文 4

一、项目主体 4

二、本期专项债券发行情况 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

四、本项目收益与融资自求平衡 7

五、项目风险及风险控制措施 7

六、中介机构及相关文件 10

七、结论性意见 10

释 义

本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下含义：

本法律意见书	指	湖北衡权律师事务所关于武汉新城中心医院的法律意见书
本期专项债券	指	武汉新城中心医院专项债券
本项目	指	武汉新城中心医院
《实施方案》	指	《武汉新城中心医院实施方案》
《财务评估报告》	指	《武汉新城中心医院收益与融资自求平衡财务评估报告》
武汉东湖高新区财政局	指	武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局
东湖高新区卫健局	指	武汉东湖新技术开发区卫生健康局
东湖高新区发改局	指	武汉东湖新技术开发区发展改革局
顾安会计师事务所	指	武汉顾安会计师事务所（普通合伙）
本所	指	湖北衡权律师事务所
《中华人民共和国预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2017〕89 号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2020〕47 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
元、万元	指	人民币元、万元

湖北衡权律师事务所

关于武汉新城中心医院

的法律意见书

致：武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托人委托，作为武汉新城中心医院专项债券发行事项的专项法律顾问，就本期债券发行出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院加强地方政府性债务管理的意见》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》以及相关法律法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

声　明

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；对于出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的证明文件作判断。本所仅假设发行人、实施主体及项目中介机构已向本所全面、客观地介绍事实情况，并向

本所提供为出具本法律意见书所需的全部原始书面材料、副本材料或口头证言，且提供的文件和资料均为真实的、完整的、准确的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

3. 本所及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

4. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

5. 本所同意将法律意见书作为本次发行必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

6. 本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7. 本法律意见书仅供本次债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述声明，根据有关法律、行政法规、规范性文件规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、项目主体

（一）发行主体

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，本期专项债券的发行需由湖北省人民政府作为主体。

（二）实施机构

根据《实施方案》，本期专项债券对应项目为武汉新城中心医院，项目实施机构为：武汉东湖新技术开发区卫生健康局。

名　称：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

法定代表人：万凌

统一社会信用代码：11420119MB1F26206G

地址：湖北省武汉市高新大道 777 号政务服务中心 7 号楼

本所律师认为，武汉东湖新技术开发区卫生健康局为依法成立的机关单位，且有效存续，具备实施本期专项债券对应项目的主体资格。

二、本期专项债券发行情况

根据《实施方案》、顾安会计师事务所出具的《财务评估报告》等文件记载，本期专项债券基本情况如下：

本项目总投资 64,925.89 万元，项目单位自筹资金 14,925.89 万元，专项债券资金 50,000.00 万元。本项目自筹资金用于部分建设投资、建设期利息及债券发行费用等。本项目计划发行债券 50,000.00 万元，其中 2024 年湖北省政府专项债券（十六期）已发行 15,000 万元，票面利率 2.5%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%， 2025 年湖北省政府专项债券（十二期）已发行 10,000 万元，票面利率 2.06%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。从 2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目，发行日期

为2025年2月24日，债券期限15年，发行利率为2.06%，第11年至第15年，每年等额偿还发行金额20%。2026年1月已发行专项债券7,900.00万元，期限20年，利率2.43%，每半年付息一次，第11—20年每年还本10%；2026年拟发行专项债15,000.00万元，利率按照2.49%测算，债券期限20年，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额10%。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

根据《实施方案》及项目相关文件，本期专项债券对应的项目为武汉新城中心医院，本项目的具体情况如下：

（一）项目基本情况

1.项目名称：武汉新城中心医院

2.实施方：武汉东湖新技术开发区卫生健康局

3.建设内容：

武汉新城中心医院位于东湖高新区内，科技二路以北，左岭大道以东。本项目新建一栋地上九层的综合医疗楼、附属用房和地下室，同时配套建设道路、绿化、供配电、给排水、暖通、消防、弱电工程等配套设施。项目总用地面积约25481.5平方米，总建筑面积约72260平方米，其中地上建筑面积约42730平方米，地下建筑面积约29530平方米。

4.建设期限：项目开工时间为2023年11月，计划完工时间为2026年11月。

5.项目现状：根据《实施方案》显示，本项目于2023年11月开工。

（二）项目总投资

根据《实施方案》显示，武汉新城中心医院项目静态投资63,677.64万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资64,925.89万元，其中工程费用52,426.98万元，占比80.75%；工程建设其他费用4,568.91万元，占比7.04%；预备费2,849.79万元，占比4.39%；专项费用3,831.96万元，占比5.90%，建设期利息1,198.25万元，债券发行费用为50.00万元。

（三）项目批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研（代项目建	2023.8.1	武汉东湖新技术开发区	《关于武汉新城中心医院可行	武新管政务

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
议书）批复		管理委员会	性研究报告（代项目建议书）的批复》	〔2023〕133 号
可研（代项目建议书）批复	2026.6.16	武汉东湖新技术开发区管理委员会	《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于调整武汉新城中心医院可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	武新管政务[2026]65 号
用地预审和选址意见书	2023.12.14	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	《建设项目用地预审与选址意见书》	武自规（东开）用〔2023〕7 号
国有建设用地划拨决定书	2024.2.28	武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局	根据《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	《鄂WH-DHK-2024-00001》
设置医疗机构的批复	2026.6.29	武汉东湖新技术开发区卫生健康局	《关于同意设置武汉新城中心医院的批复》	

（四）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》显示，截至本意见书出具之日，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

（五）项目的公益性

根据《实施方案》显示，武汉新城中心医院总体定位为二级综合医院，建设集医疗预防保健、职业病防治、康复为一体的高端综合性医疗卫生服务机构。同时融入地空协作、城市窗口、智慧物流等功能，以高新区为主导，加快建设综合性、普惠性、公益性的武汉新城中心医院，迅速补齐东湖高新区医疗卫生服务功能短板。依托片区高科技打造全新智慧医疗模式，建成具备医、研、防、急救、康复、慢病管理及社区医疗完整学科体系的社区医疗中心。结合武汉新城区域左岭片区产业优势和特色、融合生态优势、针对当地目标人群，打造兼顾综合性及高端医疗服务于一体的武汉新城区域医疗创新示范标杆项目。具有一定的公益性。

本所律师认为，本项目的建设，符合国家政策，得到了当地政府的大力支持。项目的建设，是贯彻落实国家相关政策的需要，是提升医疗养老服务能力的需要，是改善民生、构建和谐社会的重大举措。所以，项目的建设是有必要的。本期专项债券所对应的武汉新城中心医院有资金需求且具有公益性，现已取得可研批复、环评批复和建设项目用地预审与选址意见书等，已完成施工招标和监理招标，确定了施工单位和监理单位。

四、本项目收益与融资自求平衡

依据顾安会计师事务所出具的《武汉新城中心医院收益与融资自求平衡财务评估报告》评估结论显示：

执行程序：获取并检查了武汉新城中心医院可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的武汉新城中心医院实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的武汉新城中心医院预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.72，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据此，本所律师认为，根据《财务评估报告》，在满足假设的前提下，本期专项债券所列入的武汉新城中心医院，在债券存续期内，项目预期收益和融资可以达到平衡。

五、项目风险及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要是成本上升的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，为控制成本上升风险，项目运营单位将完善资金预算及管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；拟建停车场及给排水、电力、通信等工程等施工措施对运营的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置，临时停车场地安排，临时施工场地的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于住院收入、门诊收入等收费价格预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年计息，分期还款的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额

还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

六、中介机构及相关文件

（一） 会计师事务所

本期专项债券的《武汉新城中心医院收益与融资自求平衡财务评估报告》由武汉顾安会计师事务所（普通合伙）出具。

根据武汉顾安会计师事务所的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，武汉顾安会计师事务所（普通合伙），统一社会信用码：91420107MA4K2DHFX5。武汉顾安会计师事务所（普通合伙）持有湖北省财政厅颁发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号 0002437。武汉顾安会计师事务所指派的车丽娜、王福兰均为注册会计师，均持有注册会计师证。

（二） 律师事务所

湖北衡权律师事务所作为其法律顾问针对本期债券合法合规性进行分析并出具法律意见书。本所系经湖北省司法厅批准依法设立核发《律师事务所执业许可证》证号 31420000795905574 9，本所资质合法并有效存续，本法律意见书由两名执业律师签字并加盖公章。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质，且同本项目的发行人及项目实施方之间不存在关联关系。

七、 结论性意见

本所律师经查阅武汉东湖新技术开发区卫生健康局等相关部门提供的相关文件资料，综合上述内容，根据有关法律法规和规范性文件的相关规定，发表意见如下：

1.本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定。

2.本期债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，本项目属于卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）规定的投向领域，债券资金未用于投向领域禁止类项目清单及湖北省政府负面清单所列负面或禁止投向领域的建设内容。

3.本期专项债券所对应的项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押；现已取得可行性研究报告批复等。

4.本项目收入合法、合规，资产权属及实施主体武汉东湖新技术开发区卫生健康局将项目收益用于偿还专项债券本息，项目收益来源于项目自身，全部用于偿还债券本息，满足项目收益和融资自求平衡及专款专用的要求，符合《财预〔2017〕89号》等法律法规，规章及规范性文件的规定。

5.根据《财务评估报告》评估结论显示：项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；各项收入成本测算的过程和依据是合理的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；在满足假设的前提下，本期专项债券所列入的武汉新城中心医院预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.72，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

6.为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

7.本项目具有一定的风险，项目实施机构已制定对应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式三份，每份具有同等法律效力，均自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《湖北衡权律师事务所关于武汉新城中心医院的法律意见书》的签署页）

湖北衡权律师事务所（盖章）

经办律师：宋卫平

王薇

二〇二六年八月

附件：

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北衡权律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号 179810080660

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2026 年 06月 04日



持证人 宋卫平

性 别 男

身份证号 421126197008190276

执业机构 湖北衡权律师事务所

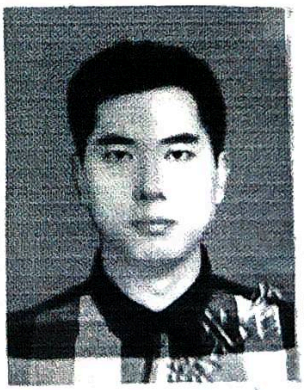
执业证类别 专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 28 日



持证人 王强

性 别 男

身份证号421126198912270017

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目
地方政府专项债券
法律意见书

湖北道兰律师事务所

2026 年 8 月

目录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 4

一、本期债券的概况 4

二、本期债券的实质条件 4

三、本期债券对应的投资项目 7

四、项目收入与融资自求平衡 16

五、项目的风险控制 16

六、中介机构 20

七、结论性意见 21

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目地方政府专项债券发行的法律顾问，对本期地方政府专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所

有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）
《国发〔2014〕43 号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
《财预〔2015〕225 号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）
《国办函〔2016〕88 号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）
《财预〔2016〕155 号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）
《财预〔2017〕89 号》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的

		地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
《财办预〔2021〕209 号》	指	《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》 (财办预〔2021〕209 号)
《财库〔2020〕43 号》	指	《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号）
《国务院令第 712 号》	指	《政府投资条例》（国务院令第 712 号）
《财预〔2021〕115 号》	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》 (财预〔2021〕115 号)
《鄂财债发〔2019〕12 号》	指	《湖北省专项债券项目负面清单的通知》(鄂财债发[2019]12 号）
《国办发〔2015〕42 号》	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）
《财库〔2020〕36 号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）
本所/道兰律所	指	湖北道兰律师事务所
龙华联合会计师事务所	指	湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	龙华联合会计师事务所出具的《武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北道兰律师事务所出具的《武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目地方政府专项债券法律意见书》

第二部分　法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划发行地方政府专项债券 16000.00 万元，用于武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券规模：拟发行 16000 万元，总投资占比 36.67%。拟分两期发行，2026 年 4 月已发行 8000 万元，2026 年下半年拟发行 8000 万元。

债券期限：20 年

债券利率：根据发行结果公告，发行债券利率为 2.36%。

付息方式：每半年支付一次利息。

还本付方式：分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2026 年地方政府专项债券限额通知，本期武汉市人民政府申报 8000.00 万元人民币地方政府专项债券，是

湖北省财政厅在财政部下达的湖北省地方政府专项债券限额范围内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度地方政府专项债券额度分配方案后，在武汉市地方政府债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的地方政府专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款的规定。

（三）债券期限

本期债券为20年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1.本期地方政府专项债券投资的武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划

符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《中华人民共和国国务院令第712号》、《国发〔2016〕72号》《武财债〔2020〕453号》的规定。

（六）债券建设内容及资金投向

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目为社会事业中的高中教育，属于政府投资范围，具备公益属性。符合财政部、国家发改委明确的地方政府专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》《政府投资条例》（国令第712号）的规定。项目投向领域不属于《鄂财债发〔2019〕12号》《财预〔2021〕115号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》〔财预〔2022〕120号〕规定的投向领域。

（七）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地跨北纬 29°01′53″～33°6′47″、东经 108°21′42″～116°07′50″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米。全省总面积 18.59 万平方千米，占全国土地总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%。

全省有 13 个地级行政区，即武汉市、黄石市、襄阳市、荆州市、宜昌市、十堰市、孝感市、荆门市、鄂州市、黄冈市、咸宁市、随州市和恩施土家族苗族自治州；103 个县级行政区，即 39 个市辖区、26 个县级市、35 个县、2 个自治县、1 个林区。其中，仙桃市、潜江市、天门市和神农架林区为省直辖县级行政单位。

2025 年，湖北省实现生产总值 62660.90 亿元，按不变价格计算，

比上年增长 5.5%。

表 1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.00	5.80	5.50
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.10	9.10	8.59
第二产业（%）	36.20	35.90	34.90
第三产业（%）	54.70	55.00	56.52
固定资产投资增速（%）	5.00	6.50	2.60
进出口总额(■亿元□亿美元）	6449.70	7058.40	8340.10
出口额(■亿元□亿美元）	4333.30	4863.00	5818.60
进口额(■亿元□亿美元）	2116.40	2195.40	2521.50
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.70	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990.00	46987.00	49164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293.00	22580.00	23921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.10	100.40	100.10
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.40	97.50	97.90
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.90	95.60	95.10
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			

项目 \ 年份	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省

一般公共预算收入	163.00	3693.00	167.00	3937.00	169.00	4134.00
一般公共预算支出	1458.00	9299.00	1290.00	9974.00	1555.00	10373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6435.00	-	6317.00	-	6044.00	-
转移性支出	6026.00	-	5907.00	-	5333.00	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2885.00	66.00	2880.00	57.00	2847.00
政府性基金支出	162.00	3955.00	203.00	4486.00	213.00	3872.00
地方政府专项债券收入	2268.00	2268.00	3385.00	3385.00	2749.00	2749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至2024年底地方政府债务余额			18587.00			
2023年地方政府债务限额			16398.00			
2024年地方政府债务限额			21373.00			

2.武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢

纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

2025 年，武汉市地区生产总值（GDP）22147.35 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。

表 1-2 武汉市 2023 年-2025 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	20011.65	21106.23	22147.35
2.城镇居民人均可支配收入(元)	62312	64687	67248
3.农村居民人均可支配收入(元)	32153	33862	35575
4.地方财政总收入	2867.45	2995.45	3116.0
4.1 地方公共预算收入	1601.20	1667.31	1743.06
其中:税收收入	1280.96	1333.85	1394.45
非税收入	320.24	333.46	348.61
4.2政府性基金收入	1330.42	1288.77	1159.46
5.地方财政总支出	4056.86	3427.02	4628.36
5.1 一般公共预算支出	2429.30	2481.00	2520.60
5.2 政府性基金支出	1627.56	946.02	2107.75

表 1-3 武汉市专项债务情况表

单位：亿元

城市	2024年限额	2024年余额	2025年限额	2025年余额
武汉市	5930.66	5761.75	7227.39	6737.76
其中，市本级	2940.50	2883.03	3909.30	3475.66

表 1-4 武汉市本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	武汉市	武汉市本级
1 年期	39872.00	0.00
2 年期	653081.00	528303.00
3 年期	725984.00	414641.00

期限	武汉市	武汉市本级
5 年期	12809162.00	6712965.00
7 年期	16220002.00	9582910.50
10 年期	13980093.00	9713791.60
15 年期	4423019.00	1691238.20
20 年期	9173751.00	2463523.00
30 年期	4926370.00	1977685.00

3.武汉长江新区概况

长江新区位于武汉汉口东北部的长江之滨，范围东至倒水河，西至滠水河、府澴河、张公堤，南至长江北岸，北至 318 国道，涉及新洲区、黄陂区及江岸区三个行政区有关区域，规划总面积约 612 平方公里。常住人口约 52 万人。2017 年 7 月 30 日，武汉长江新城工作委员会、长江新城管理委员会宣布成立。2022 年 2 月 27 日，武汉长江新区由湖北省人民政府批复设立，同年 2 月 28 日，湖北省委、省政府召开武汉长江新区成立大会。武汉长江新区管理委员会为湖北省人民政府的派出机构，委托武汉市人民政府管理，负责武汉长江新区的规划、建设、管理和服务等工作。长江新区党工委、管委会由中央编办、省编委批复设立，分别作为省委派出机关、省政府派出机构，规格为正厅级。

表 1-5 长江新区 2023 年-2025 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	/	/	392.31
2.城镇居民人均可支配收入(元)	/	/	/
3.农村居民人均可支配收入(元)	/	/	/
4.地方财政总收入	/	/	/

4.1 地方公共预算收入	/	/	/
其中:税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2政府性基金收入	/	/	61.58
5.地方财政总支出	/	/	119.93
5.1 一般公共预算支出	/	/	58.35
5.2 政府性基金支出	/	/	61.58

数据说明：长江新区 2023-2025 年相关数据未单独核算并披露，表中为已披露数据。

长江新区专项债务情况：长江新区债务纳入武汉市本级统一核算，由市财政局统筹额度。2025 年发行政府债券 19.31 亿元，主要以专项债为主。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：武汉长江新区教育局

统一社会信用代码：11420100MB1N1558XJ

地址：湖北省武汉市黄陂区武湖街汉口北大道 208 号

项目代建单位：武汉新控地产开发有限公司

统一社会信用代码：91420103077747356D

地址：湖北省武汉市长江新区谌家矶街道谌家矶大道 66 号 A1-8 室

（三）项目名称

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目。

（四）项目建设内容

项目建设地点位于武汉长江新区胜海大道与规划道路交汇处、武汉文理学院东侧。长江新区外国语学校项目计划新建 60 班初中和 48 班高中，总建筑面积 238000 平方米，其中计容建筑面积 197221 平方

米。高中部分两期进行建设，一期主要建设内容为建设高中部教学楼1栋，本项目为高中部二期建设项目。高中部二期项目总用地面积157000平方米，总建筑面积92146平方米（其中地上面积70174平方米，地下面积21972平方米）。新建高中部宿舍楼、综合楼、图书中心、食堂、风雨操场等建筑，配套建设2块400米田径运动场、篮球场、排球场以及学生活动广场。

（五）投资总额

本项目《初步设计的批复》（武长发改文〔2024〕62号），总投资概算为43642万元，其中：建筑工程35159万元，运动场及配套工程1776万元，工程建设其他费5435万元，预备费1272万元。

建筑工程费：主要由建筑工程、设备及安装工程、室外工程组成，总计35159万元，占项目总投资额的80.6%。

运动场及配套工程费：主要为运动场及配套工程建设费用，总计1776万元，占项目总投资额的4.1%。

工程建设其他费：根据类似工程的估算指标，并结合本项目的具体情况进行估算，总计5435万元，占项目总投资额的12.4%。

预备费：预备费为建筑工程费与工程建设其他费之和的8%进行计算，总计1272万元，占项目总投资额的2.9%。

（六）资金筹措

本项目资金来源主要为地方政府债和长江新区财政资金，总投资43642万元（不含建设期利息），其中项目资本金27642.00万元，专项债券资金16000.00万元。

（1）项目资本金

项目资本金27642.00万元,占项目总投资额的63.34%。

（2）专项债券

专项债券融资 16000.00 万元，其中 2026 年 4 月已发行 8000 万元，2026 年下半年拟发行 8000 万元，债券期限为 20 年，专项债券资金计划用于工程建设。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	8000.00	/	20	2.36	每半年付息一次	2037 年至 2046 年每年还款 800 万
2026	8000.00	8000	20	2.36	每半年付息一次	2037 年至 2046 年每年还款 800 万

（七）项目收益

本项目收入主要来源于宿舍租金收入、全托管理收入、车位收入、充电桩收入、食堂经营收入和国际游学收入，项目建成后 2028-2046 年预期运营收入总额为 104605.46 万元，扣除运营成本及相关税费 77251.73 万元后预计用于资金平衡相关收益为 27353.73 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

（八）项目审批

项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023/3/6	武汉长江新区发展改革局	武汉长江新区发展改革局关于武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目项目建议书的批复	武长管发改函〔2023〕5 号

用地预审与选址意见书	2023/9/15	武汉长江新区自然资源和规划局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目用地预审与选址意见书	武自规（长新）用〔2023〕005 号
可行性研究报告批复	2024/6/3	武汉长江新区管理委员会	武汉长江新区管理委员会关于武汉长江新区外国语学校建设项目高中部初步设计的批复	武长管发改〔2024〕17 号
可行性研究报告批复	2024/12/13	武汉长江新区发展改革局	武汉长江新区发展改革局关于武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目可行性研究报告的批复	武长发改文〔2024〕61 号
初步设计批复	2024/12/26	武汉长江新区发展改革局	武汉长江新区发展改革局关于武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目初步设计的批复	武长发改文〔2024〕62 号
建设用地规划许可证	2025/5	武汉长江新区自然资源和规划局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目建设用地规划许可证	武资建（长新）地〔2025〕009 号
建设工程规划许可证	2025/11	武汉长江新区自然资源和规划局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目建设工程规划许可证	武资建（长新）工〔2025〕062 号
建筑工程施工许可证	2025/12	武汉长江新区住房和城乡建设局	武汉长江新区外国语学校（暂用名）建设项目建筑工程施工许可证	编号：420130202512190101

（九）项目属性

本项目属于社会事业项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）相关规定。

（十）项目领域

本项目投向领域为社会事业中的高中教育，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

四、项目收入与融资自求平衡

根据龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕89 号》第 2 条第 2 款的规定。

五、项目的风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的

现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

（1）项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（2）项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员工伤、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，利用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物资设备

的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

（1）在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。

（2）成立项目管理协调机构，加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题。

（3）项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响周边群众和单位。社会组织的正常生活和出行；二是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

（4）实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险的紧迫感。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建议书经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目工程建设期较长，用于还款的项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额

及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目建设周期长，本次发行的为长期债券，采用每半年付息，分年还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建设项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

六、中介机构

（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）现持有统一社会信用代码为 9142010675344001 95《营业执照》和执业证书编号为 42000313《会计师事务所执业证书》，本所律师认为湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）与发行人及本次债券对应项目单位、项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

（二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0302073W《律师事务所执业

许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，项目投向领域为社会事业中的高中教育领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途符合《财办预〔2021〕209 号》、《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）规定的投向领域，项目依法取得了相应的审批手续，不属于《鄂财债发〔2019〕12 号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。项目性质合法合规，符合债券发行条件；

（三）项目目前取得的审批手续合法合规；已经具备实施条件，符合债券发行要求；

（四）本期债券对应项目产权清晰，项目产权归属实施单位所有，实施单位能够控制项目收益，项目资产及权益无抵质押情况，可以用于还本付息，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期债券存续期内收入合法合规，具有稳定的资金偿还来源，符合《财预〔2016〕155 号》的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，

债券存续期项目收益对全部债券本息的覆盖倍数为 1.24，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43 号》、《财预〔2015〕225 号》、《财预〔2016〕155 号》、《财预〔2017〕89 号》、《财库〔2020〕36 号》、《财办预〔2021〕209 号》、《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）、《财预〔2021〕115 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在法律障碍。

湖北道兰律师事务所

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0302073W

湖北道兰　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　2023 年 09 月 11 日

No. 70118542

中华人民共和国司法部监制



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210503912

法律职业资格或律师资格证号 A20204201110128

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023 年 12月 05日

持证人 刘渊

性 别 男

身份证号 360403199004180314

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202510110019

法律职业资格
或律师资格证号 A20234210020954

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 12 月 01 日

持 证 人 陈志东

性 别 男

身份证号 421002199610191418

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关　于

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目

专项债券法律意见书

（2026）仁德武专字第 45 号

二〇二六年八月

目 录

第一部分 释义与声明 1
一、释义 1
二、声明 2

第二部分 法律意见书正文 4
一、项目概况 4
二、本次发行的实质条件 5
三、项目预期收益与融资平衡 7
四、发行文件及中介服务机构 7
五、法律风险 8
六、结论性意见 10

第三部分 附 件 12

致：咸丰县财政局

北京仁人德赛（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受咸丰县财政局的委托，就咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

第一部分 释义与声明

一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
省政府	指湖北省人民政府
县政府	指湖北省咸丰县人民政府
县财政局	指咸丰县财政局
评估机构	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）出具的《咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
本所	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所
本所律师	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所经办律师
本次发行	指咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券的法律意见书》
《实施方案》	指《咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目实施方案》
元	指人民币元
国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》

财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89号文	指《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财库〔2020〕36号文	指《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2020〕94号文	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
发改投资〔2024〕195号文	指《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定(2024年版）的通知》
《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

二、声明

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据现行法律法规和规范性文件，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本法律意见书的出具，依赖于委托人、建设单位及中介机构等向本所提供的一切应予提供的文件资料或口头陈述。材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其

向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具本法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3. 在本法律意见书中，本所律师对《实施方案》、《财务评估咨询报告》等文件中某些数据、意见及结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、意见和结论的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的担保或保证。对于该等文件及所涉内容，本所律师不具备核查和作出评价的适当资格，只做引用且不发表法律意见。

4. 本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律法规和规范性文件条款的理解。本所不对上述法律法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

5. 本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

6. 本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

7. 本法律意见书自本所律师签字及本所盖章后生效。

第二部分　法律意见书正文

一、项目概况

1、项目基本情况

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目总投资17,511.02 万元，其中工程费用 14,621.05 万元，工程建设其他费 948.74 万元，预备费 467.09 万元，建设期利息 1,463.90 万元，债券发行费用 10.24 万元。资金来源为建设单位自筹 4,711.02 万元，申请专项债券 12,800.00 万元，债券期限为 20 年。

根据《实施方案》和项目有关审批手续文件，项目位于咸丰县新城（曲江镇十字路村碗厂坪），拟新建咸丰县人民医院新城内科业务楼一栋，框架结构，建筑占地面积 3587.80 平方米，总建筑面积 31844.12 平方米，地上 14 层，地下 1 层，其中地上部分建筑面积 28419.44 平方米，地下部分建筑面积 3424.68 平方米，配套建设给排水、强弱电、消防、污水处理、医氧系统、停车位等附属设施。

项目计划建设周期为 2022 年 7 月至 2026 年 8 月。

2、项目审批情况

根据咸丰县人民医院提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2022 年 8 月 4 日	咸丰县发展和改革局	关于咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目建议书的批复	咸发改审批〔2022〕175 号
可研批复	2022 年 8 月 15 日	咸丰县发展和改革局	关于咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目可行性研究报告的批复	咸发改审批〔2022〕188 号
用地预审和选址意见书	2018 年 4 月 2 日	咸丰县住房和城乡建设局	建设项目选址意见书	选字第 2018-007 号
	2018 年 8 月 13 日	咸丰县国土资源局	关于咸丰县人民医院迁建工程项目用地的预审意见的函	咸国土资源预审函〔2018〕12 号
建设用地规划许可证	2018 年 11 月 5 日	咸丰县住房和城乡建设局	建设用地规划许可证	地字第 2018-029 号
国有土地使用证	2022 年 2 月 19 日	咸丰县自然资源和规划局	不动产权证	鄂（2022）咸丰县不动产权第 0000814 号
环评批复/备案登记	2019 年 2 月 27 日	恩施土家族苗族自治州环境保护局	关于咸丰县人民医院迁建工程环境影响报告书的批复	恩州环审[2019]1 号
初步设计批	2022 年 10	咸丰县发展和改革	关于咸丰县人民医院新城内科业务楼	咸发改审批〔2022〕257

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
复	月 18 日	局	建设项目初步设计报告的批复	号
建设工程规划许可证	2022 年 6 月 17 日	咸丰县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第 2022-030 号
建筑工程施工许可证	2022 年 6 月 29 日	咸丰县住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	422826202206290201

招标挂网网址：http://xf.eszggzy.cn/xfweb/jyxx/002002/002002001/20220309/24b421ce-37b7-464c-b59f-237f456211a8.html。

据此，本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，合法合规，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

3、项目实施主体

项目单位名称	咸丰县人民医院
法定代表人/负责人	杨波
开办资金	1,874.00 万元
地址	咸丰县高乐山镇金烟路天使胡同 2 号、曲江镇十字路村碗厂坪（新院地址）
统一社会信用代码	12422826422110648T
单位性质	事业单位
业务范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务
股权结构	/
行业主管部门	咸丰县卫生健康局
建设单位名称	咸丰县人民医院
代建单位名称	/

据此，本所律师认为，咸丰县人民医院系中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，具备从事实施项目主体资格。

4、项目抵（质）押情况

根据《实施方案》以及实施主体的说明，截至本法律意见书出具之日，项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、本次发行的实质条件

1、发行人

本次发行的专项债券，系由湖北省人民政府发行。湖北省人民政府统一发行后转贷给咸丰县人民政府，用于咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目。

本所律师认为，发行人符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

2、发行规模

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本项目计划申请债券资金 12,800.00 万元，其中：2026 年拟申请债券资金 800 万元。

本所律师认为，本次发行的债券规模为 800 万元，在湖北省财政厅核定的债务限额内，未违反国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕61 号文、财库〔2018〕72 号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

3、本次发行募集资金的投资方向

根据《实施方案》，本次发行的咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券属于民生服务-医疗范畴，是具备一定收益的公益性项目，本次发行的专项债券募集资金的投资方向为医疗，所募集的资金将用于咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目的工程费用，未安排用于经常性支出。

本所律师认为，本次发行的专项债券募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、鄂政办函〔2023〕20 号文、国办发〔2024〕52 号文等相关规定。

4、偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目运营收入主要为医疗收入。

本所律师认为，偿债资金来源符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文以及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

5、还款计划

根据《实施方案》，本次发行的债券偿还计划为利息按每半年支付一次，当期债券第 11-20 年每年偿还 10%本金。

因此，本次发行的咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券具有偿还计划。

三、项目预期收益与融资平衡

根据《财务评估咨询报告》,实施咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目收益对债务本息(含贷款本息和债券本息)覆盖倍数为1.60。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为,本次发行在项目收益平衡方面未违反财预〔2017〕89号文等相关规定。

四、发行文件及中介服务机构

1、发行文件

(1)《财务评估咨询报告》

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)就本次发行出具了《财务评估咨询报告》,主要从"项目概述、项目资金平衡测算、评估结论"等方面阐述,得出"本次评价的咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡;项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的;项目累计预期结余可以覆盖本息,能够实现项目收益与融资自求平衡;项目专项债券本息覆盖倍数为1.60倍,符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。项目实施方案中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等是准确、合理的"结论。

(2)《法律意见书》

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》,对本次发行的实质条件、法律风险等内容进行了阐述,认为本次发行不存在实质性的法律障碍。

2、中介服务机构

(1)评估机构

为本次发行出具《财务评估咨询报告》的是武汉俊功会计师事务所(普通合伙)。

根据国家企业信用信息公示系统的查询,武汉俊功会计师事务所(普通合伙)经武汉市洪山区市场监督管理局注册登记,统一社会信用代码为91420106MA49LC8A25,住所地为武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号,法定代表人为余洪波,经营范围:会计服务;审计服务;税务登记代理;企业管理咨询服务;代理记账。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)。登记状态为存续。

经办注册会计师裘新成,持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》,证书编号420000993223;经办注册会计师余洪波,持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》,证书编号420801504384;两位经办注册会计师均已通过2025年注册年检。

本所律师认为，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估咨询报告》的主体资质及权限，符合有关法律法规的要求。

（2）法律服务机构

为本次发行出具《法律意见书》的律师事务所是北京仁人德赛（武汉）律师事务所，本所是依据中华人民共和国律师法等相关法律法规设立的合伙律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000050016924U，依法具有出具法律意见书的执业资格。

经办律师钱诚，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201201510687713；经办律师邓杰，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201202310612968。两位经办律师均通过了2025年度考核备案。

本所律师认为，北京仁人德赛（武汉）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙组织，具备为本次专项债券进行分析并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合有关法律法规的要求。

五、法律风险

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，应结合上级补助资金到位情况，并积极与咸丰县政府和财政部门充分协商，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素。项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

2、利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入、成本等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府债券发行管理办法》等相关规定，地方政府债券可以续发。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，分期还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2、本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

3、项目已取得选址、环评、可研批复、初设批复、用地规划、工程规划、土地证及施工许可证等相关审批手续，项目已开工建设；

4、项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响；

5、在债券存续期内，项目所取得的医疗收入合理，医疗收入可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

6、本期专项债券的风险控制措施能够对影响项目建设及项目收益实现的风险进行有效控制，债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

7、为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

（以下无正文，为本意见书签章页）

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

经办律师：钱诚

经办律师：邓杰

签署日期：2026.8.18

第三部分 附 件

1. 北京仁人德赛（武汉）律师事务所执业许可证



律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000050016924U

北京仁人德赛（武汉）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

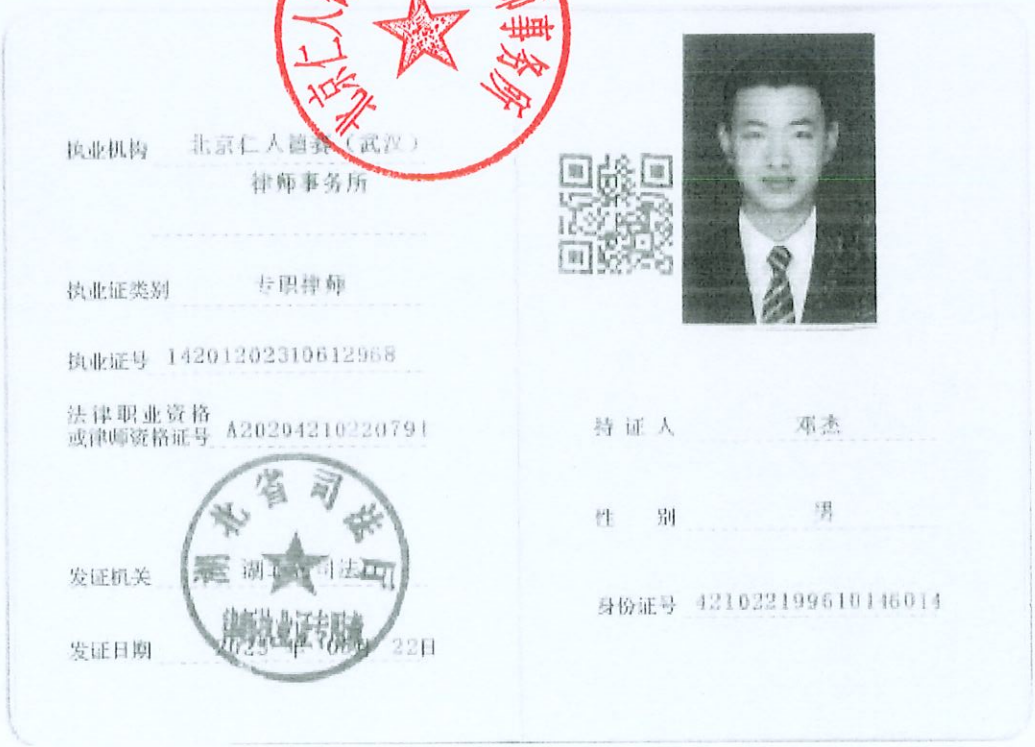
发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 30015831

中华人民共和国司法部监制

2. 经办律师执业证


执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201201510687713
法律职业资格或律师资格证号 A20134201061675
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2021 年 05 月 [illegible] 日
持证人 钱诚
性别 男
身份证号 420106199109131235


执业机构 北京仁人德赛（武汉）律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14201202310612968
法律职业资格或律师资格证号 A20204210220791
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2023 年 08 月 22日
持证人 邓杰
性别 男
身份证号 421022199610146014

湖北共合律师事务所

HuBei Gonghe Law Firm

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券

法律意见书

湖北共合律师事务所

二〇二六年八月

地址：武汉市洪山区珞喻路 889 号光谷国际广场 B 座 23 楼　　邮编：430070

邮箱（E-Mail）：175835127@qq.com　　电话(TEL)：027-87881757

关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券发行的

法律意见书

致：孝昌县教育局

湖北共合律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

目 录

释 义 1

引 言 2

声明事项 2

一、本期专项债券发行概况 4

（一）发行人 4

（二）本期专项债券概况 4

二、项目概况 4

（一）项目概况 4

（二）项目实施方情况 5

（三）项目批复情况 6

三、项目资金来源及用途 6

四、项目预期收益和融资平衡方案 7

五、本期专项债券的中介机构和文件 7

（一）会计师事务所及《财评报告》 7

（二）律师事务所及《法律意见书》 8

六、主要风险因素及控制措施 8

七、投资者保护措施 10

八、结论意见 13

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券
本所	指	湖北共合律师事务所
《实施方案》	指	孝昌县教育局提供的《孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目实施方案》
《财评报告》	指	湖北同兴会计师事务所（普通合伙）出具的《孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

引　言

声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》和《实施方案》等专业事项发表意见。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

正 文

一、本期专项债券发行概况

（一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》的规定。

（二）本期专项债券概况

1.债券名称：孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券

2.发行人：湖北省人民政府

3.发行金额、期限与利息：2026年计划发行3,900.00万元，债券期限：20年。付息方式：每半年支付一次利息，第11-20年，每年等额偿还发行金额的10%，发行利率为2.61%。

二、项目概况

（一）项目概况

根据《实施方案》，本项目基本情况如下：

1.项目名称

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目。

2.项目建设地点与内容

建设地点：该项目选址于孝昌县开发区凤新社区。

建设内容：

该项目总建筑面积 11820.57 平方米，其中：新建教学楼 1 栋，建筑面积 7868.54 平方米；新建学生宿舍 1 栋，建筑面积 3952.03 平方米。新建运动场 9000 平方米，以及配套工程建设。

3.项目建设期

项目计划建设期从 2026 年 10 月至 2027 年 12 月。

4.项目属性

本项目属于教育公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

5.项目领域

本项目投向领域为社会事业-教育领域，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

6.项目未使用过抗疫特别国债、增发国债和超长期国债资金

7.项目现状

项目未开工，已取得可研批复，正在进行前期准备工作和资金筹措。

（二）项目实施方情况

实施单位名称：孝昌县教育局

地址：湖北省孝昌县建设路 2 号

法定代表人：刘子舟

统一社会信用代码：11420921011333345C

单位性质：行政单位

（三）项目批复情况

1.孝昌县发展和改革局在2024年1月3日核发的《关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目项目建议书的批复》（昌发改〔2024〕9号）；

2.孝昌县自然资源和规划局在2024年1月9日核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第20921202401003号）；

3.孝昌县发展和改革局在2026年1月29日核发的《关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目可行性研究报告调整的批复》（昌发改发〔2026〕42号）；

4.孝昌县发展和改革局在2026年1月29日核发的《关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目初步设计的批复》（昌发改发〔2026〕49号）；

5.孝感市生态环境局孝昌县分局在2025年11月3日核发的《关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场建设项目环境影响评价的说明》；

6.孝昌县自然资源和规划局在2026年2月28日核发的《建设用地规划许可证》（地字第420921202600007号）；

三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》和《财评报告》，项目静态总投资为4,997.91万元。调整后的项目估算总投资5,153.72万元，其中：建设工程费用4,317.06万元，占比83.77%；建设工程其他费用488.62万元，

占比 9.48%；预备费 192.23 万元，占比 3.73%，建设期利息 152.69 万元，债券发行费用 3.12 万元。

四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，本项目偿债资金来源为学费收入、住宿费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 10,602.00 万元，扣除运营成本及相关税费 3,626.46 万元后预计用于资金平衡相关收益为 6,975.54 万元，应计本息和为 5,477.75 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

五、本期专项债券的中介机构和文件

（一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北同兴会计师事务所（普通合伙）。

根据湖北同兴会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，湖北同兴会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106MA4F170D9Q），法定代表人胡友兴，注册资本 100 万人民币，注册地址武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际 6 号地块 1 栋 6 层 1 室，登记经营范围为“从事会计师事务所业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务咨询（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）”，营业

期限自2021年7月15日至无固定期限，目前登记状态为存续（在营、开业、在册）。

本所律师认为，为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北共合律师事务所。

本所系由湖北省司法厅于1995年批准设立的合伙制律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000YA2003604N）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格。中介机构及经办人、签字人员从现有材料判断均与本项目发行人和实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

六、主要风险因素及控制措施

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建

设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了孝感市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，孝感市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于实施单位自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，实施单位将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿还保障措施

作为专项债券的监管主体，主管部门将坚持“风险可控、权益保障、公开透明”原则，构建全链条投资者保护机制。一是强化制度约束，完善专项债券发行、使用、偿付等环节的监管规则，明确项目收益与融资平衡要求，严禁违规挪用资金，确保投资者本金和收益安全；二是深化信息披露，建立统一的信息披露平台，强制要求实施单位定期公开项目进展、资金使用、收益实现等关键数据，对重大风险事件

实施“零延迟”公告；三是完善风险处置，推动地方政府设立专项偿债准备金，探索引入第三方担保或保险机制，对发生偿付困难的项目启动应急垫付程序，并依法追究相关主体责任，切实筑牢投资者权益“防护网”。

作为专项债券项目的直接责任主体，实施单位将严格履行“诚实守信、规范运作、效益优先”的承诺，全方位落实投资者保护措施。一是严守合规底线，按照批复方案专款专用，杜绝资金截留或低效使用，定期向主管部门报送项目财务报告，主动接受审计监督；二是提升运营质效，通过优化项目管理、降低成本、拓展收益来源等措施，确保项目现金流稳定覆盖偿债需求，对收益不达预期的项目及时启动整改预案。

（二）本次债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1. 偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2. 偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额计提专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，实施单位将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于实施单位募投项目收入及日常经营收入，实施单位承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

综上所述，本项目制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1.本期专项债券发行人系湖北省人民政府，发行人具备发行本期专项债券的主体资格。实施主体、债券发行规模、发行期限、项目资本金占比和还本付息方式符合《预算法》的相关规定；

2.专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预[2021]209号》规定的投向领域，募投项目不在《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）所列禁止类项目清单范围；

3.孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目现有审批手续合法有效，项目具备实施条件；

4.根据《实施方案》和本所律师向项目实施方了解，本项目资产及收益权属均未设置抵押、质押，不存在权属纠纷；

5.《实施方案》和《财评报告》所列收益项目合法，项目单位能够用收益项 目偿还本期专项债资金。相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，本期专项债满足项目收益与融资自求平衡的要求；

6.为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

7.本次发行虽有影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险、影响经济社会环境的风险和影响项目现金流按时还本付息的风险，但具有相应的风险控制措施，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

以下无正文。

{此页无正文，为《关于孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券发行的法律意见书》签署页}

湖北共合律师事务所

经办律师：

签署日期：2026 年 8 月 25 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000YA2003604N

湖北共合　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 08 月 31 日

No. 70079480

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北共合律师事务所



执业证类别　专职律师

执业证号　14201201610211700

法律职业资格或律师资格证号　A20144201110526

持证人　鄂锐

性　别　男

发证机关　湖北省司法厅

身份证号　420106198612183 61X

发证日期　2022 年 02月 22日

湖北省司法厅 律师执业证专用章

湖北共合律师事务所 业务专用章 42011110064246

备注

二〇二五年度

称职

度考核

2026年6月至2027年5月

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 11494764

湖北朴一律师事务所

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目

法律意见书

（2026）朴律专债字第 35 号

湖北朴一律师事务所

HUBEI PU YI LAW FIRM

2026 年 3 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1
二、律师声明的事项 1
三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3
二、债券对应的投资项目 3
（一）项目名称 3
（二）项目情况 3
（三）项目资产抵质押情况 4
（四）项目现状 4
（五）实施主体 4
（六）投资计划 4
（七）资金筹措 4
（八）项目收益 5
（九）项目审批 5
（十）项目性质 6
三、项目收入与融资自求平衡 6
四、项目的风险控制 7
五、中介机构 10
（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙） 10
（二）湖北朴一律师事务所 10
六、结论性意见 10

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北朴一律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
智心会计所	指	湖北智心会计师事务所（普通合伙）
《财评报告》	指	智心会计所出具的《云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

2026年湖北省云梦县人民政府拟申报专项债券8,000.00万元人民币，用于云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：20年期

债券规模：8,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目

（二）项目情况

建设地点位于云梦县黄香大道云梦县人民医院东北侧。

建设内容及规模：项目计划新建云梦县人民医院精神卫生中心及配套附属用房，项目总用地面积23,334.5㎡（约35亩），总建筑面积约24,000㎡（其中地下面积2,000㎡）。

精神卫生中心综合楼：新建1栋9层综合楼，总建筑面积约18,000㎡，预计新增床位300张，建成后将成为集预防、治疗、康复、科研、教学于一体的现代化精神卫生专业机构中心。

综合保障楼：新建1栋3层综合保障楼，总建筑面积4,000㎡。综合保障楼1层为病患厨房、分餐间与病案库房，2-3层为精神康复用房，满足精神病人康

复训练需求。

配套工程：包括室外活动场地、消防水池、消防泵房、给排水管网、污水处理系统等基础设施，同时配备停车场、充电桩等，拟新增地上地下停车位共220个。

建设期16个月（2026年9月至2027年12月）。

（三）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

项目尚未开工，目前处于政府招标平台公示招标阶段。

（五）实施主体

项目实施主体为云梦县人民医院，住所地位于湖北省云梦县城关凤栖东路1号，统一社会信用代码124209234211657009，负责人为张建波。

经本所律师核查，云梦县人民医院为事业单位，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资13,693.83万元，其中：建设工程费用11,971.47万元，占比87.42%；建设工程其他费用869.13万元，占比6.35%；预备费642.03万元，占比4.69%；静态总投资13,482.63万元，建设期利息204.80万元；债券发行兑付费用6.40万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额8,000.00万元，计划2026年发行8,000.00万元；自筹资金5,693.83万元。

经本所律师核查，项目资本金5,693.83万元，占项目总投资41.58%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（八）项目收益

项目收益来源于住院收入、停车场收入、充电桩收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入32,097.13万元。

项目收益由云梦县人民医院收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2025年8月14日	云梦县发展和改革局	云梦县发展和改革局关于云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目建议书的批复	云发改审批〔2025〕138号
用地选址意见的函	2025年9月18日	云梦县自然资源和规划局	关于云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目用地选址意见的函	云自然资规函〔2025〕77号
可研批复	2025年9月23日	云梦县发展和改革局	云梦县发展和改革局关于云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目可行性研究报告的批复	云发改审批〔2025〕184号
环评	2026年3月24日	孝感市生态环境局	孝感市生态环境局关于云梦县人民医院云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目环境影响报告表的批复	孝环审〔2026〕4004号
可研变更批复	2026年4月24日	云梦县发展和改革局	云梦县发展和改革局关于变更云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目可行性研究报告的批复	云发改审批〔2026〕120号
初设批复	2026年5月12日	云梦县发展和改革局	云梦县发展和改革局关于云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目初步设计的批复	云发改审批〔2026〕137号

招标计划公告：

https://www.hbbidcloud.cn/yunmeng/zbwjtqgs/20260618/6c293ef4-a4da-4bcd-a0b8-a5ab9a21ee36.html


云梦县公共资源交易中心
YunMeng Public Resources Exchange Center
首页 通知公告 交易信息 服务指南 下载专区
全站搜索: 请输入关键字 搜索 高级搜索
全省 省中心 武汉市 襄阳市 宜昌市 黄石市 十堰市 荆州市 荆门市 鄂州市 孝感市 黄冈市 咸宁市 随州市 恩施州 仙桃市 天门市 潜江市 神农架
当前的位置：首页 > 招标文件（资审文件）提前公示
【云梦县中心】云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目(HBYM-202606FJ-013001001)招标文件（资审文件）提前公示公告
发布时间：2026-06-18 17:52 浏览： 139 次
云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目工程总承包(HBYM-202606FJ-013001001)招标文件（资审文件）提前公示公告
招标编号:HBYM-202606FJ-013001001
1.招标条件
本招标项目云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目已由云梦县发展和改革局以云发改审批〔2026〕137号批准建设，项目业主为云梦县古泽文化旅游投资有限公司,建设资金来自财政。项目出资比例为政府投资：100.0%招标人为云梦县古泽文化旅游投资有限公司，招标代理机构为湖北省招标股份有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。
2.项目概况
建设项目地点：云梦县黄香大道云梦县人民医院东北侧
建设项目规模：本项目计划新建云梦县精神卫生中心及附属配套用房，项目总用地面积23334.5㎡(约35亩)，总建筑面积约24000 ㎡（其中地下面积2000 ㎡）。1、精神卫生中心综合楼：新建1栋9层综合楼，总建筑面积约18000 ㎡，预计新增床位300张，建成后将成为集预防、治疗、康复、科研于一体的现代化精神卫生专业机构中心。2、综合保障楼：新建1栋3层综合保障楼，总建筑面积4000 ㎡。综合保障楼1层为病患厨房、分餐间与病案库房，

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、用地、环评批复，已发布招标计划公告，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向社会事业－卫生健康领域，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

三、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计所出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预

期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为1.25倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计所出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155号》第12条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目经营风险主要为收入的不稳定性。

风险控制措施：在项目进入运营后，加强宣传推广，充分利用项目周边的人流量，制定具有吸引力的经营策略。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降

噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为20年期债券，采用按半年付息，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

五、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420103MAC2W6L99L）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42010443），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北朴一律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD8333640J《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地、环评批复，已发布招标计划公告，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不

构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格；

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北朴一律师事务所出具的《云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目法律意见书》签署页）

湖北朴一律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD8333640J

湖北朴一　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　　湖北省司法厅

发证日期：　　2026 年 07 月 06 日

No. 70157203

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202010249403

法律职业资格或律师资格证号 A20181411282987

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2020 年 07 月 09 日



持证人 尤凯旋

性别 男

身份证号 142330199405110717

执业机构 湖北朴一律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 08 月 17 日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X

湖北因之律师事务所

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

法律意见书

湖北因之律师事务所

HUBEI YINZHI LAW FIRM

2026 年 8 月

目　　录

释　义 1

声　明 2

正　文 3

一、本期专项债券的基本情况 3

（一）本期专项债券基本概况 3

（二）发行规模 3

二、本期专项债券的项目主体 4

（一）发行主体 4

（二）实施主体 4

三、本期专项债券发行对应的项目情况 5

（一）项目概况 6

（二）项目审批情况 7

（三）项目抵押、质押情况 8

（四）项目实施的公益性 8

四、项目预期收益与融资平衡安排 8

五、项目风险及风险控制措施 9

（一）工程建设风险 9

（二）运营管理风险 9

（三）资金管控风险 10

（四）逾期还款风险 10

六、中介机构 11

（一）财务评价机构 11

（二）律师事务所 11

七、结论性意见 11

释　义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

本法律意见书	指	湖北因之律师事务所关于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）专项债券的法律意见书
本所	指	湖北因之律师事务所
专项债券	指	有一定收益的公益性项目，约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券
本期债券	指	枝江市城乡供水管网建设项目（一期）专项债券
《实施方案》	指	《枝江市城乡供水管网建设项目（一期）实施方案》
《财务评价报告》	指	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《枝江市城乡供水管网建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》
发行人	指	湖北省人民政府
财政部	指	中华人民共和国财政部
元、万元	指	人民币元、万元

湖北因之律师事务所

关于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

专项债券的法律意见书

湖北因之律师事务所（以下简称“本所”）接受委托就申请发行关于 2026 年枝江市城乡供水管网建设项目(一期)专项债券项目事宜,出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43 号)、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库[2020]43 号)、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预[2016]155 号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号)、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预[2015]225 号)、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库[2020]36 号)、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发[2019]26 号)、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发[2024]52 号)以及相关法律、法规和规范性文件的规定出具本法律意见书。

声　明

一、本所律师依据法律意见书出具日以前已发生的事实和我国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

二、本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券发行的合法性、合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

四、本所律师同意发行人在发行文件中部分或全部自行引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

五、本所律师仅就本次债券发行涉及的法律事项发表意见，会计、审计、信用评级等非法律专业事项，以相关专业机构出具的正式报告为准。本所对该等报告内容的引述，为法律分析之使用，不代表对其数据与结论的真实性、准确性作出确认。

六、本所律师得到实施主体及相关各方如下承诺和保证，实施主体及相关各方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件（复印件）。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关主管部门或其他单位出具的证明文件而出具相应的意见。

七、本法律意见书仅供本期债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

正　文

一、本期专项债券的基本情况

（一）本期专项债券基本概况

湖北省人民政府拟发行12,500.00万元的地方政府专项债券，用于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）。根据项目《实施方案》以及《财务评价报告》，债券基本情况如下：

项目名称	枝江市城乡供水管网建设项目（一期）
拟投资总额	16,061.75万元
拟发债总额度	12,500.00万元
2026年拟发行专项债券	11,500.00万元
债券期限	20年
债券利率	按照2025年11月27日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（六十期）期票面利率1.1倍作为发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.68%。
付息方式	每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（二）发行规模

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关法律法规与政策文件的规定，本次专项债券的发行额度，在拟发行年度内已纳入湖北省政府批准的政府专项债务限额范围内。

综上所述，本次专项债券的发行人、发行额度、发行期限符合国发〔2014〕

43 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2020〕43 号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

二、本期专项债券的项目主体

（一）发行主体

根据财预[2016]155 号的规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责，湖北省人民政府统一发行后转贷给枝江市人民政府，用于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）。

本所律师认为，本期政府专项债券发行主体湖北省人民政府具有发行主体资格，符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、以及财预〔2017〕89 号文等相关规定。

（二）实施主体

根据《实施方案》，本期专项债券的项目实施主体基本情况如下：

项目单位名称：	枝江港化城乡开发投资有限公司
法定代表人：	代凡鹏
注册资本：	50000 万元
地址：	湖北省宜昌市枝江市马家店街道迎宾大道 118 号二楼 205 室
统一社会信用代码：	91420583MACWPWJC0C
单位性质：	有限责任公司（国有独资）
股权结构：	湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司（国有独资）持股比例 100%

经营范围：	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；物业管理；企业管理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；污水处理及其再生利用；居民日常生活服务；市政设施管理；工程管理服务；城市绿化管理；土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；建筑材料销售；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；城乡市容管理；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水泥制品销售；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；五金产品批发；租赁服务（不含许可类租赁服务）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；家用电器销售；日用百货销售；五金产品零售；办公用品销售；劳动保护用品销售；针纺织品销售；旅游开发项目策划咨询；酒店管理；名胜风景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；游览景区管理；摄像及视频制作服务；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告设计、代理；文化场馆管理服务；游艺及娱乐用品销售；会议及展览服务；文艺创作；休闲观光活动；共享自行车服务；游乐园服务；露营地服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体验式拓展活动及策划；健身休闲活动；科普宣传服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；自来水生产与供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

本所律师认为，枝江港化城乡开发投资有限公司系依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

三、本期专项债券发行对应的项目情况

经核查，根据《实施方案》及项目相关文件显示，本期专项债券对应的项目为枝江市城乡供水管网建设项目（一期），该项目具体情况如下：

（一）项目概况

1、项目建设内容

项目名称	项目地址	建设内容
枝江市城乡供水管网建设项目（一期）	枝江市安福寺镇、仙女镇、董市镇	（一）新建供水主管网 60.20km，其中 DN50 供水管 1.00km，DN63 供水管 1.90km，DN90 供水管 0.50km，DN110 供水管 3.20km，DN160 供水管 3.20km，DN200 供水管 17.90km，DN250 供水管 2.50km，DN315 供水管 10.00km，DN400 供水管 20.00km。 （二）新建村级供水管网 431.13km，管径为 DN50，其中安福寺镇 249.22km、仙女镇 78.47km、董市镇 103.45km。

2、项目总投资与资金筹措方案

（1）项目总投资

根据项目初设批复，项目总投资为 16,154.05 万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为 16,061.75 万元，其中工程费用 14,262.24 万元，占比 88.80%，工程建设其他费用 695.52 万元，占比 4.33%；预备费 747.89 万元，占比 4.66%；静态总投资 15,705.65 万元；建设期利息 343.60 万元，占比 2.13%，债券发行费用 12.50 万元，占比 0.08%。

（2）资金筹措方案

本项目总投资 16,061.75 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,561.75 万元，占比 22.18%；专项债券资金 12,500.00 万元，占比 77.82%，其中 2025 年已发行 1,000.00 万元、2026 年计划发行 11,500.00 万元。

经本所律师核查，项目资本金 3,561.75 万元，占项目总投资 22.18%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

（二）项目审批情况

根据《实施方案》及本所律师核查，项目获取审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书	2025-4-18	枝江市发展和改革局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）项目建议书的批复》	枝发改审批〔2025〕145号
可研批复	2025-4-30	枝江市发展和改革局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）可行性研究报告的批复》	枝发改审批〔2025〕156号
用地预审和选址意见书	2025-4-30	枝江市自然资源和规划局	《市自然资源局关于办理枝江市城乡供水管网建设项目(一期)用地预审与选址意见的回函》	/
环评	2025-10-16	枝江港化城乡开发投资有限公司	《建设项目环境影响登记表》	备案号：202542058300000286
初设批复	2025-10-17	枝江市发展和改革局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目(一期)初步设计的批复》	枝发改审批〔2025〕309号
不动产权证	2025-10-16	枝江市自然资源和规划局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目(一期)用地规划及工程规划许可证的复函》，不涉及新增用地，无需办理不动产权证。	/
建设用地规划许可证	2025-10-16	枝江市自然资源和规划局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目(一期)用地规划及工程规划许可证的复函》，不涉及新增用地，无需办理建设用地规划许可证。	/
建设工程规划许可证	2025-10-16	枝江市自然资源和规划局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目(一期)用地规划及工程规划许可证的复函》，不涉及新增用地，无需办理建设工程规划许可证。	/
建筑工程施工许可证	2026-1-16	枝江市住房和城乡建设局	《关于枝江市城乡供水管网建设项目(一期)无需办理施工许可证的情况说明》	/

本所律师认为，本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目建议书、可

研批复、环评、初设批复、用地预审和选址意见书等均具有完善程序及审批，无需办理不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（三）项目抵押、质押情况

根据《实施方案》，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

（四）项目实施的公益性

根据《实施方案》，本项目属于市政和产业园区基础设施—市政基础设施（供排水）公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）。

本所律师认为，本期专项债券涉及的项目系具有一定收益的公益性项目，投向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金未用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

四、项目预期收益与融资平衡安排

根据《实施方案》，本项目建成投入运营后的收入来源主要是水费收入。项目预期收入总额为 49,463.31 万元，扣除运营成本及相关税费 23,607.08 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 25,856.23 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期

还本。

据此，本所律师认为，枝江市城乡供水管网建设项目（一期）收入系项目自身产生的收入，具有稳定的预期偿债资金来源，收入来源符合法律规定，项目收益权归属于枝江港化城乡开发投资有限公司，项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》，枝江市城乡供水管网建设项目（一期）存在的项目风险及风险控制措施如下：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的

用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，

严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

综上，本所律师认为，实施主体对可能出现的各类风险，制定的防范措施合理有效，各项风险整体可控，对本次债券发行不构成实质性影响。

六、中介机构

（一）财务评价机构

本期专项债券发行聘请了北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具《财务评价报告》。经本所律师核查，北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所持有统一社会信用代码为 91420103MAC2BGPR4B 的《营业执照》，具有会计师事务所执业资格，具备出具《财务评价报告》的资格。

（二）律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由本所出具。本所现持有湖北省司法厅于 2025 年 10 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31420000MD0359360W），系具有合法执业资格的律师事务所，且本所与发行人不存在关联关系，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有湖北省司法厅颁发的律师执业证（其中，叶鑫律师持有执业证号为 14201201510176620 的《律师执业证》，陈广宇律师持有执业证号为 14201202110376798 的《律师执业证》），且均通过年检，与发行人亦不存在关联关系。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构均依法成立并有效存续，具备相应的资质。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行主体、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、法规及相关政策性文件规定。

（二）本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（供排水）公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

（三）本期专项债券所对应的本项目有资金需求，项目建议书、可研批复、环评、初设批复、用地预审和选址意见书等均具有完善程序及审批，无需办理不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高，具备实施条件。

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响。

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定。

（六）为本次申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的中介机构具备相应的从业资质。

（七）本项目已对实施过程中可能存在影响项目建设及项目收益实现的风险

进行了预估，并拟定了相关风险控制措施降低风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书自本所盖章并经本所经办律师签字之日起生效。

（本页为湖北因之律师事务所出具的《枝江市城乡供水管网建设项目（一期）法律意见书》签署页）

湖北因之律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 8 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0359360W

湖北因之　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北因之律师事务所 4201051022905?

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2025 年 10 月 10 日

No. 70135854

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510176620

法律职业资格
或律师资格证号 A201242011111839

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日



持 证 人 叶鑫

性 别 男

身份证号 422826199104291016

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构 湖北因之律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202110376798

法律职业资格或律师资格证号 A20194206250445

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 10 月 16 日

持证人 陈广宇

性别 男

身份证号 420625199411030079

湖北因之律师事务所 4201051022905?

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

湖北民基律师事务所
关于枝江市中医医院医养结合中心大楼
建设项目之
法律意见书

二〇二六年八月

湖北民基律师事务所 全国优秀律师事务所
湖北省宜昌市西陵区西陵一路7号财金商务大厦10楼12楼
电话：0717-6754269 邮箱：minji@minjilaw.com

致：枝江市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号，以下简称“财库〔2020〕43号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北民基律师事务所（以下简称“本所”）作为枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目地方政府专项债券（以下简称“本期债券”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目出具法律意见书。

目　录

第一部分　引言 **1**
一、释义 1
二、律师声明 1
第二部分　法律意见书正文 **3**
一、本期债券概况 3
（一）发行人 3
（二）本期债券发行额度 3
（三）本项目使用专项债券资金情况 3
二、本项目具体情况 4
（一）项目概况 4
（二）项目单位 4
（三）项目合规性文件 5
（四）项目实施的公益性 7
（五）项目资金来源及用途 7
项目投资分年计划及资金筹措表 7
单位：人民币万元 7
项目投资估算明细表 8
单位：人民币万元 8
三、项目预期收益及融资平衡方案 9
四、中介服务机构 10
（一）会计师事务所及财务评估咨询报告 10
（二）律师事务所及法律意见书 11
五、 与本期债券有关的重大法律事项及潜在风险 11
（一）重大法律事项 11
（二）潜在风险及控制措施 11
六、结论性意见 17

第一部分 引言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本项目	枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目
项目单位	枝江市中医医院
《财务评估咨询报告》	《枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目地方政府专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《实施方案》	《枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目专项债券实施方案》
《法律意见书》	《湖北民基律师事务所关于枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目之法律意见书》
财务评估机构	湖北中能会计师事务所（普通合伙）
本所	湖北民基律师事务所
元、万元	人民币元、人民币万元
《预算法》	《中华人民共和国预算法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43号文	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2020〕43号文	《地方政府专项债发行管理办法》
财预〔2015〕225号文	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕72号文	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》

二、律师声明

（一）本所及经办律师根据现行法律、行政法规、部门规章等相关规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了适当的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具之日现行有效的法律、法规、规章、规范性文件等明确要求，对本项目的合法性及对本项目有重大影响的法律问题发表法律意见。

（三）在本法律意见书中，本所律师对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

（四）本法律意见书仅供本项目使用，未经本所及本律师书面同意，本法律意见书不得用作其他任何用途，或由任何其他人予以引用。

本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所印章后生效。

本法律意见书正本一式【叁】份，无副本，各正本具有同等法律效力。

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券概况

（一）发行人

根据《预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中心必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举债的方式筹措。根据《地方政府专项债务预算管理办法》第四条规定“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

本期发行的专项债券系由湖北省人民政府发行，并转贷枝江市人民政府使用。符合《预算法》、国发〔2014〕43号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

（二）本期债券发行额度

根据《实施方案》，本项目2026年拟发行金额3,800.00万元。

截至本法律意见书出具之日，枝江市2026年政府专项债务限额尚未发布，最终将以湖北省财政厅下达限额为准。本期债券发行金额将在枝江市专项债务2026全年限额内调整、确定。

（三）本项目使用专项债券资金情况

本项目总投资为15,719.09万元，资金来源为资本金9,276.09万元，占总投资的59.01%；申请地方政府专项债券资金6,443.00万元，占总投资的40.99%。本项目专项债券2025年已发行1,000.00万元，发行期限20年，2026年计划发行3,800.00万元，发行期限20年，已发行2,000.00万元，2027年计划发行1,643.00万元，发行期限20年。项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见《实施方案》。

二、本项目具体情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于枝江市中医医院，位于枝江市团结路18号（枝江市中医医院院内）。

根据《实施方案》，枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目拟建设一栋总建筑面积21400㎡（地上17400㎡、地下4000㎡）的医养结合中心大楼，设置400张床位的医养结合中心大楼，配置医养相关保障功能及设备设施。其中：第一至四层为医养相关保障服务功能用房，第五至十二层为标准养护单元，地下一层为停车区及设备用房。

根据《实施方案》，项目建设期为30个月，已进入施工阶段，计划竣工验收时间为2027年12月。

（二）项目单位

根据《实施方案》，本项目单位为枝江市中医医院。

根据项目单位提供的资料并结合国家企业信用信息公示系统核查，枝江市中医医院单位性质为事业单位，由枝江市卫生健康局进行行政管理，法定代表人：潘进，注册资本：2,142.00万元人民币，统一社会信用代码：12420583420235084K，企业地址：枝江市马店镇团结路18号。业务范围包含：集医疗、预防保健、教学科研、健康教育和社区卫生服务于一体的“二级甲等”中医医院，医院门诊开设内、外、妇、儿、针灸康复、肛肠、皮肤、耳鼻喉、眼科等诊室，设养生堂、名医堂、朱盛典知名中医工作室、“治未病”科及行政管理与后勤管理等科室，住院分为内一科（心病、肺病）、内二科（消渴病、脑病）、内三科（肝病、肿瘤）、外一科（普外、眼科、烧伤）、外二科（肛肠科、妇产科）、康复科及骨伤科两个病区共8个住院病区。枝江市中医医院目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

根据《实施方案》并结合国家企业信用信息公示系统核查，项目单位性质为事业单位，其行业主管部门为枝江市卫生健康局，由枝江市卫生健康局进行行政管理。

项目单位系中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，目前处于合法存

续状态，不存在重大违法违规及受到重大行政处罚的情形，具备项目建设的主体资格。

（三）项目合规性文件

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得如下合规性文件：

1、2024年3月11日，枝江市发展和改革局为本项目核发了《关于枝江市（中医医院）医养结合中心大楼建设项目建议书的批复》（枝发改审批〔2024〕78号）；

2、2025年3月2日，枝江市发展和改革局为本项目核发了《关于调整枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目建议书部分内容的批复》（枝发改审批〔2025〕106号），经枝江市发展和改革局审核确认，同意将项目名称“枝江市（中医医院）医养结合中心大楼建设项目”调整为“枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目”；同意将原建设内容“拆除院内两栋旧住院楼（神农楼、仲景楼），建设一栋医养结合中心大楼，地下一层，地上十五层，总建筑面积25000㎡，设置500张床位。其中：地下一层为停车区及设备用房，地上第一层至第五层为医养相关医疗保障功能用房，第六层至第十五层为老年病医学科、医养结合专区及安宁疗护病区”调整为“按照《老年养护院建设标准》，建设一栋十三层、总建筑面积21400㎡（地上17400㎡、地下4000㎡）的医养结合中心大楼。其中：地上十二层，第一至四层为医养相关配套保障功能用房，第五至十二层为设置400张床位的医养专区（8个养护单元）。地下一层，为停车区及设备用房。按标准配置医养相关设备设施”；同意将项目匡算投资“20,000.00万元”调整为“15,480.00万元”；

3、2024年3月18日，枝江市发展和改革局为本项目核发了《关于枝江市（中医医院）医养结合中心大楼建设项目可行性研究报告的批复》（枝发改审批〔2024〕111号）；

4、2025年3月2日，枝江市发展和改革局为本项目核发了《关于调整枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目可行性研究报告部分内容的批复》（枝发改审批〔2025〕108号），经进一步审核确认，同意将项目名称“枝江市（中医医院）医养结合中心大楼建设项目”调整为“枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目”；同意将原建设内容“在院内建设一栋总建筑面积25000㎡（地上21150㎡、地下3750㎡），设置500张床位的医养结合中心大楼，配置医养相关医疗保障功能及设备设施”调整为“按照《老年养护院建设标准》，建设一栋十三层、总建筑面积21400㎡（地上17400㎡、地下4000㎡）的医养结合中心大楼。其中：地上十二层，第一至四层为医养相关配套保障功能用房，

第五至十二层为设置400张床位的医养专区(8个养护单元)。地下一层，为停车区及设备用房。按标准配置医养相关设备设施”；同意将项目估算投资“19,983.80万元”调整为“15,479.24万元”；

5、2024年4月17日，枝江市发展和改革局为本项目核发了《关于枝江市（中医医院）医养结合中心大楼建设项目初步设计的批复》（枝发改审批〔2024〕177号）；

6、2025年3月11日，枝江市发展和改革局为本项目重新核发了《关于枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目初步设计的批复》（枝发改审批〔2025〕123号），原则同意项目初步设计方案；

7、2024年7月9日，宜昌市生态环境局枝江市分局为本项目核发了《关于枝江市（中医医院）医养结合中心大楼建设项目环境影响报告表的审查批复》（枝环审〔2024〕32号）；

8、2024年3月12日，枝江市自然资源和规划局为本项目核发了《关于枝江市(中医医院)医养结合中心大楼建设项目用地预审与选址意见函》，经审核确认，本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求；

9、2010年10月13日，枝江市人民政府为本项目所涉土地颁发《不动产权证书》（国用（2010）第0801357号），明确土地使用权人为枝江市中医医院，用途为医卫慈善用地，使用权类型为划拨，土地使用权面积为23222.28㎡。

10、2025年3月12日，枝江市自然资源和规划局为本项目核发了《建设工程规划许可证》（建字第420583202500064号），明确本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求；

11、2025年12月17日，枝江市住房和城乡建设局为本项目核发了《建筑工程施工许可证》（编号420583202512170101），明确本建筑工程符合施工条件，准予施工。

本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复、用地预审与选址意见、环评批复、不动产权证书、工程规划许可证、建筑工程施工许可证等必要的审批文件，项目审批手续合法合规，具备实施条件，不存在抵押、质押的情况。

（四）项目实施的公益性

本期债券对应项目属社会事业—卫生健康领域，项目符合《政府投资条例》（国务院令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）的相关规定；项目投向领域符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求，系具有一定收益的公益性项目。

（五）项目资金来源及用途

本项目总投资为15,719.09万元，资金来源为资本金9,276.09万元，占总投资的59.01%；申请地方政府专项债券资金6,443.00万元，占总投资的40.99%。本项目资本金共计9,276.09万元，为建设单位自有资金。截至目前，建设单位银行账户存款合计1,171.91万元，后续将陆续筹集到位资本金，根据工程进度节点按时支付工程进度款。项目投资分年计划及资金筹措表如下：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**2,143.82**	**4,845.50**	**2,286.77**	**9,276.09**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,143.82	4,845.50	2,286.77	9,276.09
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**1,000.00**	**3,800.00**	**1,643.00**	**6,443.00**
2.1	专项债券资金	1,000.00	3,800.00	1,643.00	6,443.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**3,143.82**	**8,645.50**	**3,929.77**	**15,719.09**

根据本项目初设批复，本项目静态总投资为15,479.90万元，其中：建设工程费用12,927.51万元，占比83.51%；建设工程其他费1,196.20万元，占比7.73%；预备费706.19万元，占比4.56%；专项费用100.00万元，占比0.65%；医疗设备及信息化550.00万元，占比3.55%；静态总投资15,479.90万元，建设期利息232.75万元；债券发行兑付费用6.44

万元，项目总投资为15,719.09万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**建设工程费用**	**12,927.51**	**6,484.51**		**6,443.00**		
（一）	**拆除工程**	**31.28**			**31.28**		
1	行政办公楼	31.28			31.28		
（二）	**地下室土建工程**	**2,629.25**			**2,629.25**		
1	土石方工程	109.02			109.02		
2	基坑支护	769.74			769.74		
3	桩基工程	129.53			129.53		
4	地下室结构工程	1,345.18			1,345.18		
5	地下室装饰工程	275.78			275.78		
（三）	**地上部分土建**	**4,771.06**	**988.59**		**3,782.47**		
1	地上结构工程	2,510.10			2,510.10		
2	内装饰工程	1,469.69	197.32		1,272.37		
3	外装饰工程	791.27	791.27				
（四）	**安装工程**	**4,073.68**	**4,073.68**				
1	给排水系统	382.88	382.88				
2	消防喷淋系统	231.53	231.53				
3	变配电系统	246.21	246.21				
4	电力照明系统	773.78	773.78				
5	火灾报警系统	184.62	184.62				
6	弱电系统	595.13	595.13				
7	机房工程	120.84	120.84				
8	通风空调	1,235.51	1,235.51				
9	室内标识标牌	47.08	47.08				
10	电梯	224.00	224.00				
11	抗震支架	32.10	32.10				
（五）	**室外工程**	**622.64**	**622.64**				
1	室外景观绿化工程	56.90	56.90				
2	室外康养亭	54.00	54.00				
3	室外道路铺装及停车场工程	97.50	97.50				
4	室外配电房改造	39.61	39.61				
5	室外给排水工程	115.57	115.57				
6	室外强弱电工程	41.57	41.57				
7	室外景观水、电工程	23.86	23.86				
8	管网迁改（含水电气）	170.00	170.00				
9	充电桩(快充)	5.60	5.60				
10	充电桩(慢充)	2.10	2.10				
11	围墙	4.00	4.00				
12	室外标识标牌	11.93	11.93				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
（六）	**医养专项**	**799.60**	**799.60**				
1	净化区域装修及安装工程	269.00	269.00				
2	防辐射区域装修及安装工程	48.60	48.60				
3	医用气体工程	240.00	240.00				
4	气动物流、纯水、污水处理站扩容	242.00	242.00				
二	**工程建设其他费用**	**1,196.20**	**1,196.20**				
三	**预备费用**	**706.19**	**706.19**				
四	**专项费用**	**100.00**	**100.00**				
1	水电气接驳费	100.00	100.00				
五	**医疗设备及信息化**	**550.00**	**550.00**				
1	医养护理床	100.00	100.00				
2	气垫床	3.00	3.00				
3	沐浴床椅	21.00	21.00				
4	超声治疗设备	18.00	18.00				
5	抢救床	2.10	2.10				
6	心电图机	12.00	12.00				
7	转运车	0.30	0.30				
8	煎药设备	23.00	23.00				
9	输液泵	3.00	3.00				
10	医用冰箱	14.40	14.40				
11	血压计	0.90	0.90				
12	体重计	0.16	0.16				
13	空气消毒机	7.00	7.00				
14	电子冰毯	5.00	5.00				
15	针疗设备	0.25	0.25				
16	灸疗设备	0.20	0.20				
17	罐疗设备	0.04	0.04				
18	刮痧设备	0.03	0.03				
19	中药外治设备	3.17	3.17				
20	中医热疗设备	6.00	6.00				
21	激光治疗设备	30.40	30.40				
22	中医磁疗设备	0.05	0.05				
23	养老信息化	300.00	300.00				
六	**静态总投资**	**15,479.90**	**9,036.90**		**6,443.00**		
七	**建设期利息**	**232.75**	**232.75**				
八	**债券发行兑付费用**	**6.44**	**6.44**				
九	**合计**	**15,719.09**	**9,276.09**		**6,443.00**		

三、项目预期收益及融资平衡方案

根据《实施方案》，本项目收益预测期间为2028年1月—2047年6月，收益主要来源于医疗收入、养老收入及其他收入三部分。本项目债券存续期内成本包括医疗部分经营

成本、养老部分经营成本、其他经营成本、折旧费、摊销费、财务费用。

根据《财务评估咨询报告》，本项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目专项债券债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数可达到2.24，能够满足资金筹措充足性的要求。项目的偿债资金主要来源以医疗收入、养老收入和其他收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为11,386.67万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本项目预期经营收入合法合规，项目运营收入及还款来源主要是医疗收入、养老收入和其他收入，在债券存续期内的运营期间，项目的运营收入由项目单位按要求存入财政专用账户，统一由相关财政部门专项用于债券本息的偿付，至全部清偿之日止，实现项目收益和融资的自求平衡。

四、中介服务机构

（一）会计师事务所及财务评估咨询报告

本项目的财务评价机构为湖北中能会计师事务所（普通合伙），现持有91420502MA49AWE46E的《营业执照》及由湖北省财政厅于2018年8月28日核发的编号为42050319号《会计师事务所执业证书》，批准执业文号为鄂财会发[2019]19号。

湖北中能会计师事务所（普通合伙）就本项目出具了《财务评估咨询报告》，就本期发行出具了《财务评估咨询报告》，该报告从资金充足性、资金稳定性等方面对本项目进行了分析。该报告认为："基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，项目资金达到平衡，风险分析科学合理、涵盖全面，风险控制措施可以有效降低风险，相关收益对债券本息的本息覆盖倍数为2.24，达到财政部的相关规定。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内不会出现无法满足专项债

券还本付息要求的情况，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目的资金需求，符合申报地方政府专项债券的申报条件”。

经核查，本所经办律师认为：湖北中能会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构，与项目单位之间不存在关联关系，具备为本项目进行财务评估的合法资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本期债券发行的法律顾问为湖北民基律师事务所，现持有2017年12月4日由湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000790589154 2的《律师事务所执业许可证》。

本所指派的牛晓青、陈晨律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，牛晓青律师执业证号14205201911146544、陈晨律师执业证号14205202410846188。

经核查，本所及经办律师与项目单位不存在关联关系，具备为本项目提供专业法律服务并出具法律意见书的合法资格。

五、与本期债券有关的重大法律事项及潜在风险

（一）重大法律事项

经核查，本期债券发行对应投资项目的项目单位为依法成立且合法存续的事业单位，不存在法定终止或解散情形。

本期债券发行对应的投资项目按照相关程序办理了必要的审批手续，项目不存在抵押、质押等对外担保的情形，符合法律规定。

根据项目单位声明及适当核查，本期债券发行对应投资项目的项目单位不存在重大违法违规以及受到重大行政处罚的情形。

（二）潜在风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件。影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气

象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

主要控制措施：在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误；工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，无法进行工作，就导致了进度的拖延。

建设单位在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工作时间等提供了可靠的依据。

本项目施工条件影响因素主要考虑复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

主要控制措施：本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件较好，施工简单，对进度影响较小。

建设单位针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区

域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必需的地质参数。

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）。施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

主要控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方案按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）。在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

主要控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后的风险管理体系，加强监督、严格执行预定工期计划，并对照实际工程进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（4）来源于供应商的风险因素。施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

主要控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）资金落实情况。资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

主要控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故。工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

主要控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。

落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

2、影响项目收益的风险。

（1）经营风险。本项目的经营风险主要为收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预期，能够提供优质的医疗养老服务，那么养老床位的使用率将有保障；反之，如果达不到预期，将影响市场占有份额及收入水平的情况，给项目的经济收益带来风险。

主要控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件环境；广泛吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

（2）市场风险。利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

主要控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（3）财务风险。财务风险包括资金周转风险和投资估算的风险。

资金周转风险，本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

主要控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算的风险，项目总投资的不准确和方案的调整都会导致项目财务风险，本项

目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于近段时间来疫情反复，导致建设周期的不稳定，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定的不确定性。

主要控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

3、影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确的风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

主要控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）利率波动风险。国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

主要控制措施：做好大量基础性的资料积累与数据分析工作，尽量提高利率定价能力，提高利率预测的准确性，本方案测算利率采用往期实际发行债券利率上浮50BP测算，留有应对利率波动的空间。

六、结论性意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法律法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截至本法律意见书出具之日：

（一）本项目目前已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书、环评批复、不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等审批文件，项目审批手续合法合规，项目具备实施条件，满足债券发行的前置条件。

（二）本项目募集的资金将用于本项目建设，符合财预〔2016〕155号文及财预〔2017〕89号文等文件中关于“市县级政府确需专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的相关要求。

（三）项目单位目前处于合法存续状态，不存在重大违法违规及受到重大行政处罚的情形。项目不存在抵押、质押的情形。

（四）为本项目提供财务和法律专项服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质，与项目单位不存在关联关系。

（五）在湖北中能会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，预期项目经营收入合法合规，项目运营收入及还款来源主要是医疗收入、养老收入和其他收入，在债券存续期内的运营期间，项目的运营收入由项目单位按要求存入财政专用账户，统一由相关财政部门专项用于债券本息的偿付，收入收益能够合理用于偿还本项目债券的本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

（六）本期债券对应项目属于社会事业领域，系具有一定收益的公益性项目，项目建设内容，投向领域符合政策要求，项目具备实施条件。

（七）本期债券资金用途符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（八）项目实施方案对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险已进行了较为充分的分析，并针对风险制定了合理有效的风险控制措施。

（九）本期债券发行人、项目单位、发行规模、发行期限均符合相关法律和政策文

件规定，本期债券发行符合《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在实质法律障碍。

本法律意见书正本一式叁份，经本所盖章并由经办律师签字后生效。（以下无正文）

（此页无正文，此页为湖北民基律师事务所关于枝江市中医医院枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目之法律意见书签署页）

湖北民基律师事务所

负责人：殷之结

经办律师：牛晓青

经办律师：陈　晨

年　月　日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000790589154 2

湖北民基律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017年12月04日

执业机构 湖北民基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14205201911146544

法律职业资格或律师资格证号 A20174205261715

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 04 月 25 日



持证人 牛晓青

性 别 女

身份证号 420526199404010046

律师年度考核备案

考核年度	24
考核结果	称职
备案机关	宜昌市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月-2026年7月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 湖北民基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号14205202410846188

法律职业资格
或律师资格证号A20224205032963

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 09 月 21 日



持证人 陈晨

性 别 男

身份证号 420502199208211317

汉川市城北片区污水管网更新改造工程
专项债券信息披露文件

一、 区域概况

1.湖北省

湖北省地处长江中游，简称鄂。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省土地总面积18.59万平方千米。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

（1）发展情况

湖北依托突出的区位与资源禀赋夯实发展根基，区位交通优势显著，作为全国内陆水陆空综合枢纽，鄂州花湖亚洲首个专业货运机场联通全球，沿江高铁与米字型高铁路网落地成型、实现市市通高铁，长江黄金水道穿省而过，武汉港稳居长江中上游第一大港；科教实力位居中部前列，集聚武汉大学、华中科技大学等七十余所高校，东湖科学城、光谷科创大走廊落地建设，国家实验室建设实现突破性进展，全省高新技术企业数量超3.5万家，光谷光电子、武汉车谷两大国家级产业集群稳步发展，同时省内坐拥江汉平原这一国家级商品粮基地，是国内重要粮食产区与淡

水渔业大省，粮油、畜禽、特色农林产业稳产保供。

在产业发展层面，全省遵循“一主引领、两翼驱动、全域协同”的空间布局，重点布局光电子信息、生物医药、数字经济、新能源汽车产业，其中光谷光电子产业规模突破6,500亿元，武汉车谷新能源汽车产业朝着五千亿规模发展，作为两翼的襄阳立足汉江区位深耕整车与新能源汽车产业，汽车产业集群产值突破5,000亿元，宜昌依托长江资源夯实水电、精细化工、绿色新能源产业根基，荆州、孝感、黄冈成长为三千亿级地市经济体，仙桃、潜江、宜都等多个县域跻身千亿经济体行列，多级联动的区域经济支撑体系基本成型，产业结构持续优化升级，第三产业占比稳步提升，依托“51020”先进制造业集群与五大现代服务业集群建设，培育起光芯屏端网、新能源智能汽车、生物医药、高端装备、新材料等战略性支柱产业，商贸物流、文旅、金融成为现代服务业发展主力，依托中欧班列、江海联运、航空货运立体化通道，全省外贸规模持续扩张，高技术产品出口表现亮眼，内陆对外开放门户地位不断巩固。民生与生态领域建设成效突出，居民收入增速与地区生产总值增速基本匹配，城乡基础设施与公共服务均等化建设持续加快推进。

（2）发展目标

围绕不同阶段发展规划，湖北“十四五”相关既定目标已于2025年规划收官节点超额落地，按照原定规划“十四五”末全省GDP目标为突破6万亿元，2025年全省GDP实现62,660.9亿元，

较原定计划提前一年达成经济总量目标，同时全国科创、先进制造、商贸物流、区域金融四大中心建设落地见效，产业现代化、枢纽能级、生态治理、民生保障各项指标均圆满达标；立足“十四五”发展成果，湖北明确了至2027年、2030年的中期攻坚任务，其中2027年力争全省GDP突破7万亿元，实现文旅综合收入突破1.3万亿元、规上文化企业营收达到6,000亿元，全面建成先进制造业集群、基本建成内陆开放枢纽，到2030年推动全省GDP向9万亿元冲刺，文旅总收入提升至2万亿元，初步打造世界级文旅目的地，中部地区战略支点建设实现关键性突破；放眼长远2035年远景发展方向，湖北将全力建成中部崛起核心战略支点，聚力打造现代化产业高地、内陆开放枢纽与全国生态文明示范省份、荆楚文化强省，推动人均GDP迈入发达经济体门槛。

（3）发展规划

湖北以《湖北省域战略规划》以及“十五五”发展规划作为顶层纲领，坚持以流域综合治理统筹新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化四化同步发展的总体思路，统筹优化国土空间、生产力、城镇与基础设施全域布局，紧扣中部崛起战略支点五大功能定位推进各项建设落地实施；在空间规划层面持续深化“一主两翼、全域协同”发展格局，加快武汉都市圈建设，在做强武汉主城的基础上推动武汉与鄂州、黄石、黄冈、孝感同城化发展，统筹推进光谷科创大走廊、滨江数创走廊、车谷产业走廊一体化开

发，襄十随神城市群依托汉江经济带重点培育全国汽车制造、装备制造产业带，宜荆荆恩城市群依托长江三峡生态禀赋，重点布局清洁能源、精细化工、文旅康养相关产业；产业专项规划方面锚定制造强省建设目标，扎实推进“51020”产业集群建设，大力培育光电子、新能源汽车、以长江存储为代表的半导体、生物医药、航空航天五大万亿级产业赛道，同步推动化工、建材、纺织等传统产业转型升级，科技创新领域以东湖科学城为核心引擎，依托光谷科创大走廊布局，聚焦芯片、高端数控机床、生物医药等关键核心技术攻关，持续夯实企业创新主体地位，枢纽物流领域不断完善高铁网络、长江港口群、花湖航空港与高速公路路网体系，聚力建设全国内陆流通枢纽和国家商贸集散中心；生态与农业领域统筹推进流域综合治理与现代农业建设，纵深开展长江、汉江、清江全域生态整治，严守生态保护红线，打造长江经济带绿色发展示范区，立足江汉平原稳固粮食综合生产能力，延伸发展特色农产品精深加工、预制菜、乡村文旅等业态，着力建成全国现代农业示范基地。

（4）近三年财政经济情况

湖北省 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00

4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,966.54
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.05	4,210.55
其中：税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	9,791.44
5.2 政府性基金支出	/	/	/

2.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，因东汉孝子董永卖身葬父、行孝感天动地而得名。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区），全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

（1）发展情况

孝感紧邻武汉、地处武汉都市圈核心圈层，依托汉孝同城化区位红利，近些年整体发展稳中提质，综合实力稳居湖北省第五、武汉都市圈第二位。全市立足主城崛起、县域联动的发展思路，产业、交通、城乡建设同步提速，工业连续多年跻身全国制造业百强城市，农业稳固省内粮油果蔬主产区地位，五大特色农业产业链产值全部破百亿。依托承接武汉外溢产业资源，落地楚能新能源、首衡城、五洲特纸等一批重大产业项目。交通上实现多条公路、铁路、城际公交对接武汉，全域纳入武汉一小时生活圈。

科创领域依托武汉高校资源，八成以上高新技术企业和武汉科研院所开展产学研合作，形成研发在武汉、转化落地在孝感的协作模式。民生配套持续完善，教育、医疗逐步打通汉孝资源互通渠道，生态建设稳步推进，新能源、储能产业蓬勃发展，绿色能源装机规模位居全省前列。

（2）发展目标

立足现有发展底盘，孝感锚定建设武汉都市圈副中心城市核心目标，短期以十五五阶段年均6%左右经济增速为导向，力争十五五收官经济总量向5,000亿元迈进。到2030年，全市规上工业总产值突破5,000亿元，高新技术企业扩容至1,500家。同步推动县域分级进阶，助力汉川深耕千亿产业、应城冲刺全国百强县市，其余县市跻身省内县域第一梯队。在产业升级、城乡提质、民生普惠、生态低碳等领域逐项落地细分指标，逐步建成全省支点建设重要增长极与都市圈关键动力源。

（3）发展规划

整体发展规划紧扣汉孝同城、主城崛起、全域协同三大主线。空间上坚持向东向南对接武汉、沿湖拓展主城的建设方向，优化主城六大片区布局，统筹老城更新与新城开发。产业端构建“432”现代化制造业体系，升级纺织、纸卫、盐磷化工、食品加工四大传统产业，做强光电子、装备制造、新型能源三大新兴产业，前瞻布局生物制造、智能装备两大未来产业，同步深度嵌入汉孝随襄十汽车产业走廊，打造零部件与传感器特色产业集群。县域实

行差异化定位发展，汉川对接武汉经开区共建产业合作区，应城聚焦精细化工与储能产业，云梦深耕新材料，安陆做强农副加工与装备制造，大悟、孝昌重点布局新能源、机电产业。配套完善全域高速、市域铁路、都市圈环线等路网，推进社保、医保、文旅等公共服务同城互通，同步统筹流域生态治理与和美乡村连片建设，夯实农业现代化发展底座。

（4）近三年财政经济情况

孝感市 2023-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

3.汉川市

汉川市是湖北省辖县级市，由孝感市代管，地处湖北省中部、江汉平原腹地，紧邻武汉，是武汉城市圈核心圈层重要节点、孝感融入武汉的桥头堡，素有“鱼米之乡、江汉明珠”的美誉，全域地势平坦开阔，属亚热带季风气候，水土丰饶、生态优良，综合实力连续多年稳居全国县域经济百强，也是湖北知名工业强市、

制造业百强县市。

（1）发展情况

汉川隶属孝感，地处江汉平原腹地，是武汉城市圈核心节点、孝感对接武汉桥头堡，常年位居全国县域经济百强。工业形成纺织服装、食品加工、装备制造三大主导产业，配套包装印刷、光电子、新材料等产业集群，传统产业加快智能化改造，数字经济、电商等新业态蓬勃发展。农业为武汉重要农产品供应地，莲藕、河蟹、小龙虾等特色种养规模突出，农产品精深加工产业链完善，品牌效应显著。综合交通四通八达，铁、水、公立体路网成型，深度融入武汉半小时经济圈。依托汉江、湖泊及非遗资源，农文旅、水乡休闲文旅融合发展。同时积极对接武汉科创资源，高新技术主体持续增多，城乡基建、教育医疗、生态治理、公共服务不断优化提升。

（2）发展目标

立足汉孝同城与武汉都市圈一体化，以百强进位、产业千亿为方向，打造区域先进制造业基地、优质农产品供应基地、水乡文旅休闲目的地。推动传统产业转型升级、新兴产业壮大，培育梯次千亿级产业集群，提升科创与智能制造水平。统筹城乡协同发展，做强城镇功能、振兴乡村产业。持续做优温泉水乡文旅品牌，严守生态底线，深化民生服务与武汉都市圈对接，实现产业强、城乡美、生态优、百姓富。

（3）发展规划

全域优化中心城区提质、园区集聚、乡村特色发展空间布局，推进老城更新与新城开发，引导产业向园区集中。产业上推动传统产业延链升级、淘汰落后产能，大力培育新兴产业；依托特色种养打造现代农业全产业链。交通加快路网提级，推进城际公交化、对外通道建设，强化物流联通。文旅整合生态与文化资源，打造精品旅游线路，推进农文旅深度融合。全域开展流域治理、水域修复与环境整治，夯实生态基础。深化产学研合作，壮大科创企业队伍，逐步实现政务、医保、教育等公共服务同城化，全面推进和美乡村建设。

表 1-3 汉川市 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	873.21	940.05	941.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,172	47,287	49,528
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,172	27,871	29,485
4.地方财政总收入（亿元）	50.91	59.67	63.75
4.1 地方公共预算收入（亿元）	32.21	38.11	41.28
其中：税收收入（亿元）	25.25	27.62	28.44
非税收入（亿元）	6.96	10.49	12.84
5.地方财政总支出（亿元）	89.58	99.44	83.73

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：人民币万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
汉川市	820,990.00	806,301.00

表 1-5 汉川市专项债务期限结构表

单位：人民币万元

期限	2025 年
1 年	6,000.00
3 年	0.00
5 年	26,077.00
7 年	29,189.00

期限	2025 年
10 年	119,150.00
15 年	206,663.00
20 年	162,622.00
30 年	256,600.00
总计	806,301.00

二、债券情况

（一）债券名称：汉川市城北片区污水管网更新改造工程专项债券

（二）发行计划：本项目共发行 7,000.00 万元，2026 年拟发行 5,300.00 万元，2027 年拟发行 1,700.00 万元，债券发行期限均为 20 年。

（三）兑付安排：2026 年拟发行 5,300.00 万元，2027 年拟发行 1,700.00 万元，每半年付息一次，第 11-20 年，每年偿还发债金额的 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：汉川市城北片区污水管网更新改造工程（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：汉川市住房和城乡建设局

3.项目概况：

本次投资估算范围为汉川市城北片区污水管网更新改造工程建设过程中所需投入的资金，包括工程费用、工程建设其他费

用、预备费用、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
一	**第一部分建筑安装工程费**	**27,819.27**	**20,819.27**	**/**	**7,000.00**	**/**	**/**
1	市政污水管网完善	13,769.00	6,769.00	/	7,000.00	/	/
1.1	污水管道工程	918.17	918.17	/	/	/	/
1.2	土石方工程	2,334.96	1,334.96	/	1,000.00	/	/
1.3	支护工程	2,723.14	1,723.14	/	1,000.00	/	/
1.4	管道附属构筑物	704.96	704.96	/	/	/	/
1.5	路面破除修复	5,547.38	1,547.38	/	4,000.00	/	/
1.6	房屋保护	42.96	42.96	/	/	/	/
1.7	管线保护	32.71	32.71	/	/	/	/
1.8	管道非开挖修复	1,206.38	206.38	/	1,000.00	/	/
1.9	交通疏解	258.36	258.36	/	/	/	/
2	排水单元污水管网完善	13,790.00	13,790.00	/	/	/	/
2.1	污水管道工程	1,251.13	1,251.13	/	/	/	/
2.2	土石方工程	2,429.16	2,429.16	/	/	/	/
2.3	支护工程	1,364.22	1,364.22	/	/	/	/
2.4	立管工程	3,373.23	3,373.23	/	/	/	/
2.5	管道附属构筑物	1,317.33	1,317.33	/	/	/	/
2.6	雨水口	13.28	13.28	/	/	/	/
2.7	混凝土路面路面破除修复	3,113.91	3,113.91	/	/	/	/
2.8	房屋保护	53.59	53.59	/	/	/	/
2.9	管线保护	75.69	75.69	/	/	/	/
2.1	管道清淤	236.58	236.58	/	/	/	/
2.11	检查井修复	20.85	20.85	/	/	/	/
2.12	交通疏解	541.01	541.01	/	/	/	/
3	安全生产措施项目	260.27	260.27	/	/	/	/
二	**第二部分工程建设其他费**	**5,261.97**	**5,261.97**	**/**	**/**	**/**	**/**
1	建设单位管理费	383.53	383.53	/	/	/	/
2	工程建设监理费	725.94	725.94	/	/	/	/
3	建设项目前期工作咨询费	68.66	68.66	/	/	/	/
3.1	项目建议书编制费	22.72	22.72	/	/	/	/
3.2	可行性研究报告编制费	45.94	45.94	/	/	/	/
4	勘察设计费	1,973.68	1,973.68	/	/	/	/
4.1	工程勘察费	306.01	306.01	/	/	/	/
4.2	工程设计费	1,667.67	1,667.67	/	/	/	/
4.2.	基本设计费	1,413.28	1,413.28	/	/	/	/

1							
4.2.2	预算编制费	141.33	141.33	/	/	/	/
4.2.3	竣工图编制费	113.06	113.06	/	/	/	/
5	检验检测费	139.10	139.10	/	/	/	/
6	环境影响咨询服务费	16.29	16.29	/	/	/	/
7	水土保持咨询服务费	246.00	246.00	/	/	/	/
7.1	水土保持方案编制费	79.82	79.82	/	/	/	/
7.2	水土保持监测费	129.10	129.10	/	/	/	/
7.3	水土保持设施竣工验收技术评估报告	34.69	34.69	/	/	/	/
7.4	水土保持技术文件技术咨询服务费	2.39	2.39	/	/	/	/
8	场地准备及临时设施费	139.10	139.10	/	/	/	/
9	工程保险费	139.10	139.10	/	/	/	/
10	招标代理服务费	60.84	60.84	/	/	/	/
10.1	工程招标	39.46	39.46	/	/	/	/
10.2	勘察设计招标	9.38	9.38	/	/	/	/
10.3	监理招标	5.72	5.72	/	/	/	/
10.4	造价咨询招标	3.62	3.62	/	/	/	/
10.5	水土保持咨询招标	2.67	2.67	/	/	/	/
11	造价咨询服务费	364.48	364.48	/	/	/	/
11.1	预算编制费	44.17	44.17	/	/	/	/
11.2	工程量清单编制费	38.60	38.60	/	/	/	/
11.3	控制价编制费	32.77	32.77	/	/	/	/
11.4	施工全过程控制费	165.58	165.58	/	/	/	/
11.5	竣工决算编制费	83.36	83.36	/	/	/	/
12	工程勘察及施工图设计审查费	128.29	128.29	/	/	/	/
13	全面系统排查	750.00	750.00	/	/	/	/
14	管线迁改	30.00	30.00	/	/	/	/
15	劳动安全卫生评审费	55.65	55.65	/	/	/	/
16	社会稳定风险评估报告	19.89	19.89	/	/	/	/
17	水土流失补偿费	21.42	21.42	/	/	/	/
三	**预备费**	**1,654.06**	**1,654.06**	/	/	/	/
四	**静态总投资**	**34,735.30**	**27,735.30**	/	**7,000.00**	/	/
五	**建设期利息**	**160.52**	**160.52**	/	/	/	/
六	**债券发行兑付费用**	**5.60**	**5.60**	/	/	/	/
七	**合计**	**34,901.42**	**27,901.42**	/	**7,000.00**	/	/

（二）投资计划

本项目建设期为 17 个月。具体投资计划见下表：

序号	项目	合计	计算期（年）	
			2026 年 8-12 月	2027 年
1	**总投资使用计划**	34,901.42	17,371.89	17,529.53
1.1	建设投资	34,735.30	17,367.65	17,367.65
1.2	建设期利息	160.52	0.00	160.52
1.3	债券发行费用	5.60	4.24	1.36
2	**资金筹措及使用**	34,901.42	17,371.89	17,529.53
2.1	自有资金	27,901.42	12,071.89	15,829.53
2.1.1	用于建设投资	27,735.30	12,067.65	15,667.65
2.1.2	用于建设期利息	160.52	0.00	160.52
2.1.3	用于债券发行费用	5.60	4.24	1.36
2.2	债券资金	7,000.00	5,300.00	1,700.00
2.2.1	用于建设投资	7,000.00	5,300.00	1,700.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00
3	**资金余额（1-2）**	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为 34,901.42 万元。资金来源为自有资金和发行专项债券，其中自有资金 27,901.42 万元，占总投资的 79.94%，拟申请发行专项债券 7,000.00 万元，占总投资 20.06%。

四、资金平衡

本项目计划申请专项债券 7,000.00 万元；计划 2026 年发行金额 5,300.00 万元，计划 2027 年发行金额 1,700.00 万元，发行期限 20 年；债券到期后，本息和合计 9,831.86 万元。

债券存续期内项目预期收入总额为 22,352.17 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 13,162.81 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，能保证资金平衡。

五、财评结果

湖北隆兴会计师事务有限责任公司认为：

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的汉川市城北片区污水管网更新改造工程实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的汉川市城北片区污水管网更新改造工程预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范

围；

（三）项目已进入施工阶段，形成部分实物资产；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；项目建成后资产产权归属单位及运营单位为汉川市住房和城乡建设局，债券存续期内项目资产产权不发生变动，不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。各类防控措施针对性强，保障措施有效，分析充分，能有效合理的防范可能出现的风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清

单范围。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为：本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.施工风险

风险描述：施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工

技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.设计风险

风险描述：在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单

位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

3.供应商风险

风险描述：施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。

安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

4.资金落实风险

风险描述：资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪作他用等。项目建设所需要的资金，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

5.工程事故风险

风险描述：工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.工程建设风险

风险描述：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

2.市场风险

风险描述：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，

加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，使用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

（1）资金周转风险

风险描述：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金缺口采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

风险描述：项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

1.在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2.工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融

资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为 20 年，采用按半年付息一次。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

九、主管部门责任

汉川市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行的专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预

算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

汉川市人民政府是本项目的项目主管部门，项目单位主管部门为汉川市住房和城乡建设局。

主管部门主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

一是项目建设是响应长江大保护战略，消除汉川城市污水直排问题，缓解水污染，改善水域生态环境的需要

长江作为中国最长的河流，扮演着重要的经济、文化和生态角色，其沿线城市的污水排放问题对整个流域产生深远影响。长江流域是中国重要的经济发展区域之一，聚集了许多重要的工业城市和人口密集区。然而，随着城市化和工业化的快速发展，污水排放问题逐渐显露出来。

未经有效处理的工业污水和生活污水中含有大量有机物、重金属和营养物等污染物质，汇入长江后将导致水质恶化，威胁沿江地区的生态系统，影响水生动植物和饮用水安全，制约航运和渔业活动，同时对下游地区也带来潜在影响。为解决这一问题，中国政府已采取措施加强污水治理设施建设，执行环保法规，推动节能减排和生态修复，以实现长江流域的可持续发展。

汉江是长江的重要支流，汉川是汉江的沿线城市，其下游经武汉汉阳注入长江。因此，汉川的城市污水直排入江不仅对城市

环境造成较大的污染，同时也会随着汉江、长江而对下游的武汉、南京、上海等城市形成较大的水域生态环境影响。因此，本项目的实施是响应长江大保护战略，建设符合城市长远发展污水处理系统，从源头消除汉川城市污水直排问题，减轻生活及工业污水对长江污染影响的必要举措。

二是项目建设是立足于城市发展现状，补齐城市发展短板，缓解当前区域污水处理厂超负荷问题的需要

根据《汉川市城区雨水（排水防涝）、污水专项规划（2021-2035）》可知，目前整个汉川城区污水系统分为八大片区，即城南组团、老城组团、城北组团、北桥组团、华一组团、开发区组团、高铁新区组团及汉江新城组团。其中城南组团由城隍镇区污水处理厂纳入处理，并预留远期用地；由于汉江新城组团与主城区被汉江阻隔，规划单独处理；开发区组团（G348 以南、曹家河以东）污水量基本达到开发区污水处理厂处理上限，即 4 万 m^3/d，该区域为现状工业用地，因此该区域维持由开发区污水处理厂处理；另纸品产业园自建污水处理厂，远期规模 12.0 万 m^3/d。老城组团、城北组团、北桥组团及华一组团污水由汉川市污水处理厂进行处理。但开发区（G348 以北片区）及高铁新区污水暂无承接处理厂。因此，为填补这一空白，同时缓解汉川市污水处理厂和经济开发区污水处理厂（环保工业污水处理厂）的超负荷问题，在城北片区规划建设适宜规模的污水处理厂已迫在眉睫。

三是项目建设是改善居民生产生活条件，建成美丽宜居社区，推进以“人”为核心的新型城镇化建设的需要

汉川市城北片区污水管网更新改造工程是为了改善居民生产生活条件、打造美丽宜居社区以及推进以“人”为核心的新型城镇化建设而进行的重要举措。随着城市快速发展和人口增加，污水处理成为汉川面临的紧迫问题。未经有效处理的污水直接排放不仅对水环境、空气质量造成污染，同时也对居民健康造成严重威胁。

本项目的实施旨在建设现代化、符合城市发展需求的污水处理厂和配套管网，将城市工业污水和生活污水进行有效治理，提高水质净化和资源回收率，保障居民的饮用水安全和环境卫生。通过实施该项目，不仅能够解决污水治理问题，还有助于改善城市环境质量，提升居民的生活品质。同时，项目建设过程中将提供就业机会，推动当地经济发展，促进城镇化建设。在此过程以“人”为核心的新型城镇化理念将得到贯彻实施，居民将受益于更加宜居的社区环境，增强对城市的归属感和融入感。因此，本项目的实施不仅关乎当地居民的福祉，也体现了城市可持续发展的愿景，为汉川市的美好未来奠定了坚实基础。

四是项目建设是改善城市投资环境及风貌，提升汉川市城北片区招商吸引力，加快建成“三宜”新城的需要

城市污水治理与工业发展密切相关，相互影响，共同推动着城市的可持续发展。随着城市工业化的快速推进，工业活动产生的污水成为城市污水的主要组成部分。为了遵守环保法规和减少环境影响，许多工业企业主动投资建设污水处理设施。这推动了工业污水治理技术的发展和应用。同时，城市污水处理中，工业污水治理成为重点之一。工业污水中的有机物和化学物质对水质

和环境造成的影响较大，因此加强对工业污水的治理成为城市污水处理的重要任务。城市污水处理厂在处理污水的过程中，还能回收和利用其中的有用物质，为工业和农业提供可再生资源，促进循环经济发展。同时，通过城市污水处理后的再利用，工业企业可以获得经过处理的水资源，实现用水的节约和循环利用，从而减少对地下水和淡水资源的开采。通过加强合作与协调，城市污水治理与工业发展相互促进，为城市的可持续发展和环境保护共同贡献力量。

汉川市金鼓城工业区和经济开发区G348以北片区为集中工业区，规划工业面积约650公顷，但目前该区域污水收集管网尚未完善，多家小微企业的污水无法处理，部分企业污水需自行处理达标后排入附近水体，新的污染企业进入工业区也需自行处理达标方可排放，同时片区内村庄污水仍为自由排放，雨污合流，严重影响城北片区的技术设施环境，不利于招商引资工作。因此，在此片区建设符合发展需要的污水处理厂不仅是满足现有工业企业发展的需要，同时也是改善城市投资环境，提升城北片区招商吸引力，助力城北片区加快建成宜居、宜业、宜产新城的需要。

五是项目建设是强化城市产业发展基础，带动社会就业，增加地方财政税收，促进经济社会可持续发展的需要

就业是民生之本，保障就业岗位不仅是政府的职责，也是各个企业应尽的义务。汉川市住房和城乡建设局作为行政单位，更应当承担保护城市生态环境。强化区域产业发展，带动民生就业的重要责任。

汉川市城北片区污水管网更新改造工程是汉川市住房和城

乡建设局“十四五”时期实施的重点项目，也是汉川市城北片区规划的重要内容。项目在建设期将直接产生较多建设类基础岗位，为当地赋闲劳动力带来就近就业的机会。项目运营期将产生部分固定岗位，可有效缓解当地就业压力。同时，项目的建设有利于保障开发区（G348 以北片区）及城北片区的生活及工业污水有处可排，为城市减轻了污水直排压力，改善了城市的发展环境，不仅减少了城市生态治理成本，同时优质的环境也能带动周边工业等产业的聚集发展，有助于当地产业集群加快形成，为区域贡献财政税收，多方面协同发力促使汉川经济社会全面协调可持续发展。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

（2）公益性

项目建设完成后，通过实施该项目，不仅能够解决污水治理问题，还有助于改善城市环境质量，提升居民的生活品质。同时，项目建设过程中将提供就业机会，推动当地经济发展，促进城镇化建设。在此过程中以“人”为核心的新型城镇化理念将得到贯彻实施，居民将受益于更加宜居的社区环境，增强对城市的归属感和融入感。因此，本项目的实施不仅关乎当地居民的福祉，也体现了城市可持续发展的愿景，为汉川市的美好未来奠定了坚实基础。

因此，本项目具有良好的公益性。

（3）收益性

本项目通过污水处理收入，产生一定的经济效益，此外，项目的实施，符合《汉川市国民经济和社会发展第十四个五年规划

和二〇三五年远景目标纲要》等相关文件，能为周边市民的生活提供便利，营造幸福感，增加民众的幸福指数，促进人民生活水平的提高，为国民经济又好又快的发展奠定坚实基础。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

本项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《孝感市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《汉川市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等国家及省市政策。程序合法，手续齐全。

（2）该项目成熟度

截至目前，本项目已取得项目建议书、可研的批复及初步设计的批复，其他批复正在办理中。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为项目单位自筹和申请专项债券资金，项目已纳入地方政府专项债项目储备库，符合国家及地方重点支持方向，申报材料完备。根据地方政府专项债年度发行计划，预计于本年度完成债券发行，资金到位周期明确。项目收益与融资自求平衡方案已通过财政部门审核，偿债来源稳定，违约风险低。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

依据可研，本项目收入主要来源于污水处理收入。根据汉川市类似收费标准及市场案例，收入依据充分。

本项目主要费用包括外购燃料及动力费、工资福利费、维修费、管理费及外购原材料成本，具体明细根据可研及类似项目确

定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目建设相关费用，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资的20.06%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点：本项目专项债券发行期限为20年，采用每半年付息一次，分期还本，第11-20年，每年等额偿还发债金额的10%。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设、质量指标：项目竣工验收合格、时效指标：项目建设进度符合计划、成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收

益，资金覆盖倍数达标、社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境、可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。

通过对项目前期基本情况进行摸排，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设条件、建设方案等进行可行性论证，综合认为本项目绩效目标制定清晰合理，与相关规划和计划相符、与现实需求相匹配，绩效指标设置细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

汉川市住房和城乡建设局已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（荆州市）
石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达513.55万（2024年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。

2021年4月29日，荆州市人民政府发布了《荆州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》，明确了荆州市的战略定位以及2035年远景目标和“十四五”发展目标。

战略定位：全面对接国家和省级重大战略，牢固树立“转型赶超、加快复兴、绘就新画卷”发展目标，加快建设“长江中游两湖平原中心城市”，奋力打造“五个示范区”即长江经济带绿色发展示范区、江汉平原乡村振兴示范区、国家级承接产业转移示范区、荆楚文化传承创新示范区、现代综合交通物流示范区，全面开启社会主义现代化建设新征程。

“十四五”发展目标：到2025年，力争实现城市引领力、创新力、开放力、吸引力全面跃升，经济社会发展迈上新台阶，为2035年基本实现现代化打下坚实基础。

2035年远景目标：展望2035年，荆州市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，地区生产总值达到9,000亿元，力争迈入万亿GDP俱乐部。

荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4.地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1 地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550
其中：税收收入	6.6837	7.5240	8.0683
非税收入	2.2069	2.4936	3.5867
4.2 政府性基金收入	14.3662	12.2849	3.8734
其中：国有土地使用权出让收益	14.1746	11.9354	2.7101
5.地方财政总支出	63.0216	69.8732	60.5299
5.1 一般公共预算支出	44.3640	51.1579	47.8544
5.2 政府性基金支出	18.6239	18.4856	12.4955
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	14.8147	7.0514	0.0150

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：石首市	78.42	72.12

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.86460
3 年期	1.90000
5 年期	0.27240
6 年期	1.23600
7 年期	5.02400
8 年期	1.23600

期限	2025 年
9 年期	1.23600
10 年期	7.77090
11 年期	4.48888
12 年期	4.48888
13 年期	4.48888
14 年期	4.48888
15 年期	7.36598
16 年期	3.12888
17 年期	3.12888
18 年期	3.12888
19 年期	3.12888
20 年期	11.75118

二、债券情况

2026 年债券情况：2026 年石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程地方专项债券发行 3,200.00 万元。

债券名称	石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程专项债券
债券发行规模	3,200.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程

概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程	石首市中心城区	项目建设内容主要分为三部分： （1）对生活供水管网管材老旧、破损率高及漏损严重的片区，共改造老旧管网约131.705km,其中DN100-DN200室外埋地PE管49.15km(包含改造DN200低压管道0.5km、DN100低压管道22.1km、DN100高压管道26.55km),DN50室外PE管82.555km(包含改造DN50低压管道66.625km、DN50高压管道15.93km),配套改造管网智能化附属设施21410套。 （2）针对城区部分老旧供水设施更新改造：对城区老化严重、水量水压不满足使用要求的二次供水设备，进行设备整体更新改造并配套进行泵房配套设施改造。其中：更换成套供水设备12套，新建户外一体化设备11套,其他泵房配套设施改造小区43个,受益用户约3.03万户。 （3）供水管网智能化监测设备：新建城区老旧供水管网分区计量、压力调控等物联网感知设备32套，配套建设供水智能化监测。	14,366.53	石首市住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026	2027	合计
石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程	3,840.00	10,526.53	14,366.53

（三）项目资金来源

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程	2027年12月	14,366.53	14,366.53	11,166.53	3,200.00	4,420.16

四、资金平衡

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	3,200.00	-	3,200.00	39.36	39.36
2027年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2028年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2029年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2030年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2031年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2032年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2033年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2034年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2035年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2036年	3,200.00	-	-	3,200.00	78.72	78.72
2037年	3,200.00	-	320.00	2,880.00	74.78	394.78
2038年	2,880.00	-	320.00	2,560.00	66.91	386.91
2039年	2,560.00	-	320.00	2,240.00	59.04	379.04
2040年	2,240.00	-	320.00	1,920.00	51.17	371.17
2041年	1,920.00	-	320.00	1,600.00	43.30	363.30
2042年	1,600.00	-	320.00	1,280.00	35.42	355.42
2043年	1,280.00	-	320.00	960.00	27.55	347.55

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	960.00	-	320.00	640.00	19.68	339.68
2045 年	640.00	-	320.00	320.00	11.81	331.81
2046 年	320.00	-	320.00	-	3.94	323.94
合计		3,200.00	3,200.00		1,220.16	4,420.16

石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程	8,188.46	2,732.21	14,366.53	3,200.00	1,220.16	1.23

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.23,项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低,评定石首市城区供水管网漏损治理及供水设施设备升级改造工程专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济发展的现状和规划情况,预测本项目风险因素主要体现在以

下几个方面：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专

户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。保资金安全运行。

七、主管部门责任

石首市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

石首市住房和城乡建设局作为项目的行业主管部门，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知项目单位组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：本项目的实施，通过改变城市供水设施布局，增加泵房设施完整性，完善附属设施，加大供水设施管理力度，可明显改善石首市各区域供水状况。杜绝水质二次污染，保障供水水质；同时可减少爆管、漏水事故，提高供水安全性。另一方面，二次供水设施的完善，还将有效降低管网漏损率，解决供水压力不稳定、供水连续性不足等问题，达到节约水资源、降低综合能耗的目的。

项目的公益性：本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-市政基础设施-供排水，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中所列领域。不存在《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函(2023)20 号）负面清单所列的情形。

项目的收益性：项目收益主要来源于自来水销售收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设地点：石首市中心城区。

建设内容：项目建设内容主要分为三部分：

（1）对生活供水管网管材老旧、破损率高及漏损严重的片区，共改造老旧管网约131.705km,其中DN100-DN200室外埋地PE管49.15km(包含改造DN200低压管道0.5km、DN100低压管道22.1km、DN100高压管道26.55km),DN50室外PE管82.555km(包含改造DN50低压管道66.625km、DN50高压管道15.93km),配套改造管网智能化附属设施21410套。

（2）针对城区部分老旧供水设施更新改造：对城区老化严重、水量水压不满足使用要求的二次供水设备，进行设备整体更新改造并配套进行泵房配套设施改造。其中：更换成套供水设备12套，新建户外一体化设备11套，其他泵房配套设施改造小区43个，受益用户约3.03万户。

（3）供水管网智能化监测设备：新建城区老旧供水管网分区计量、压力调控等物联网感知设备32套，配套建设供水智能化监测。

项目取得了可研、初步设计批复、环评批复，不需要办理用地预审与选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可证、国有土地使用证等相关批复文件，项目具备建设必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

项目资本金 11,166.53 万元，占项目总投资 77.73%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 14,366.53 万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金 11,166.53 万元，计划发行专项债券融资 3,200.00 万元。项目资本金计划用于支付前期费用、工程款项及其他费用等。项目资金根据工程进度逐步落实到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

本项目初步设计批复的总投资额为 14,245.89 万元，重新考虑建设利息及发行费用之后，项目总投资为 14,366.53 万元，其中：工程费用投资 12,564.22 万元，占总投资的 87.46%；工程建设其他费用

1,003.29 万元，占比 6.98%；预备费 678.38 万元，占比 4.72%，静态总投资 14,245.89 万元。建设期利息 118.08 万元，占比 0.82%；债券发行兑付费用 2.56 万元，占比 0.02%。

本项目资本金 11,166.53 万元，占项目总投资 77.73%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 3,200.00 万元，占项目总投资 22.27%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为石首市住房和城乡建设局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，

每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（荆州市）
石首市渔业绿色循环发展项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达513.55万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区3个功能区。

根据《石首市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（草案）》、《石首市2025年国民经济和社会发展计划执行情况与2026年国民经济和社会发展计划草案的报告》，2026年经济社会发展的主要预期目标是：

地区生产总值增长6%以上，规模以上工业增加值增长8.5%，社会消费品零售总额增长5.1%，地方一般公共预算收入增长8%，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，确保“十五五”开好局、起好步。

为实现上述目标，要重点做好以下八个方面工作：一是强化投资消费拉动，加快经济总量提升；二是加快产业转型升级，构建现代产业体系；三是深化改革创新赋能，增强发展韧性活力；四是深入践行“两山”理念，做强生态富民产业；五是完善综合交通体系，构建对外开放格局；六是深化区域协同联动，促进城乡融合发展；七是持续

增进民生福祉，不断提升生活品质；八是夯实安全发展根基，提高社会治理水平。

战略定位：全面对接国家和省级重大战略，牢固树立“转型赶超、加快复兴、绘就新画卷”发展目标，加快建设“长江中游两湖平原中心城市”，奋力打造“五个示范区”即长江经济带绿色发展示范区、江汉平原乡村振兴示范区、国家级承接产业转移示范区、荆楚文化传承创新示范区、现代综合交通物流示范区，全面开启社会主义现代化建设新征程。

2035 年远景目标：展望 2035 年，荆州市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，地区生产总值达到 9,000 亿元，力争迈入万亿 GDP 俱乐部。

荆州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2 政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99

5.2 政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

石首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	270.36	301.63	322.07
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,408.00	42,208.00	43,981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,413.00	25,977.00	27,588.00
4.地方财政总收入	23.7778	24.5019	15.9023
4.1 地方公共预算收入	8.8906	10.0176	11.6550
其中：税收收入	6.6837	7.5240	8.0683
非税收入	2.2069	2.4936	3.5867
4.2 政府性基金收入	14.3662	12.2849	3.8734
其中：国有土地使用权出让收益	14.1746	11.9354	2.7101
5.地方财政总支出	63.0216	69.8732	60.5299
5.1 一般公共预算支出	44.3640	51.1579	47.8544
5.2 政府性基金支出	18.6239	18.4856	12.4955
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	14.8147	7.0514	0.0150

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：石首市	78.42	72.12

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.86460
3 年期	1.90000

期限	2025 年
5 年期	0.27240
6 年期	1.23600
7 年期	5.02400
8 年期	1.23600
9 年期	1.23600
10 年期	7.77090
11 年期	4.48888
12 年期	4.48888
13 年期	4.48888
14 年期	4.48888
15 年期	7.36598
16 年期	3.12888
17 年期	3.12888
18 年期	3.12888
19 年期	3.12888
20 年期	11.75118

二、债券情况

2026 年债券情况：石首市渔业绿色循环发展项目 2026 年发行专项债券 13,100.00 万元。

债券名称	石首市渔业绿色循环发展项目专项债券
债券发行规模	13,100.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

石首市渔业绿色循环发展项目项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
石首市渔业绿色循环发展项目	石首市天鹅洲开发区、高基庙镇、东升镇、团山寺镇、久合垸乡、大垸镇等6个乡镇区	（1）养殖生产基础设施条件提升：对5万亩养殖池塘，开展池塘清淤、护坡、整形，改善生产道路、进排水系统等池塘标准化改造，对项目区的养殖尾水进行治理，配套相关设施等。 （2）水产苗种生产能力提升：开展水产原种场增氧、水质监控等智能化改造，升级改造进排水、消毒、废弃物和生物垃圾暂存、尾水处理等设施。投入70万尾优质鱼苗，开展原良种亲本更新和核心亲本保种培育，提高苗种供应能力。 （3）生产服务保障能力提升：搭建水生物防疫及产品质量检验平台，石首市全域以及下辖的15个乡镇开展水生动物防疫、水产品质量安全提升，推进信息化管理。	16,937.73	石首市农业农村局

（二）分年度投资计划

石首市渔业绿色循环发展项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026	2027	2028	合计
石首市渔业绿色循环发展项目	13,600.00	1,000.00	2,337.73	16,937.73

（三）项目资金来源

石首市渔业绿色循环发展项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
石首市渔业绿色循环发展项目	2028年7月	16,937.73	16,937.73	3,837.73	13,100.00	18,298.08

四、资金平衡

石首市渔业绿色循环发展项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	13,100.00	-	13,100.00	-	-
2027年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2028年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2029 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2030 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2031 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2032 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2033 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2034 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2035 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2036 年	13,100.00	-	-	13,100.00	335.36	335.36
2037 年	13,100.00	-	1,310.00	11,790.00	335.36	1,645.36
2038 年	11,790.00	-	1,310.00	10,480.00	301.82	1,611.82
2039 年	10,480.00	-	1,310.00	9,170.00	268.29	1,578.29
2040 年	9,170.00	-	1,310.00	7,860.00	234.75	1,544.75
2041 年	7,860.00	-	1,310.00	6,550.00	201.22	1,511.22
2042 年	6,550.00	-	1,310.00	5,240.00	167.68	1,477.68
2043 年	5,240.00	-	1,310.00	3,930.00	134.14	1,444.14
2044 年	3,930.00	-	1,310.00	2,620.00	100.61	1,410.61
2045 年	2,620.00	-	1,310.00	1,310.00	67.07	1,377.07
2046 年	1,310.00	-	1,310.00	-	33.54	1,343.54
合计		**13,100.00**	**13,100.00**		**5,198.08**	**18,298.08**

石首市渔业绿色循环发展项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
石首市渔业绿色循环发展项目	43,659.00	20,249.01	16,937.73	13,100.00	5,198.08	1.28

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.28，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北中扬会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定石首市渔业绿色循环发展项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发误工；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

石首市财政局是本项目专项债券资金的主管部门,负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

石首市农业农村局是本项目的项目主管部门,履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

当前石首市部分养殖区域基础设施长期处于传统运营状态，池塘存在形态不规整、护坡破损、淤泥堆积等问题，进排水系统缺乏科学设计，生产道路通行条件难以适配规模化作业需求，直接制约养殖效率提升与生产操作规范性。若不开展系统性改造，传统设施将持续成为渔业生产的“瓶颈”，无法满足现代化养殖对标准化、高效化的基本要求，因此，升级养殖生产基础设施是突破产业发展基础制约的首要任务。

（2）项目实施的公益性

本项目投向领域为【农林水利】公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、

《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

（3）项目实施的收益性

主要来源于于水产销售收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）养殖生产基础设施条件提升：对5万亩养殖池塘，开展池塘清淤、护坡、整形，改善生产道路、进排水系统等池塘标准化改造，对项目区的养殖尾水进行治理，配套相关设施等。

（2）水产苗种生产能力提升：开展水产原种场增氧、水质监控等智能化改造，升级改造进排水、消毒、废弃物和生物垃圾暂存、尾水处理等设施。投入70万尾优质鱼苗，开展原良种亲本更新和核心亲本保种培育，提高苗种供应能力。

（3）生产服务保障能力提升：搭建水生物防疫及产品质量检验平台，石首市全域以及下辖的15个乡镇开展水生动物防疫、水产品质量安全提升，推进信息化管理。

项目取得了项目建议书批复、可研报告批复、初设批复、环评批复，土地预审、建筑工程施工许可证，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

项目资本金共计3,837.73万元，占总投资的22.66%，符合《国

务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源与到位可行性分析

资金筹措方式为自筹资金3,837.73万元，计划发行专项债券融资13,100.00万元。项目资本金共计3,837.73万元，占总投资的22.66%，项目资本金计划用于前期费用、工程款项。项目资本金根据工程进度分期到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

参考收费文件和可行性研究报告等对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需求合理性分析

本项目初设批复总投资16,992.18万元，调整建设期利息及手续费后总投资为16,937.73万元,其中工程费用14,738.18万元，占比87.01%；工程建设其他费用876.93万元，占比5.18%；预备费781.15万元，占比4.61%，静态总投资16,396.26万元。建设期利息530.99万元，占比3.13%；债券发行兑付费用10.48万元，占比0.07%。

本项目资本金共计3,837.73万元，占总投资的22.66%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券

13,100.00 万元，占项目总投资 77.34%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为石首市农业农村局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性分析

项目建设符合国家相关政策精神，符合石首市发展需要，有利于改善周边环境，优化小区布局，提升城市面貌，有利于促进区域经济

的发展，有利于改善居民生活。项目建设各项条件具备，项目建设规模和投资规模合理，项目建设总体方案和工程施工技术方案可行，项目经济效益和社会效益非常显著。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（咸宁市）
咸安区小型水库塘堰综合整治工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十四五”时期，咸宁市处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、生态价值显现期、综合优势彰显期、市域治理优化期，机遇大于挑战，前景十分广阔。《咸宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确了咸宁市未来的发展目标：

——综合实力迈上新台阶。新旧动能转换实现平稳接续，实体经济核心竞争力显著提升，产业结构更加合理，农业产业化取得显著成效，高新技术产业实现跨越式发展，服务业标准化、品牌化建设取得重大突破，现代产业体系加快建立。城市发展能级进一步提升，县域经济竞相发展，城乡区域发展协调性明显增强。地区生产总值跨越2000亿元大关。

——改革开放取得新突破。产权制度改革和要素市场化配置改革等重要领域、关键环节改革取得新进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。开放型经济加快发展，跨区域合作深度拓展，利用国际国内两个市场两种资源能力明显增强。

——社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质、身心健康素质明显提高，全国文明城市创建取得重大成效。全国社会信用体系建设示范城市作用进一步显现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业实现突破性发展，优秀文化产品不断涌现，文化软实力不断增强。

——生态文明建设取得新成效。“两山”理念更加深入人心，生态保护和绿色发展取得显著成效，鄂东南生态屏障进一步巩固。资源能源利用效率大幅提高，单位GDP能耗持续下降，主要污染物减排持续推进，空气质量综合指数稳居全省前列，生态文明制度体系更加完善，城乡人居环境实现根本性改善，绿色生产生活方式加快形成。

——民生福祉达到新水平。就业结构性矛盾有效化解，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民生活水平差距持续缩小。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，疾控体系改革和公共卫生体系建设取得显著成效。脱贫攻坚成果巩固提升，乡村振兴战略全面推进。

——市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的自治、法治、德治相结合的基层治理体系进一步完善，共建、共治、共享的社会治理格局基本形成，群众自觉、自发、自主、自动解决问题意识显著增强，市域治理体制机制更加完善。

表 1-1 咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,819.20	1,944.57	2,033.31
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,361.00	42,145.00	44,295.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,609.00	22,867.00	24,253.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	169.82	180.12	195.58
4.1一般公共预算收入	106.97	115	126.05
其中：地方税收收入	77.89	80.31	85.77
非税收入	29.08	35.37	40.28
4.2政府性基金收入	81.31	69.9	60.2
其中：国有土地使用权出让收入	72.48	60.2	49.03
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	3.17	3.12	4.3
5.地方财政总支出	420.96	487.23	484.81
5.1一般公共预算支出	315.57	370.33	345.35
5.2政府性基金支出	105.39	116.9	139.46
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	54.89	48.08	36.28
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	36.57	46.63	61.9

2.咸安区

咸安区，隶属于湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，东接阳新，南连崇阳，西邻赤壁，北靠江夏，东南与通山接壤，西北与嘉鱼毗邻。区地理坐标为东经 114°06′-114°43′，北 29°39′-30°02′。东西宽 58 千米，南北长 41 千米，总面积 1503.8 平方千米。咸安区辖汀泗桥镇、桂花镇、马桥镇、高桥镇、双溪桥镇、贺胜桥镇、横沟桥镇、官埠桥镇、向阳湖镇、大幕乡、

永安街道、浮山街道、温泉街道等 9 镇 1 乡 3 个街道。有 138 个建制村，29 个城市社区、12 个集镇社区。

表 1-2 咸安区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	453.52	478.28	508.28
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,250.00	48,378.00	50,990.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,693.00	25,044.00	26,672.00
4.地方财政总收入	27.07	20.44	26.31
4.1 地方公共预算收入	21.22	16.76	18.32
其中：税收收入	15.49	9.56	11.57
非税收入	5.73	7.20	6.75
4.2 政府性基金收入	5.85	3.68	8.00
其中：国有土地使用权出让收益	5.14	2.57	7.96
5.地方财政总支出	59.21	87.50	72.90
5.1 一般公共预算支出	42.48	58.07	51.32
5.2 政府性基金支出	16.73	29.43	21.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2025 债务限额**	**2025 债务余额**
咸宁市	722.7	473.8
其中：市本级	179.75	116.16
咸安区	94.62	92.84

表 1-4 咸安区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.98
2 年期	
3 年期	0.53
4-5 年期	4.99
6-7 年期	17.21
8-20 年期	19.90

11-15 年期	28.71
16-20 年期	14.76
20 年以上	5.77

二、债券情况

（一）债券名称：咸安区小型水库塘堰综合整治工程

（二）发行计划：本项目拟于2026年发行地方政府专项债券合计6,000.00万元，债券期限为20年期。

（三）还本付息方式：在债券存续期内分期还本，每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

三、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称：咸安区小型水库塘堰综合整治工程（以下简称“本项目”）。

建设地点：咸安区辖区内。

建设内容及规模：该项目涉及10座小型水库和185口塘堰。建设内容主要包括：

1、水库综合整治：对10座小型水库除险加固，其中挡水工程44800m³，包括坝体及坝基防渗、清淤、白蚁防治11处；上下游坝坡、坝顶、贴坡反滤加固等；泄洪工程3733m³，包括溢洪道加固等；输水工程6720m，包括输水管加固等；新建进库道路2.83km。

2、塘堰综合整治：拟对185口塘堰进行综合治理，其中清淤扩容1466500m³、塘堤加固469880m³、护坡工程703920㎡、放水设施185座等，新建进库道路8km。

3、设备购置与安装：购置安装水泵及配套电机30台、阀门及管件1套、

自动控制系统8套等相关设备。

4、附属设施建设：建设管理用房231m、量水堰7座、量水尺104m；通讯设备50套等相关附属设施。

（二）分年度投资计划

本项目预计于2026年7月开工，预计2028年6月完工。分年度投资计划如下表所示：

表3-1 项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028
1	**总投资使用计划**	**12,654.37**	**6,212.74**	**3,880.64**	**2,560.99**
1.1	建设投资	**12,413.47**	6,206.74	3,724.04	2,482.69
1.2	建设期利息	**234.90**	-	156.60	78.30
1.3	债券发行费用	**6.00**	6.00	-	
1.4	流动资金	**-**			
2	**资金筹措及使用**	**12,654.37**	**6,212.74**	**3,880.64**	**2,560.99**
2.1	自有资金	**6,654.37**	212.74	3,880.64	2,560.99
2.1.1	用于建设投资	**6,413.47**	206.74	3,724.04	2,482.69
2.1.2	用于建设期利息	**234.90**	-	156.60	78.30
2.1.3	用于债券发行费用	**6.00**	6.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	**-**			
2.2	专项债券资金	**6,000.00**	6,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	**6,000.00**	6,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	**-**			
2.2.3	用于债券发行费用	**-**			
2.2.4	用于流动资金	**-**			

（三）项目资金来源

本本项目资本金为 6,654.37 万元，占总投资 52.59%。资本金来源于项

目单位自筹，目前已到位0万元。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合规性审核。

四、资金平衡

本项目总投资12,654.37万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益10,330.39万元，累计支付债券本息8,427.30万元，债券发行费用6.00万元，项目本息覆盖倍数为1.23。

表4-1：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目净收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本年计划发行额（万元）	预计融资利息（万元）	本息覆盖倍数
12,654.37	10,330.39	2.61%	20	6,000.00	2,427.30	1.23

五、财评结果

湖北隆兴会计师事务有限责任公司认为：

1. 本专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，项目性质及审批手续合法合规，符合债券

发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预计用于资金平衡的相关收益为 10,330.39 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.23 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 2,137.99 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、环评等批复，可不进行预审。不涉及新增建设用地，未改变城乡布局，无需办理土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。各类风险防控措施针对性强，保障措施有效，分析充分，能有效合理的防范可能出现的风险。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“咸安区小型水库塘堰综合整治工程”的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发误工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；

第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比

例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

九、主管部门责任

咸宁市咸安区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

咸宁市咸安区水利和湖泊局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳

入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

实施必要性：

咸安区水库枢纽工程已投入运行多年，且大部分塘堰主要建于上世纪 50 至 70 年代，由于当时建设标准低、后期投入不足。目前水库及塘堰部分区域淤积严重，蓄水能力显著降低，也存在一定的安全隐患。因此本项目的建设是水库及塘堰安全运行的必要举措。

项目的公益性：本项目投向领域为农林水利，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

项目收益性：本项目收益来源于灌溉收入、水库供水收入。项目的运

营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息,收入来源合理可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

本项目规划设计方案系统完整；采用的技术方案先进、适用、经济、安全，在技术上是可行的，经济与社会效益是可观的，项目的实施是节能的、环保的。

项目建设体现了建设与适用相结合的原则，投资合理。建设中所选用的新材料、新设备等遵从设计的整体要求，能更好地满足项目使用功能要求。

（2）本项目建设符合国家和当地发展规划

本项目符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合咸宁市相关规划要求；本项目对解决咸安区工程性缺水的突出问题，提高区域供水保证率，实现区域可持续发展，推进乡村振兴和生态文明建设都具有重要和深远的意义。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目调整后总投资为 12,654.37 万元，项目单位自筹资金 6,654.37 万元、专项债券 6,000.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过

程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

专项债券资金全部用于本项目相关设施建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 47.41%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为咸宁市咸安区水利和湖泊局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

长阳清江船检认证保障基地工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2023 年，省级一般公共预算收入总计 7,435.7 亿元，为预算的 104.3%,其中:省本级一般公共预算收入 162.4 亿元,为预算的 93.2%。省级一般公共预算支出总计 7,435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中:省本级一般公共预算支出 1,458.5 亿元，为预算的 90.8%；省级政府性基金收入、支出总计均为 2,536.7 亿元，为预算的 99.4%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16 亿元，为预算的 99.3%；省级社会保险基金收入总计 2,205.1 亿元，为预算的 100%。省级社会保险基金支出总计 2,295.3 亿元，为预算的 98.7%。

2024 年，全省地方一般公共预算收入 3,937 亿元，为预算的 99.7%，比上年增长（以下简称增长）6.6%。全省一般公共预算支出 9,974 亿元，为预算的 101.2%，增长 7.3%。省本级-般公共预算收入 167 亿元，为预算的 94%。其中：税收收入 27.5 亿元，为预算的 132.

9%；非税收入 139.5 亿元，为预算的 88.8%；非税收入分项目看，专项收入 27.8 亿元，行政事业性收费收入 43.4 亿元，罚没收入 7.9 亿元，国有资源（资产）有偿使用收入 59.6 亿元，其他收入 0.8 亿元。

2025 年全省实现生产总值 62660.90 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.5%。分产业看，第一产业增加值 5380.66 亿元，增长 3.5%;第二产业增加值 21865.90 亿元，增长 5.1%;第三产业增加值 35414.34 亿元，增长 6.0%。

2.宜昌市概况

宜昌市位于湖北省西南部，地处长江上游和中游的分界点。宜昌在长江经济带中地理位置居中，东接武汉，西连重庆，是东部发达的经济科技与西部丰富资源的结合部，也是国家实施西部大开发战略由中线进入西部的起点，处于南北经济文化交往、东西资源要素对流的交汇处和过渡地带，历来是重要的商品物资集散地。随着我国对外开放由沿海向内地梯次推进，长江开放开发、西部大开发战略的实施和三峡工程的兴建，宜昌处于承东启西的战略部位，是重庆和武汉之间重要的区域性中心城市。近几年，宜昌在湖北省经济发展中“省域副中心”的地位日益明显。

2023 年，宜昌经济总量达 5,756.35 亿元，增速 7.1%，其中，第一产业增加值 608.56 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 2,280.34 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 2,867.45 亿元，增长 8.2%。三次产业结构由 2022 年的 10.9:41.5:47.6 调整为 10.6:39.6:49.8。人均地区生产总值为 14,6771 元，比上年增长 6.9%。

2024 年，宜昌市生产总值增长 6.5%，总量达到 6191 亿元，四年连跨两个千亿台阶；规上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额分别增长 10.1%、9%、5.6%，主要指标增速延续了高于全国、快于全省的向好态势。宜都、枝江、夷陵“全国百强”再进位，西陵跻身“全国百强”，14 个乡镇入选全省百强镇，多点支撑更加有力。

2025 年全市实现地区生产总值 6464.42 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 696.34 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 2554 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 3214.08 亿元，增长 6.8%。

表 1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5756.28	6191.12	6464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	48543.00	50874
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25982.00	27524
4.地方财政总收入	492.77	534.60	
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.07	327.05
其中：税收收入	203.84	220.88	236.1372
非税收入	65.15	73.19	90.9157
4.2 政府性基金收入	223.78	240.52	
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	884.97	947.30	
5.1 一般公共预算支出	679.49	721.23	694.9829
5.2 政府性基金支出	205.48	226.06	
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

3.长阳县概况

长阳地处鄂西南山区、清江中下游，东邻宜都，南交五峰，西毗恩施巴东，北接秭归和宜昌市。面积 3420 平方公里，辖 11 个乡镇 1

46 个行政村 14 个社区，户籍人口 36.8 万，常住人口 31.91 万，土家族等少数民族占 65%，先后荣获全国民族团结进步示范县、全国民族文化传承保护示范县、全国新型农村合作医疗先进县等多项荣誉称号。

2023 年全县完成地区生产总值 203.2 亿元，按照可比价计算同比增长 6.8%。其中,第一产业增加值 54.35 亿元，同比增长 4.7%；第二产业增加值 37.96 亿元，同比增长 8.3%；第三产业增加值 110.89 亿元，同比增长 7.2%。三次产业结构为 26.7:18.7:54.6。人均地区生产总值达到 63700 元，同比增长 6.42%。

2024 年，全县实现地区生产总值 229.42 亿元，增速 5.5％；完成一般公共预算收入 8.13 亿元、规上工业总产值 113.42 亿元、固投 85.28 亿元、社零总额 93.14 亿元，分别增长 13.3%、7.3%、9%、5.4%；工业增加值增幅、工业用电量增速分别达到 11%、6.67%；实际利用外资 367.6 万美元，外资到位率、外贸进出口额完成率连续两年位居全市山区县第 1。

2025 年，全县实现地区生产总值 233.59 亿元，同比增长 1.82%；完成一般公共预算收入 9.34 亿元，同比增长 14.79%，其中税收收入 6.38 亿元，同比增长 28.5%；城镇居民人均可支配收入 41481 元，同比增长 4.49%；农村居民人均可支配收入 18005 元，同比增长 6.54%。县本级政府性基金预算收入 4.02 亿元，其中国有土地出让权收入 3.43 亿元；政府性基金预算支出 19.12 亿元。

表 2 长阳县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年

1.地区生产总值(GDP)(亿元)	203.20	229.42	233.59
2.城镇居民人均可支配收入(元)	37,986.00	39,700.00	41,481.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	15,874.00	16,900.00	18,005.00
4.本级一般公共预算收入(万元)	71,787.00	81,325.00	93,354.00
4.1 其中：税收收入(万元)	46,219.00	49,658.00	63,813.00
5.一般公共预算支出(万元)	391,328.00	474,657.00	29,541.00
6.县本级政府性基金预算收入(万元)	52,510.00	26,256.00	40,152.00
6.1 其中：国有土地出让权收入(万元)	50,700.00	22,240.00	34,279.00
7.县本级政府性基金预算支出(万元)	86,655.00	88,189.00	191,174.00

表 3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	2025 年底债务余额		2025 年省下达债务限额		2025 年限额与余额差值	
	（小计）	（专项债务）	（小计）	（专项债务）	（小计）	（专项债务）
长阳土家族自治县	79.05	46.83	82.39	49.17	3.34	2.34
2026 年底提前批专项债务限额			5.11			

表 4 本地区专项债务情况表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	15,474.00
5 年期	25,441.00
6 年期	6,923.60
7 年期	11,535.60
8 年期	6,923.60
9 年期	6,923.60
10 年期	90,995.60
11 年期	14,830.00
12 年期	14,830.00
13 年期	14,830.00

14 年期	14,830.00
15 年期	89,810.00
16 年期	14,130.00
17 年期	14,130.00
18 年期	14,130.00
19 年期	14,130.00
20 年期	43,433.00
21 年期	5,500.00
22 年期	5,500.00
23 年期	5,500.00
24 年期	5,500.00
25 年期	5,500.00
26 年期	5,500.00
27 年期	5,500.00
28 年期	5,500.00
29 年期	5,500.00
30 年期	5,500.00
合计	468,300.00

二、债券情况

依据《县发展和改革局关于长阳清江船检认证保障基地工程初步设计的批复》（长发改审批〔2024〕166 号），本项目总投资 18465.75 万元。

由于项目重新核算专项债券发行计划及发行金额，会导致建设期利息及债券发行兑付费用的变动，核减 415.66 万元。

经过核算，本项目总投资 18050.09 万元，其中：建设工程费用 13902.54 万元；建设工程其他费用 3140.02 万元；预备费 852.13 万元；建设期利息 150.60 万元；债券发行兑付费用 4.80 万元。

本项目拟定于2026年9月申请发行6000.00万元专项债券，根据2026年湖北省政府专项债券(二十八期)发行结果公告票面利率2.31%上浮20个BP，即20年期暂按2.51%测算，分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表5专项债券融资情况表（单位：万元）

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式	还本时间
2026.09	6000.00	0	20	2.51%	半年	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%	2037-2046

三、项目情况

（一）项目概况

表6基本情况表1

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
长阳清江船检认证保障基地工程	长阳土家族自治县磨市镇花桥村3组(大渔湾)	该项目规划用地总面积为33460平方米，主要建设内容包括2个85m检测船台、1个气囊滑道以及与船舶检测维保相关的生产、生活辅助设施	该项目规划用地总面积为33460平方米，主要建设内容包括2个85m检测船台、1个气囊滑道以及与船舶检测维保相关的生产、生活辅助设施

（二）分年度投资计划

表7项目投资分年计划及资金筹措表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	
			2026	2027
资金筹措				

资金筹措		18050.09	9046.69	9003.40
1	项目资本金	12050.09	3046.69	9003.40
1.1	用于建设投资	11894.69	3041.89	8852.80
1.2	用于建设期利息	150.60	0.00	150.60
1.3	用于专项债券发行费	4.80	4.80	0.00
2	债务资金	6000.00	6000.00	0.00
2.1	用于建设投资	6000.00	6000.00	0.00
2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目资金来源由项目单位自筹资金、专项债券资金组成，其中项目单位自筹资金 12050.09 万元，占比 66.76%，拟申请发行专项债券 6000.00 万元，占比 33.24%。满足专项债券发行要求。

项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前已到位资金 0.00 万元，其中财政安排资金 0.00 万元、项目单位自筹资金 0.00 万元、专项债券资金 0.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

1.1.项目资本金筹措

本项目资本金共计 12050.09 万元，已到位资本金 0.00 万元，主要用于工程费、建设二类费支付、债券发行费及建设期利息支付，目前已使用资本金 0.00 万元。

本项目专项债券资金仅用于船检认证保障基地工程工程费用的支付。

1.2.专项债券融资情况

本项目拟定于 2026 年 9 月申请发行 6000.00 万元专项债券，根据 2026 年湖北省政府专项债券(二十八期)发行结果公告票面利率 2.3

1%上浮 20 个 BP，即 20 年期暂按 2.51%测算，分期还本，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

四、资金平衡

（一）预期收益及成本

1.项目预期运营收入预测

本项目收益预测期间为 2028 年 01 月至 2046 年。债券存续期内项目总收入为 21793.20 万元（含税），其中：船检认证保障基地收入共计 21793.20 万元（含税）。具体测算如下:

经过现场与业主沟通及查询同类型项目的资料，本项目的的营业收入主要分为三个部分，通过查询湖北省近三年（2023-2025 年）CPI 分别为 100.1%、100.4%、100.1%；宜昌市近三年（2023-2025 年）CPI 涨幅分别为 100.1%、99.7%、99.9%;

近三年湖北内河船舶维保价格逐年小幅上涨，2023 年同比上涨 5%~7%，2024 年涨幅收窄至 3%~5%，2025 年同比回升至 4%~6%;其中防腐涂装、动力系统维修类项目涨幅显著高于普通巡检保养。

第三方机构开展的船体结构检测、设备性能检测、防腐质量检测等专项服务，价格三年累计上涨约 8%~12%，涨幅主要来自检测设备升级与专业人工成本上升。

结合未来年份消费价格上升趋势，本项目营业收入单价按不考虑增长测算。

目前长阳清江画廊景区已正式获批新建 6 艘 98 客位新能源客运船，恩施段同步推动 11 艘纯电动船舶投产运营；宜昌全市 2026 年计

划新建新能源船舶 80 艘以上，本项目直接填补了区域专业船舶服务的空白，依托属地化、低成本、快响应的服务优势，可快速承接存量船舶业务（现有存量船舶 295 艘），设计规模是契合市场需求的。

1.1.船检认证保障基地收入

（1）船舶维护保养收入

依据可行性研究报告；项目建成后可形成年 50 艘新能源船舶维护保养能力。

收入=单价*保养船舶数量

单价：项目建成之后主要保养内容是船体除锈刷漆。根据船舶的大小和涂料的质量，这项费用可能在几万元到几十万元不等。通过查询相关收费标准，参考《中国修船价格指引》（2021 版）船舶维护保养收费按 18 万元/艘/年估算。


《中国修船价格指引》（2021版）通过评审

2022-03-22 11:06:35

来源：中国船舶工业行业协会　　编辑：国际船舶网　　我有话要说

2022年3月17日，中国船舶工业行业协会在北京组织召开了《中国修船价格指引》（红本2021版）（以下简称红本）修编评审会。来自船舶行业和航运业的五位专家组成了评审专家组，中国船东协会张守国常务副会长任专家组长。专家们指出，红本修编再版是船厂船东协同努力的成果，它将促进修船航运上下游产业链供应链的健康发展。

图 1《中国修船价格指引》（2021 版）图

负荷率：运营期第一年按照 50.00%，每年增长 10.00%至 80.00%达到饱和状态。

对标案例	适用船型	年收费区间	核心服务内容	数据来源

		（万元/艘·年）		
三峡库区旅游客船年度全包维保项目	40-60米库区旅游客船（载客100-300人）	15-20	含年度2次坞修保养、船体防腐涂装、主机/舵系定期检修、电气通导设备校准、易损件常规更换、全年应急抢修响应、停航期专项维护	三峡集团旅游航运板块公开采购信息、宜昌港航业调研数据
长江航道局公务执法船年度维保项目	35-55米公务执法/作业船	16-19	含年度船舶小修、动力系统维保、通导设备校验、船体结构专项检查、全年驻点技术支持、季节性运维保障	中国政府采购网官方中标公告
清江流域现有旅游船市场化维保	库区中型旅游客运船舶	15-18	含年度常规维保、环保设备运维、消防系统保养、船体清洁防腐、旺季前专项检修、冬季停航维护	宜昌本地航运企业运营测算参考

链接:

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/zygg/cjgg/202504/t20250409_24418402.htm

https://hubei.zhaobiao.cn/succeed_v_3b73003a142d1d826d18c03c7ab29a10.html

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/zbgg/202503/t20250304_24243379.htm

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/zygg/zbgg/202601/t20260126_26116749.htm

（2）船舶检测认证收入

依据可行性研究报告；项目建成后可形成年 78 艘船舶检测认证的生产能力。

收入=单价*检测认证船舶数量

单价: 项目建成之后主要保养内容是船舶安全和防污染管理审核、

船舶保安体系审核、船舶海事劳工检查。通过查询相关收费标准，参考《中国船级社关于入级产品检验服务收费事项》船舶维护保养收费按 8 万元/艘/年估算。



中国船级社的认证有多少钱

我来答 分享 举报

2个回答 #热议# 什么是淋病？哪些行为会感染淋病？

端木8989

2024-08-10 · TA获得超过123个赞

关注

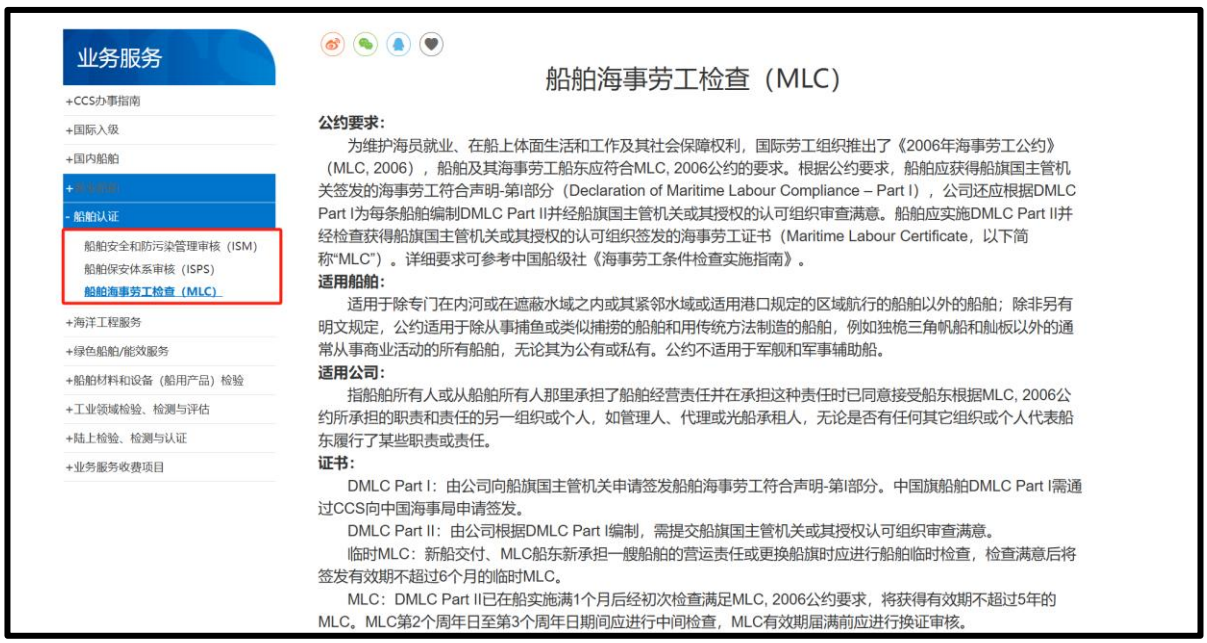
中国船级社（CCS）相关认证的费用并不是一个固定统一的金额，以下是一些影响费用的因素和大致情况等：

不同认证类型：

1. 船舶及海上设施入级检验认证：费用和船舶的类型（如货船、客船、油轮、海洋工程装备等）、大小（吨位、尺度等）、结构复杂程度、检验项目的范围（初次检验、年度检验、特别检验等）、检验地点（不同地区可能交通差旅成本不同等）等紧密相关。大型复杂的海洋工程项目和大型船舶的认证检验费用可能会达到较高水平（从几十万到数百万甚至更高都有可能，用于全周期多次检验），而一些小型船舶或设备的检验认证可能几万到十几万不等（简单项目年度检验等）。

2. 工业产品认证（比如船用材料、设备等）：根据不同产品的种类、批量、检验测试复杂程度等收费不同，从几千元（简单少量的常规产品认证）到几万元甚至更高（复杂的关键设备等）。

图 2 船舶检测认证图



业务服务

+CCS办事指南

+国际入级

+国内船舶

- 船舶认证

船舶安全和防污染管理审核（ISM）

船舶保安体系审核（ISPS）

船舶海事劳工检查（MLC）

+海洋工程服务

+绿色船舶/能效服务

+船舶材料和设备（船用产品）检验

+工业领域检验、检测与评估

+陆上检验、检测与认证

+业务服务收费项目

船舶海事劳工检查（MLC）

公约要求：

为维护海员就业、在船上体面生活和工作及其社会保障权利，国际劳工组织推出了《2006年海事劳工公约》（MLC, 2006），船舶及其海事劳工船东应符合MLC, 2006公约的要求。根据公约要求，船舶应获得船旗国主管机关签发的海事劳工符合声明-第I部分（Declaration of Maritime Labour Compliance – Part I），公司还应根据DMLC Part I为每条船舶编制DMLC Part II并经船旗国主管机关或其授权的认可组织审查满意。船舶应实施DMLC Part II并经检查获得船旗国主管机关或其授权的认可组织签发的海事劳工证书（Maritime Labour Certificate，以下简称"MLC"）。详细要求可参考中国船级社《海事劳工条件检查实施指南》。

适用船舶：

适用于除专门在内河或在遮蔽水域之内或其紧邻水域或适用港口规定的区域航行的船舶以外的船舶；除非另有明文规定，公约适用于除从事捕鱼或类似捕捞的船舶和用传统方法制造的船舶，例如独桅三角帆船和舢板以外的通常从事商业活动的所有船舶，无论其为公有或私有。公约不适用于军舰和军事辅助船。

适用公司：

指船舶所有人或从船舶所有人那里承担了船舶经营责任并在承担这种责任时已同意接受船东根据MLC, 2006公约所承担的职责和责任的另一组织或个人，如管理人、代理或光船承租人，无论是否有任何其它组织或个人代表船东履行了某些职责或责任。

证书：

DMLC Part I：由公司向船旗国主管机关申请签发船舶海事劳工符合声明-第I部分。中国旗船舶DMLC Part I需通过CCS向中国海事局申请签发。

DMLC Part II：由公司根据DMLC Part I编制，需提交船旗国主管机关或其授权认可组织审查满意。

临时MLC：新船交付、MLC船东新承担一艘船舶的营运责任或更换船旗时应进行船舶临时检查，检查满意后将签发有效期不超过6个月的临时MLC。

MLC：DMLC Part II已在船实施满1个月后经初次检查满足MLC, 2006公约要求，将获得有效期不超过5年的MLC。MLC第2个周年日至第3个周年日期间应进行中间检查，MLC有效期届满前应进行换证审核。

图 3 船舶检测认证图

负荷率：运营期第一年按照 50.00%，每年增长 10.00%至 80.00%达到饱和状态。

对标案例	适用船型	年收费区间（万元/艘·年）	核心服务内容	数据来源
长江船舶检验一体化工作站（宜昌站）客船检测服务	40-60米内河客运船舶	5-8	含年度法定营运检验、换证/中间检验、船舶安全体系合规认证、防污染设备专项检测、客运安全性能核验	宜昌市港航建设维护中心公开收费标准
长江公务船舶年度检测认证打包服务	公务执法/作业船舶	6-7.5	含法定年度检验、船用产品合规认证、船体无损检测、安全性能专项评估、船舶资质年审配套服务	长江航道局船舶检测采购项目中标文件
库区旅游船舶合规认证全链条服务	清江/三峡库区旅游客船	5.5-8	含法定强制检验、消防系统检测、环保设备认证、绿色船舶符合性核验、营运资质年审代办	宜昌市内河船检行业指导价

链接:

https://jtt.hubei.gov.cn/ghj/zwdt/szdt/202306/t20230615_5270168.shtml

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/cjgg/202504/t20250418_24485679.htm

http://www.ccgp-hubei.gov.cn/notice/cggg/chengjiao/202411/t20241112_1956732.html

综上，本项目债券存续期内总收入共计 21793.20 万元（含税）。

2.项目预期总成本预测

本项目成本预测期间为 2028 年 01 月至 2046 年，债券存续期内运营成本共计 10365.86 万元（含税），其中：外购燃料及动力费为 5

539.86 万元（含税）；职工薪酬及福利费为 2717.10 万元（含税）；修理费为 1645.69 万元（含税）；其他费用 463.28 万元（含税）。

具体测算如下：

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），总成本费用系指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和财务费用之和。

本项目按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=外购燃料和动力费+工资与薪酬+修理费+其他费用

总成本费用=经营成本+折旧费+摊销费+财务费用

2.1.外购燃料及动力费

本项目电力消耗 3.912×106kWh/年；通过查询长阳土家族自治县电费价格为 0.7035 元/kWh。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 12 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.723525	0.386994	0.022625	0.2103	0.0452	0.058406	1.133144	0.924238	0.723525	0.498235	-	
		1~10（20）千伏	0.703525			0.1903			1.113144	0.904238	0.703525	0.478235		
		35 千伏	0.683525			0.1703			1.093144	0.884238	0.683525	0.458235		
	两部制	1~10（20）千伏	0.639525			0.1263			1.049144	0.840238	0.639525	0.414235	42	26.3
		35 千伏	0.619725			0.1065			1.029344	0.820438	0.619725	0.394435		
		110 千伏	0.601625			0.0884			1.011244	0.802338	0.601625	0.376335	39	24.4
		220 千伏及以上	0.582625			0.0694			0.992244	0.783338	0.582625	0.357335		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

国网湖北省电力有限公司代理购电价格表

（执行时间：2025 年 12 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）

单位：万千瓦时，元/千瓦时

名称	序号	明细	计算关系	数值
电量	1	代理工商业购电电量规模	1=2+3	611,800.0000
	2	其中：采购优先发电电量	2	371,800.0000
	3	采购市场化发电电量	3	240,000.0000
电价	4	代理工商业购电价格	4=5+6	0.386994
	5	其中：当月平均购电价格	5	0.392850
	6	历史偏差电费折价	6	-0.005856
	7	代理工商业上网环节线损费用折价	7	0.022625
	8	系统运行费用折合度电水平	8=9+10+11+12+13+14+15	0.058406
	9	其中：抽水蓄能容量电费度电水平	9	0.002246
	10	煤电容量电费度电水平	10	0.020976
	11	新能源可持续发展价格结算机制差价结算费用折合度电水平	11	0.016472
	12	辅助服务费用度电水平	12	0.000000
	13	上网环节线损代理采购损益度电水平	13	0.000000
	14	电价交叉补贴新增损益度电水平	14	0.003644
	15	剩余优先发电价差损益度电水平	15	0.015068

注：1.直接参与市场交易的用户，按照与电网企业代理购电用户相同的标准按月分摊（分享）历史偏差电费折价、系统运行费用折合度电水平（除辅助服务费用外）。

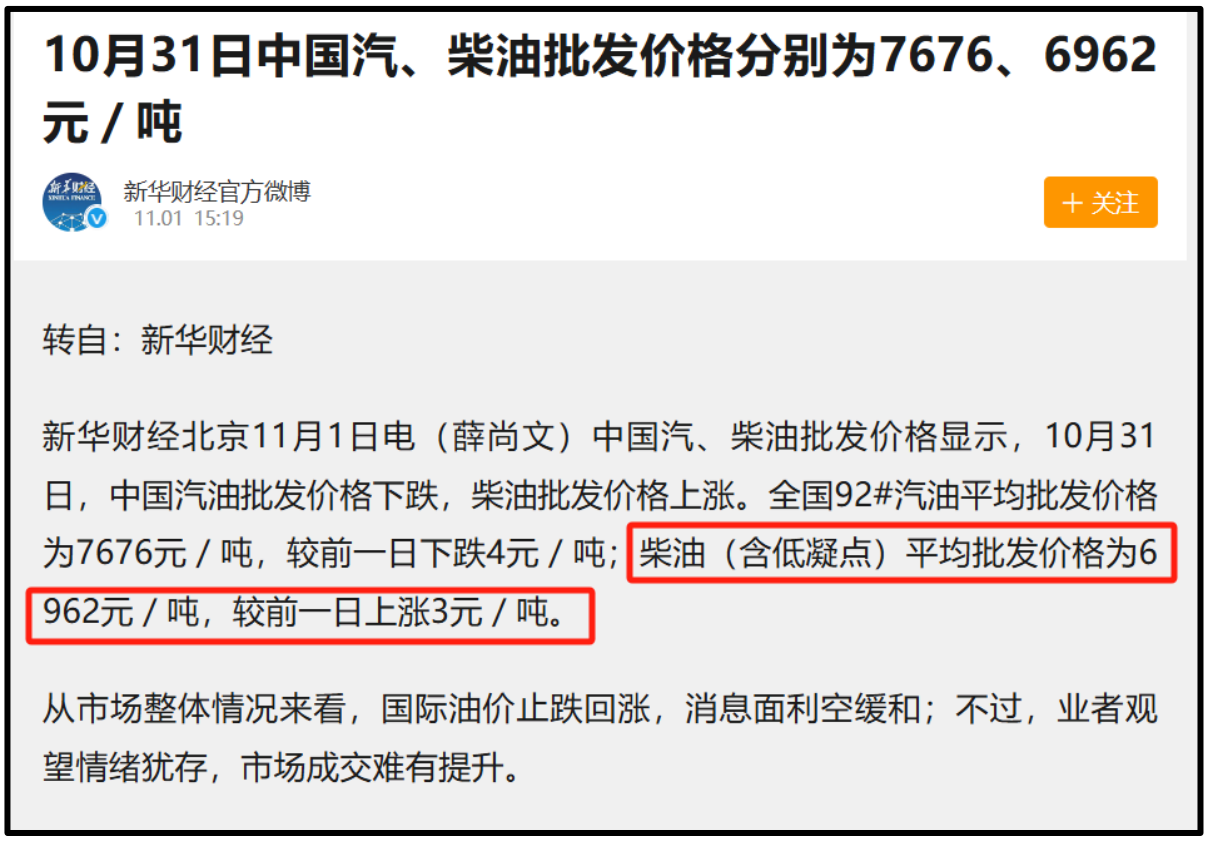
2.上表中代理工商业购电电量为预测电量。按照代理购电信息公开要求，对代理购电工商业实际电量数据进行公开，10 月代理购电工商业用户实际用电量 54.18 亿千瓦时。

（信息来源：网上国网）

雪球：智汇光伏

图 4 长阳土家族自治县电费（来源：湖北电网）

柴油 12t/年；通过查询柴油价格为 6962 元/吨。



10月31日中国汽、柴油批发价格分别为7676、6962元 / 吨

新华财经官方微博
11.01 15:19

+ 关注

转自：新华财经

新华财经北京11月1日电（薛尚文）中国汽、柴油批发价格显示，10月31日，中国汽油批发价格下跌，柴油批发价格上涨。全国92#汽油平均批发价格为7676元 / 吨，较前一日下跌4元 / 吨；柴油（含低凝点）平均批发价格为6962元 / 吨，较前一日上涨3元 / 吨。

从市场整体情况来看，国际油价止跌回涨，消息面利空缓和；不过，业者观望情绪犹存，市场成交难有提升。

图 5 柴油价格

天然气消耗 4.8 万 m³/年，通过查询宜昌市非居民天然气收费标准为 3.31 元/m³。



2022宜昌天然气收费标准是多少?

下载指南

2022-08-01 09:53 作者：芒果沙拉 【我要纠错】

分享至

【导语】：宜昌居民用气：一档2.61元/立方米，二档2.94元/立方米，三档3.74元/立方米，非居民用气3.31元/立方米。

宜昌天然气价格，**居民用气：一档2.61元/立方米，二档2.94元/立方米，三档3.74元/立方米，非居民用气3.31元/立方米**：

气（单位：元/立方米）	居　民			非　居　民	宜发改管〔2018〕44号
	一档	二档	三档	3.31	宜发改价管〔2022〕125号
	2.67	2.94	3.74		

图 6 天然气价格

经测算，本项目债券存续期内外购燃料及动力费共计 5539.86 万元（含税）。

2.2.人员工资及福利费用

结合同类型项目经营，本项目拟定配置工作人员 14 人，其中管理人员 1 人，人均工资按照 2025 年长阳县市场化平均薪酬约 5700 元/月 2 倍计取；保安/保洁人员 3 人，人均工资按照 2025 年长阳县市场化平均薪酬约 5700 元/月的 60.00%计算；职工人员 10 人，人均工资按照 2025 年长阳县市场化平均薪酬约 5700 元/月计取。

五险一金按照长阳土家族自治县实际标准计算。

福利费按照 14.00%计算

岗位类别	人员数量（人）
管理人员	1
职工人员	10
保安/保洁人员	3
合计	14

经测算，本项目债券存续期内人员工资及福利费用共计 2717.10 万元（含税）。

2.3.运营维护修理费用

本项目维护修理费主要针对建筑物、设施设备及配套基础设施的日常维修保养。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费可按固定资产原值的一定比例估算。

运营期期初按固定资产原值的 0.1%计提年修理费，每五年上涨 0.3%。

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

经测算，本项目债券存续期内运营维护修理费用共计 1645.69 万元（含税）。

2.4.其他费用

依据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》（住建部），其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，按照一定的费率提取。本项目暂定按照 8.00%作为其他费用比例。

经测算，本项目债券存续期内其他费用共计 463.28 万元（含税）。

综上，本项目债券存续期内项目运营成本共计 10365.86 万元（含税）。

2.5.固定资产折旧费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》文件，房屋、建筑物最低计算折旧年限为 20 年，飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备等固定资产计算折旧最低年限为 10 年，同时企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在 5%以内。

本项目根据实际情况，房屋建筑折旧年限暂定为 40 年，残值率为 5%。

机器设备折旧年限暂定为 10 年，残值率为 5%。

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

固定资产原值为 16456.49 万元，年均折旧额为 390.84 万元。

2.6.财务费用

本项目拟定于 2026 年 9 月申请发行 6000.00 万元专项债券，根据 2026 年湖北省政府专项债券(二十八期)发行结果公告票面利率 2.31%上浮 20 个 BP，即 20 年期暂按 2.51%测算，分期还本，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

建设期贷款利息计入总投资，运营期应计利息计入财务费用。债券存续期内财务费用合计 2,108.40 万元。

3.项目预期税费预测

债券存续期内税费合计预计 345.71 万元，其中增值税金及附加税 0.00 万元，土地使用税 127.11 万元，企业所得税 218.60 万元。

3.1.增值税金及附加

本项目依据实际情况征收增值税，增值税=销项税—进项税，其中:

进项税: 根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算; 建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算; 自来水费税率 9%，电费税率 13%，柴油税率 1

7%，天然气税率 9%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的船检认证保障基地收入的销项税按照 9.00%的税率计算。

3.2.土地使用税

依据《湖北省城镇土地使用税实施办法》计算；取值 2 元/m²。

地区		土地等级税额标准								
		一等	二等	三等	四等	五等	六等	七等	八等	九等
武汉	武汉市中心城区及开发区	20	16	12	8	5	4	3.5	3	2.5
	远城区（包括东西湖、汉南、江夏、蔡甸、黄陂、新洲区）	4	3	2						
襄樊	襄樊市城区	16	13	10	7	4	2			
	襄阳区	7	4	2						
	枣阳市	6	4	3						
	宜城市	6	4	3						
	老河口市	6	4	3						
	谷城县	5	4	3						
	南漳县	5	3							
	保康县	5	4	3	2					
黄石	黄石市城区	16	13	10	7	4	2			
	大冶市	6	5	4	3	2				
	阳新县	5	4	3						
宜昌	宜昌市城区	16	12	10	8	6	4	2		
	宜都市	6	5	4	3					
	当阳市	6	5	4	3					
	枝江市	6	5	4	3	2				
	远安县	5	4	3						
	兴山县	5	3	2						
	秭归县	5	4	3						
	长阳县	5	4	3	2					

3.3.所得税

根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》(中华人民共和国主席令第 64 号)规定，在中

华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织(以下统称企业)为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税。

个人独资企业、合伙企业不适用本法。企业所得税的税率为 25%。企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额，为应纳税所得额。第六条企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，为收入总额。

（二）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收入。项目预期收入总额为 21793.20 万元，扣除运营成本 10365.86 万元，扣除债券存续期内税费合计 345.71 万元（其中：增值税金及附加税 0.00 万元，土地使用税 127.11 万元，企业所得税 218.60 万元）。相关收益对债券本息的覆盖倍数 1.34 倍。

表 8 项目收益覆盖情况表（单位：万元）

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长阳清江船检认证保障基地工程	11081.63	8259.00	1.34

如项目建设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障项目还本付息。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司审计通过。

（三）项目收益指标情况

债券存续期内，项目可用于资金平衡的项目收益 11081.63 万元。

专项债券本息偿还共计 8259.00 万元，其中专项债券本金偿还 6000.00 万元，专项债券利息偿还 2259.00 万元。

债券存续期内项目总收益/项目总投资=0.61

债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息=1.34

债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金=1.85

债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息=1.34

债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金=1.84

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“长阳清江船检认证保障基地工程”专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所认为:

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定;

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围;

（三）项目取得可研、初步设计、用地预审与选址、建设用地规划、建设工程规划、环评、水保等批复，已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件;

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债

券的发行不构成影响;

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定;

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格;

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预﹝2016ﴞ155号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括:

（一）主要风险

1.投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险; 工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

风险控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

2.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.投资测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入成本等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

4.资金管理不规范风险

债券发行期限较长，如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施:

规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、运营收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）敏感性分析

根据上述风险评估方式，结合本项目实际情况，得出结论：本项目风险程度较低，故建设规模不变。

（1）加强与上级部门的联系衔接，确保建设资金按计划到位，以免延误计划工期。

（2）强化建设组织和管理，对工程建设进行封闭式管理，引导非工作人员远离建设现场，尽量避免在夜间施工。

（3）加强安全生产管理。自觉坚持“安全第一、预防为主”的方针，认真贯彻执行《安全生产法》《安全生产许可证条例》等法律法

规的有关规定。强化安全生产责任制，把安全生产工作任务层层分解，落实到建设单位各个部门、各生产环节和各个岗位，严格监督检查，确保建设安全。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

1.1.项目实施必要性分析

本项目建设将在清江流域开辟绿色智能船舶产业新阵地，构建区域多种新能源船舶综合应用场景，为我国按期实现碳达峰、碳中和目标作出积极贡献。项目建设有助于提高清江流域的新能源船舶应用占比，优化清江水运交通能源结构，是深入实施中央关于水运船舶绿色低碳要求，加快国内生态文明建设的需要。

本项目将在清江流域初步形成技术领先、配套完善、产业绿色、体制健全的绿色智能新能源船舶发展产业集群，打造清江流域绿色智能电动船舶产业创新示范基地，力争在标准确立、技术创新和水上能源服务等方面成为绿色智能新能源船舶产业的先驱。项目建设顺应了国家加快绿色化、智能化领域布局并巩固船舶领域全产业链竞争力的要求，是提高区域船舶工业发展水平，推动船舶制造行业向绿色、低碳、智能化方向转型升级的需要。

因此，本项目的建设对长阳土家族自治县经济的发展具有很大的推动性。

1.2.项目实施公益性分析

本工程实施可以实现提高居民的生活质量和人群健康水平，促进社会稳定和长治久安。环境状况的改善的同时，还将带来极大的社会效益。

项目的建设可以广泛形成绿色生产生活方式，生态环境根本好转。项目的建设践行绿水青山就是金山银山理念，深入实施可持续发展战略，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主，守住自然生态安全边界，更加注重生态修复、环境保护、绿色发展的系统性、整体性、协同性，促进经济社会发展全面绿色转型，建设人与自然和谐共生的美丽长阳土家族自治县。

本项目可在很大程度上提升水运事业发展，同时项目的建设还可以促进地区经济和社会发展有较正面的影响作用。

1.3.项目实施收益性分析

项目完成后具有良好的经济和社会效益，项目财务盈利能力较强，经济效益显著，本项目的建设符合国家政策，对长阳土家族自治县的经济、环境发展和职工生活水平提高都具有十分重要的意义。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的

有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目前期审批手续均已到位。

专项债券负面清单项目包括:（一）楼堂馆所;（二）形象工程和政绩工程;（三）房地产等其他项目。本项目不属于专项债券项目“负面清单”。同时，项目建设投资均合规合法，项目必要性和可行性高，项目已经取得可研批复，具有很高的成熟度。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目作为当地的重要水运项目，建成后，具有超高的社会效益，各级领导均极度重视，项目资本金落实不存在障碍。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

通过对本项目的识别，本项目的营业收入主要为船检认证保障基地收入，在项目运营期内，测算有依据，预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

专项债券正在成为政府投资的最重要资金筹集方式，专项债券必须用于有一定收益的基础设施和公共服务项目。财政部确定了在2025年专项债重点用于交通基础设施等十一大方向:一是交通基础设施，二是能源，三是农林水利，四是生态环保，五是社会事业，六是城乡冷链等物流基础设施，七是市政和产业园区基础设施，八是新型基础设施，九是国家重大战略项目，十是保障性安居工程，十一是特殊重大项目。本项目属于**交通基础设施—水运领域**，故需求合理。

本项目资金来源由项目单位自筹资金、专项债券资金组成，其中项目单位自筹资金12050.09万元，占比66.76%，拟申请发行专项债

券 6000.00 万元，占比 33.24%。满足专项债券发行要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

在本期债券的存续期内，资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按专项资金的要求执行，不准任意改变，确保项目资金达到预期使用效果。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用分期还本，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

现目前期，专业团队已针对长阳土家族自治县水运发展需求，综合考虑清江库区船舶检测维保服务现状，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对项目建设方案的可行性进行论证，最终确定项目建设内容，绩效目标合理。

本项目基于总体情况，构建了长期与年度相衔接的绩效指标体系：长期绩效目标包含产出指标（数量指标对应建设规模与服务产能，质量指标对应工程与服务质量标准，时效指标对应建设与服务交付进度，成本指标对应投资与运营成本管控）；效益指标（经济效益指标保障

运营收益达标，社会效益指标完善区域水运服务体系，生态效益指标落实库区生态保护要求）；可持续影响指标（保障基地建成后长期稳定运营、持续发挥效能）；满意度指标（明确服务对象满意度要求，减少运营投诉）。年度绩效目标覆盖决策、过程管理、项目实施三类指标，对项目建设期全流程实施规范管控。通过对项目立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目建设单位已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（黄冈市）
湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

麻城市经济社会概况

麻城市地处湖北省东北部，黄冈市北部，长江中游北岸的大别山中段南麓，鄂豫皖三省交界处，是武汉城市圈重要组成部分。湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

2025年全市地区生产总值（GDP）539.06亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值80.49亿元，增长2.8%；第二产业增加值202.83亿元，增长5.2%；第三产业增加值255.74亿元，增长6.0%。三次产业结构由2024年的16.30:38.03:45.67调整为14.93:37.63:47.44。

全年居民消费价格（CPI）比上年下降0.4%。分类别看，食品烟酒类价格下降3.0%，衣着类价格上涨2.3%，居住类价格上涨0.9%，生活用品及服务类价格上涨1.3%，交通和通信类价格下降1.9%，教育文化和娱乐类价格上涨1.5%，医疗保健类价格下降0.1%，其他用品及服务类价格上涨8.5%。

（三）经济社会发展指标

2021-2025年麻城市全市实现地区生产总值分别为410.25亿元、450.49亿元、465.19亿元、520.87亿元和539.06亿元。

（四）地方政府性基金预算情况

麻城市2022-2025年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	450.00	465.19	520.87	539.06
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,467.00	39,827.00	41,659.00	43,471.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	17,781.00	19,221.00	20,470.00	32,839.00
4.地方财政总收入（亿元）	32.70	32.04	35.83	59.04
4.1 地方公共预算收入（亿元）	20.74	22.87	24.79	26.47
其中：税收收入（亿元）	15.90	17.86	17.90	16.63
非税收入（亿元）	4.84	5.01	6.89	9.84
4.2 政府性基金收入（亿元）	9.52	9.17	8.48	7.64
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	8.40	8.88	8.03	5.22
5.地方财政总支出（亿元）	86.29	100.96	117.55	121.08
5.1 一般公共预算支出（亿元）	68.00	82.20	91.44	92.11
5.2 政府性基金支出（亿元）	18.00	17.96	25.87	25.45
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	6.30	8.10	7.94	4.57
5.3 国有资本经营预算支出（亿元）	0.29	0.80	0.24	0.05

（五）专项债务情况

麻城市2025年政府债券限额111.50亿元，其中：一般债券限额53.96亿元，专项债券限额57.54亿元。

2024 年麻城市发行政府债券 27.96 亿元，其中：再融资 5.7 亿元，新增债券 22.26 亿元。

二、债券情况

债券名称：湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程。

发行规模：2026 年发行额度为 5,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 20 年。

本次申请的专项债券按每半年付息，本金于第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程。

三、项目情况

1.项目概况

本项目建设地点位于麻城市中馆驿镇、三河口镇、阎家河镇、鼓楼街道、龙池桥街道、南湖街道、麻城经济开发区。

建设内容及规模：从三河口水库取水，输送至金桥水厂一期原水管毛家畈村段。主要建设内容为在三河口水库新建取水泵船 1 座，新建三河口水库至金桥水厂的输水管线(铺设 DN800 球墨铸铁管)44.45 千米，设计年调水量 1350 万立方米，工程引水规模为 0.64 立方米/秒。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北多能律师事务所合规性审核。

2.分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表:

资金使用计划表

单位：万元

序号	名称	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年 4 月	合计
一	**工程部分投资**	**4,387.40**	**3,238.32**	**2,820.47**	**7,625.72**
	建筑工程	666.94	492.26	428.75	1,587.95
	机电设备及安装工程	268.63	198.28	172.69	639.60
	输水管线设备及安装工程	2,521.71	1,861.26	1,621.10	6,004.07
	施工临时工程	356.56	263.17	229.22	848.95
	独立费用	573.56	423.34	368.72	1,365.62
二	**基本预备费**	**219.37**	**161.92**	**141.02**	**522.31**
三	**移民、水保及环保投资**	**549.58**	**405.64**	**353.30**	**1,308.53**
	征地移民补偿投资	270.36	199.55	173.80	643.72
	水土保持工程投资	129.83	95.82	83.46	309.11
	环境保护工程投资	149.39	110.27	96.04	355.70
四	**专项工程费用**	**365.40**	**269.70**	**234.90**	**870.00**
	下穿铁路	302.40	223.20	194.40	720.00
	下穿高速	63.00	46.50	40.50	150.00
五	**项目总投资**	**5,521.75**	**4,075.58**	**3,549.70**	**13,147.03**
六	**专项费用**	**67.50**	**125.00**	**125.00**	**317.50**
2.1	建设期利息（债券）	62.50	125.00	125.00	312.50
2.2	债券发行费用	5.00	-	-	5.00
2.3	其他融资利息	-	-	-	-
七	**调整后的总投资**	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**	**13,464.53**
八	**资金筹措**	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**	**13,464.53**
4.1	资本金	589.25	4,200.58	3,674.70	8,464.53
4.2	专项债券	5,000.00			5,000.00
4.3	其他融资	-	-	-	-

3.项目资金来源

本项目调整后总投资 13,464.53 万元，其中：自筹资本金合计 8,464.53 万元，占总投资的 62.87%；申请专项债券 5,000.00 万元，占总投资的 37.13%。符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51 号）项目资本金最低比例的要求。

单位：万元

项目名称	项目地址	建设内容及规模
湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程	项目建设地点位于麻城市中馆驿镇、三河口镇、阎家河镇	从三河口水库取水，输送至金桥水厂一期原水管毛家畈村段。主要建设内容为在三河口水库新建取水泵船 1 座，新建三河口水库至金桥水厂的输水管线(铺设 DN800 球墨铸铁管)44.45 千米，设计年调水量 1350 万立方米，工程引水规模为 0.64 立方米/秒。

项目投资资金平衡表

单位：万元

序号	建设期资金平衡表	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年 1-4 月	合计
一	**资金筹措**				
	资本金	589.25	4,200.58	3,674.70	8,464.53
	债券发行	5,000.00	-	-	5,000.00
	加：上年留存资金				
	合计	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**	**13,464.53**
二	**资金使用**				
	建设资金使用金额合计	5,589.25	4,200.58	3,674.70	13,464.53
	资金余额（资金筹措 — 资金使用）				
	合计	**5,589.25**	**4,200.58**	**3,674.70**	**13,464.53**

四、资金平衡

湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程（以下简称“本项目”）投资估算调整后总额为 13,464.53 万元，本项目预期收益主要来源于原水销售收入。债券存续期（2026-2046 年）内，需偿还债券本息合计 7,000.00 万元，债券存续期间内累计实现收入合计 11,700.45 万元，扣除运营成本费用支付的现金 3,238.86 万元后，可用于还本付息的收益为 8,461.59 万元，存续期期末累计净现金流为 1,649.09 万元。项目具备较好的盈利能力、偿债能力和财务生存能力。

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	本期债券期初余额	本期发行	本期还本付息	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026 年		5,000.00	62.50	62.50		**5,000.00**
2027 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2028 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2029 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2030 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2031 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2032 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2033 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2034 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2035 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2036 年	**5,000.00**		125.00	125.00		**5,000.00**
2037 年	**5,000.00**		625.00	125.00	500.00	**4,500.00**
2038 年	**4,500.00**		612.50	112.50	500.00	**4,000.00**
2039 年	**4,000.00**		600.00	100.00	500.00	**3,500.00**
2040 年	**3,500.00**		587.50	87.50	500.00	**3,000.00**
2041 年	**3,000.00**		575.00	75.00	500.00	**2,500.00**
2042 年	**2,500.00**		562.50	62.50	500.00	**2,000.00**
2043 年	**2,000.00**		550.00	50.00	500.00	**1,500.00**
2044 年	**1,500.00**		537.50	37.50	500.00	**1,000.00**
2045 年	**1,000.00**		525.00	25.00	500.00	**500.00**
2046 年	**500.00**		512.50	12.50	500.00	**-**
合计		-	7,000.00	2,000.00	5,000.00	

湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程平衡情况

金额单位：万元

项目名称	项目收入	项目总投资	2026 年	2027 年	2028 年	预计融资成本	收益对融资成本覆盖倍数
麻城市城区二次供水及低压区管网改造项目	11,700.45	13,464.53	5,589.25	4,200.58	3,674.70	7,000.00	1.21

结论：综上所述，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.21，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北三德会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定湖北省麻城市浮桥河水库引调水工程的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

风险分析：拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.工程事故风险

风险分析：在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险分析：本项目建成后，如果达到预计的经营服务水平，将能提高项目收益能力，保证还本付息及发行费用资金，更好提升园区可持续发展

能力；反之，如果达不到预计的经营水平，将影响预测的收益水平，给项目的偿还债务及经济收益带来风险。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备等。工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，提高公司整体经营管理能力，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；同时，广泛吸取国内外类似的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，更好服务广大人民群众。

2.利率波动风险

风险分析：在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

风险分析：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.资金管理不规范风险

风险分析：本项目债券发行期限较长，采用按半年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

麻城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督;负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

麻城市发改局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、

质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（宜城市）
汉江襄阳（小河）港多式联运物流园
专项债券信息披露文件

一、 区域情况

1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

表1-1 湖北省财政经济数据

项目	2023年	2024	2025
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.9
地区生产总值增速（%）	6	5.8	5.5

第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.5	21573.76	21865.9
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.1	9.1	8.6
第二产业（%）	36.2	35.9	34.9
第三产业（%）	54.7	55	56.5
固定资产投资增速（%）	5	6.5	2.6
进出口总额（亿元）	6449.7	7058.4	8340.1
出口额（亿元）	2116.4	4863	5818.6
进口额（亿元）	4333.3	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.7	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

表 1-2 湖北省财政收支状况表

单位：亿元

近三年一般公共预算收支			
项目	2023 年	2024 年	2025 年

	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	162	3692	178	3950	159.4	7465.4
一般公共预算支出	1458	9296	1523	9854	1320.2	7465.4
地方政府一般债券收入	888	888	521	521	419	419
地方政府一般债券还本支出	7	603	34	325	-	-
转移性收入	6380	-	5702	-	7306	-
转移性支出	5088	-	4347	-	6145.2	-
近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178	2885	193	2967	-	4443.3
政府性基金支出	162	3968	199	4138	-	4443.3
地方政府专项债券收入	2268	2268	1924	1924	1722	1722
地方政府专项债券还本支出	15	830	2	846	-	-
近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	202	13	135	-	5.1
国有资本经营支出	8	62	9	66	-	5.1
地方政府专项债务状况（亿元）						
截至 2025 年底地方政府债务余额			21385.9			
2025 年地方政府债务限额			23514			

2.襄阳市概况

（1）襄阳市地理位置

襄阳市，湖北省辖地级市，湖北省政府确立的省域副中心城市，位于湖北省西北部，东经 110°45′-113°43′，

北纬31°14′-32°37′，东邻随州市，南界荆门市、宜昌市，西连神农架林区、十堰市，北接河南省南阳市；属亚热带季风气候。全市总面积1.97万平方公里，辖3区（襄城区、樊城区、襄州区）3县（南漳县、谷城县、保康县）3市（枣阳市、宜城市、老河口市）3开发区（高新开发区、鱼梁洲开发区、东津新区），2024年年末，全市户籍人口572.86万人，全市常住人口527.97万人，常住人口城镇化率为65.16%。

（2）襄阳市经济社会发展指标

2025年，襄阳市实现地区生产总值（GDP）6,113.85亿元，按不变价格计算，比上年增长2.1%。其中，第一产业增加值534.71亿元，增长3.4%；第二产业增加值2,374.48亿元，增长0.2%；第三产业增加值3,204.65亿元，增长3.6%。三次产业结构由2024年的9.8:40.9:49.3调整为8.7:38.8:52.5，服务业占比进一步提升。全年人均地区生产总值按常住人口（约528万人）折算约为11.58万元，与上年基本持平。

（3）襄阳市地方债务情况

2025年，省财政厅核定襄阳市本级政府债务限额1,039.02亿元，其中一般债务限额235.9亿元，专项债务限

额803.13亿元。

截至2025年底，市本级政府债务余额1,016.09亿元，其中一般债务余额234.4亿元，专项债务余额781.69亿元，均严格控制在政府债务限额内。

2025年，省下达市本级地方政府债券转贷额度260.34亿元，包括：下达新增债券144.17亿元（新增一般债券19.05亿元，新增专项债券125.12亿元）；下达再融资债券116.17亿元（再融资一般债券38.2亿元，再融资专项债券77.97亿元）。

新增债券资金具体安排如下:新增一般债券19.05亿元，全部用于其他基础设施补短板。新增专项债券125.12亿元，其中：用于项目建设51.73亿元（主要支持同济襄阳医院建设项目8.2亿元、湖北文理学院迁建项目6.14亿元、襄阳职业技术学院东津校区建设项目6.6亿元等）；用于土地储备34.05亿元；用于存量政府投资项目39.34亿元。再融资债券116.17亿元（再融资一般债券38.2亿元，再融资专项债券77.97亿元），用于化解存量债务和项目。

表 1-3 襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,893.00	46,110.00	45,507.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,496.00	24,174.00	28,623.00
4.地方财政总收入	366.70	476.56	517.58
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.56	285.47
其中：税收收入	167.66	191.47	192.55
非税收入	53.24	74.09	92.92
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.11
其中：国有土地使用权出让收益	137.06	191.08	212.78
5.地方财政总支出	914.10	1,055.46	1,135.09
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.83	802.67
5.2 政府性基金支出	283.60	350.63	332.42

3.宜城市概况

宜城市位于湖北省西北部、汉江中游，版图面积 2,115 平方公里，辖 11 个镇（街道）、234 个村（社区）、1 个省级经济开发区和 1 个省级化工园区，常住人口 46.91 万人，户籍人口 55.22 万人，是千年古县、楚国故都、宋玉故里、抗日英雄张自忠将军的殉国地。连续十年获评湖北省县域经济高质量发展先进县市，七次入榜全国投资潜力百强县市，先后荣获国家园林城市、全国社会治理百强县市、全国新型城镇化质量百强市、全国基础教育先进县市等称号，跻身中

部百强县第75位。2023年，实现地区生产总值485.19亿元，增速6.7%。2024年上半年，GDP、规模工业增加值、社消额、一般公共预算收入、固投增速分别高于全省2.7、5.9、0.4、9.7、8.1个百分点，位列襄阳市第1、2、4、4、7位，圆满实现“双过半”。

2025年，全市完成地区生产总值（GDP）519.04亿元，按不变价格计算，可比下降0.4%。其中：第一产业完成增加值69.06亿元，增长4.0%；第二产业完成增加值206.43亿元，下降4.9%；第三产业完成增加值243.55亿元，增长2.9%。三次产业结构由2024年的14.3:42.0:43.7调整为13.3:39.8:46.9，服务业占比进一步提升。全年人均地区生产总值约为11.06万元（按常住人口46.91万人估算）。

2025年，上级测算下达政府债务限额1,096,100万元（约109.61亿元），其中：一般债券389,600万元、专项债券706,500万元。

截至2025年底，政府性债务余额1,002,000万元（约100.20亿元），占限额的91.4%。其中：一般债券370,900万元、专项债券631,100万元。

2025年，共收到上级下达的债券资金221,500万元，其中：新增一般债券38,900万元，新增专项债券182,600万

元。新增债券资金主要用于襄荆高铁、小河片区供水管网改造、楚皇城遗址保护开发、超长期国债配套等项目建设。

表 1-4 宜城市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	450.00	485.19	525.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,996.00	43,292.00	45,500.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,322.00	26,195.00	27,767.00
4.地方财政总收入	17.24	61.36	68.61
4.1 地方公共预算收入	12.80	14.08	18.28
其中：税收收入	9.48	10.91	12.94
非税收入	3.32	4.39	5.34
4.2 政府性基金收入	4.44	18.79	17.76
其中：国有土地使用权出让收益	4.05	6.67	1.33
5.地方财政总支出	68.47	61.30	65.60
5.1 一般公共预算支出	46.50	53.59	50.01
5.2 政府性基金支出	21.97	18.76	15.59

根据省财政厅关于下达2025年政府债务限额的通知(鄂财债发〔2025〕7号)，湖北省财政厅下达了2025年部分新增专项债限额，其中襄阳市限额情况如下表所示：

表 1-5 2025 年部分新增政府专项债务限额表

单位：万元

地区	金额
襄阳市	1,012,567.00

地区	金额
襄阳市本级	576,221.00
襄州区	70,356.00
南漳县	82,589.00
谷城县	62,374.00
保康县	42,460.00
老河口市	38,142.00
枣阳市	84,980.00
宜城市	55,445.00

二、债券情况

债券名称：2026 年湖北省（宜城市）汉江襄阳（小河）港多式联运物流园专项债券。

发行规模：2026 年本期计划发行额度为 7,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 20 年。

还本付息方式：每半年支付利息，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

1．项目建设地点

项目建设地点位于项目位于襄阳市宜城市小河镇：小河镇以南，汉江以西，小河港码头以北。

2．建设规模与内容

本项目总用地面积315,821㎡，总计容建筑面积323,676㎡，地上总建筑面积229,962㎡，其中建设大型物流仓储库9栋共219,379㎡，货品堆场9,076㎡；配套物流配套服务场站38,184㎡、物流仓储服务场站3,576㎡和汽车安全检测中心888㎡等，年设计吞吐量300万吨，提升码头物流运载方式和能力、多式联运拆拼箱作业区6,420㎡，多式联运流通中转区5,930㎡，拆拼箱、供应链物流区4,474㎡，多功能物流加工厂房1栋7,825㎡，配套用房3栋及调度用房1栋共计8,946㎡，新建园区配套疏港物流公路3.852KM（等级一级，宽25.5米），建设相应的物流辅助生产及附属设施（园区雨水、污水管网、强电、弱电等）。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

	2025年	2026年	2027年	合计
投资估算	13,411.70	26,839.42	27,086.22	67,337.34

（三）项目资金来源

本项目实施方案中总投资为67,337.34万元，其中静态总投资为67,058.54万元，与初步设计批复中的静态总投资一致。（项目实施

方案总投资与初步设计批复总投资主要差异为利率变化引起的建设期利息变化以及债券发行费用变化）。其中：工程费用 56,535.82 万元，占比 83.06%；建设工程其他费用 5,644.98 万元，占比 8.29%；专项费用 160.20 万元，占比 0.24%；预备费 4,717.54 万元，占比 6.93%；静态总投资 67,058.54 万元，建设期利息 250.00 万元；债券发行兑付费用 28.80 万元。

本项目总投资 67,337.34 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 21,837.34 万元、超长期特别国债 9,500.00 万元以及专项债券资金 36,000.00 万元。

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园概况

序号	项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
1	汉江襄阳（小河）港多式联运物流园	项目位于襄阳宜城市小河镇：小河镇以南，汉江以西，小河港码头以北	本项目总用地面积 315,821m²，总计容建筑面积 323,676m²，地上总建筑面积 229,962m²，其中建设大型物流仓储库 9 栋共 219,379m²，货品堆场 9,076m²；配套物流配套服务场站 38,184m²、物流仓储服务场站 3,576m²和汽车安全检测中心 888 ㎡等，年设计吞吐量 300 万吨，提升码头物流运载方式和能力、多式联运拆拼箱作业区 6,420 ㎡，多式联运流通中转区 5,930 ㎡，拆拼箱、供应链物流区 4,474 ㎡，多功能物流加工厂房 1 栋 7,825 ㎡，配套用房 3 栋及调度用房 1 栋共计 8,946 ㎡，新建园区配套疏港物流公路 3.852KM（等级一级，宽 25.5 米），建设相应的物流辅助生产及附属设施（园区雨	67,337.34	2025-2027

			水、污水管网、强电、弱电等）。		

单位：万元

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
				小计	地方政府一般债	抗疫特别国债	自筹资金	项目专项债券	
1	汉江襄阳（小河）港多式联运物流园	2027	67,337.34	67,337.34	/	9500.00	21,837.34	36,000.00	49,950.00

四、资金平衡

本项目偿债资金来源主要为物流园厂房及物流设施租金收入及充电设施运营收入。项目发债期间运营收入为89,345.40万元，税金及附加合计11,754.66万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）17,371.30万元，所得税0万元，可用于资金平衡相关收益为60,219.44万元，债券本息保障倍数为1.21倍。

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园专项债券融资还本付息情况

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	20,000.00		20,000.00	0.00	0.00
2027年	20,000.00	16,000.00		36,000.00	500.00	500.00
2028年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2029年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2030年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2031年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2032年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2033年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2034年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2035年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2036年	36,000.00			36,000.00	900.00	900.00
2037年	36,000.00		2,000.00	34,000.00	900.00	2,900.00
2038年	34,000.00		3,600.00	30,400.00	850.00	4,450.00
2039年	30,400.00		3,600.00	26,800.00	760.00	4,360.00
2040年	26,800.00		3,600.00	23,200.00	670.00	4,270.00

2041年	23,200.00		3,600.00	19,600.00	580.00	4,180.00
2042年	19,600.00		3,600.00	16,000.00	490.00	4,090.00
2043年	16,000.00		3,600.00	12,400.00	400.00	4,000.00
2044年	12,400.00		3,600.00	8,800.00	310.00	3,910.00
2045年	8,800.00		3,600.00	5,200.00	220.00	3,820.00
2046年	5,200.00		3,600.00	1,600.00	130.00	3,730.00
2047年	1,600.00		1,600.00	0.00	40.00	1,640.00
合计		**36,000.00**	**36,000.00**		**13,950.00**	**49,950.00**

汉江襄阳（小河）港多式联运物流园平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
汉江襄阳(小河)港多式联运物流园	60,219.44	49,950.00	36,000.00	1.21

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.21，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定汉江襄阳（小河）港多式联运物流园专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

风险分析：拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制，通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.工程事故风险

风险分析：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施

工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能达到设计时考虑的价格水平，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响价格水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.资金管理不规范风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。汉江襄阳（小河）港多式联运物流园专项债券在本期债券发行完成后债券市场的利率波动风险对本项目的融资成本等没有影响。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

宜城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜城市交通运输局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项

目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

首先，从国家与省级战略层面看，项目是贯彻落实《“十四五”现代物流发展规划》《汉江生态经济带发展规划》等顶层设计的具体行动。国家明确提出要构建现代物流体系、实施汉江航道整治、发展多式联运，本项目正是将宏观战略在襄阳落地生根的关键工程。它对于湖北打造内陆“新沿海”，支撑中部地区高质量发展新格局具有不可替代的战略价值。

其次，从区域与城市发展需求看，项目是补齐襄阳作为省域副中心与汉江流域中心城市水运短板的核心抓手。长期以来，襄阳“南船北马”的枢纽优势未能充分发挥，小河港作为汉江上规划建设的最大港区，其潜能亟待释放。本项目通过建设现代化物流园与多式联运设施，能够有效整合汉江航运、浩吉铁路、高速公路等交通资源，将襄阳的区位地理优势转化为实实在在的物流枢纽与经济优势，是提升城市能级、实现“港产城”融合发展的必然选择。

最后，从产业与经济现实需求看，项目是破解区域物流成本高企、优化运输结构、保障供应链安全的迫切要求。当前，襄阳市及周边地区大量适水货物仍依赖公路运输，成本压力大。项目建成后，将形成

“前港后园、铁水联运”的高效模式，大幅降低社会物流总成本（据测算每年可节约超20亿元），并依托浩吉铁路等国家干线，为“北煤南运”、粮食中转等提供稳定可靠的物流通道，对服务区域产业布局、增强经济韧性与竞争力至关重要。

因此，项目建设绝非可有可无，而是顺应政策导向、契合区域实际、解决发展痛点的战略性投资，实施刻不容缓。

2.项目实施的公益性

本项目的实施具有显著的公益性，它并非以商业盈利为首要目标，而是着眼于提升区域整体发展效能。项目通过构建公共多式联运枢纽，为区域内各类企业提供高效、低成本的标准化物流服务，显著降低社会物流总成本，优化区域营商环境。其建设将完善区域综合交通网络这一关键公共基础设施，不仅保障了国家战略物资运输通道的畅通，强化了供应链韧性，更通过产业带动创造了大量就业岗位，促进了社会公平与区域协调发展，其核心价值体现在为全社会创造的广泛经济效益和社会福祉上。

3.项目实施的收益性

本项目具有良好的经济收益性，预计建成后可通过物流仓储租赁、配套服务经营等多元业务模式获得稳定现金流。财务分析表明，项目在实现社会效益的同时具备可观的财务可行性，投资回报率符合行业基准，能够在运营期内实现资金平衡并创造持续利润，为区域经济发展贡献税收，并为项目后续发展提供坚实的资金保障。项目收入预测

以同类项目为参考，收益来源稳定可靠。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已开工，项目真实、合理、合法。本项目不属于专项债券项目“负面清单”，襄阳小河临港发展集团有限公司作为项目实施单位，企业相关技术先进成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

财务分析表明，项目在实现社会效益的同时具备可观的财务可行性，投资回报率符合行业基准，能够在运营期内实现资金平衡并创造持续利润，为区域经济发展贡献税收，并为项目后续发展提供坚实的资金保障。项目收入预测以同类项目为参考，收益来源稳定可靠。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自筹资金、超长期特别国债及发行专项债券。其中自筹资金 21,837.34 万元，占总投资比例为 32.43%；超长期特别国债资金 9,500.00 万元，占总投资比例为 14.11%；拟发行专项债券 36,000.00 万元，占总投资比例为 53.46%。截至目前项目资本金已到位 3,911.70 万元，剩余资本金在 2026 年和 2027 年全部到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内的物流园厂房、物流设施租金收入及充电设施运营收入，项目的收入、成本、收益预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目运营期收入进行充分论证，合理测算收入结果。

（五）债券资金需求合理性

项目资金来源为自筹资金、超长期特别国债及发行专项债券。其中自筹资金21,837.34万元，占总投资比例为32.43%；超长期特别国债资金9,500.00万元，占总投资比例为14.11%；拟发行专项债券36,000.00万元，占总投资比例为53.46%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（2）偿债风险点

1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。

2）资金管理不规范风险

本项目建设周期长，本次发行的为长期债券，采用每半年付息，分年还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.21。若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

（七）绩效目标合理性

（1）建设目标

建设大型物流仓储库 9 栋共 219,379.00㎡，货品堆场 9,076.00㎡;配套物流配套服务场站 38,184.00㎡、物流仓储服务场站 3,576.00㎡和汽车安全检测中心 888.00 ㎡等，年设计吞吐量 300 万吨，提升码

头物流运载方式和能力、多式联运拆拼箱作业区 6,42.000 ㎡，多式联运流通中转区 5,930.00 ㎡，拆拼箱、供应链物流区 4,474.00 ㎡，多功能物流加工厂房 1 栋 7,825.00 ㎡，配套用房 3 栋及调度用房 1 栋共计 8,946.00 ㎡，新建园区配套疏港物流公路 3.852KM（等级一级，宽 25.5 米），建设相应的物流辅助生产及附属设施（园区雨水、污水管网、强电、弱电等）。

（2）社会效益目标

本项目的建设将成为推动区域经济社会发展的强劲引擎，社会效益显著且多元。首先，在经济效益与产业驱动层面，项目通过构建现代化的多式联运物流体系，将极大提升襄阳乃至鄂西北地区的物流转运效率，显著降低区域企业的综合物流成本，有效优化营商环境。同时，它将强力带动临港产业的集聚与发展，如农产品加工、绿色建材、供应链管理等，促进产业结构优化升级，形成新的经济增长极。

其次，在就业与社会民生层面，项目建设期和运营期将直接和间接创造大量就业岗位，涵盖仓储管理、运输配送、港口作业、商贸服务、技术维护等多个领域，有效缓解当地就业压力，增加居民收入。此外，完善的配套设施与服务将提升小河港区的整体功能与形象，改善当地投资与生活环境，为宜城市和襄阳市的城镇化建设注入新活力。

最后，在战略价值与区域协同层面，项目是落实国家“一带一路”“长江经济带”及“汉江生态经济带”等发展战略的重要支点。它强

化了襄阳作为全国性综合交通枢纽和国家物流枢纽承载城市的地位，打通了汉江流域通往长江黄金水道及更广阔腹地的开放通道，提升了湖北省在内陆“新沿海”格局中的竞争力，对于促进中西部地区对外开放和区域经济协调发展具有深远的战略意义。

（3）经济效益目标

项目将带来良好的经济效益。临港经济区是襄阳打造国家物流枢纽承载城市的重要抓手，项目着眼于建设全国性综合交通枢纽，统筹推进港口和铁路、公路等运输方式无缝对接，打造综合性物流枢纽，将为地方经济的发展与繁荣作出巨大的贡献。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）小结

本项目的实施兼具必要性、公益性及收益性；各项前期手续齐全，且处于已实施状态，项目自身较为成熟；项目资金来源有保障，坚持专款专用；项目收入可以覆盖本息支出，本息覆盖倍数可达到1.21，具有经济可行性；债券资金需求不超过总投资的80%，符合相关法律法规及政策要求。

综上所述，本项目实施具有可行性。

2026年湖北省（宜昌市）
宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

枝江市属湖北省宜昌市代管县级市，江汉平原西缘，坐落于江汉平原向鄂西山区“承东启西”的交接地带，是三峡宜昌的东大门，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。西汉时置枝江县，因“蜀江至此如乔木分枝”而得名。枝江市东接荆州，北临当阳，西及宜昌，南与宜都、松滋接壤，是国家长江经济带新一轮开放开发的腰腹核心地带，湖北省重点开发区域，长江中游城市群的重要节点，宜昌产业发展、城市建设的重要拓展区和沿江万亿经济走廊的核心区，具有独特的区位优势。1996年撤县建市，国土面积1,374平方公里，辖8个镇，1个街道，194个行政村，

24个社区，总人口约50万人。枝江市连续十多年被评为“全省县域经济发展先进县市”，近几年均名列全省县域经济综合考评一类县（市、区）前四强。2015年获批创建国家循环经济示范县市，被列为全国社会治理和服务创新实验区和全省首个农村合作金融创新试点市。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	暂未公布
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	暂未公布
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	暂未公布
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

枝江市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	855.61	900.72	暂未公布
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,909.00	48,113.00	暂未公布
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,657.00	33,556.00	暂未公布
4.地方财政总收入	37.60	47.24	41.86
4.1地方公共预算收入	27.01	30.08	31.35
其中：税收收入	15.83	21.08	22.05
非税收入	11.18	9.00	9.30
4.2政府性基金收入	10.59	17.16	10.51

其中：国有土地使用权出让收益	8.86	15.23	8.38
5.地方财政总支出	74.69	89.30	83.51
5.1 一般公共预算支出	51.60	64.61	61.55
5.2 政府性基金支出	23.09	24.69	21.96
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.46	12.47	4.85

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
枝江市	74.4038	72.7916

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.08
2 年期	-
3 年期	-
4-5 年期	2.1506
6-7 年期	9.5869
8-10 年期	14.3382
11-15 年期	26.5181
16-20 年期	17.1178
20 年以上	-

二、债券情况

2026 年债券情况：宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程 2026 年发行专项债券 7,000.00 万元。

债券名称	宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程专项债券
债券发行规模	7,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北因之律师事务所合法性审核。

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程	宜昌姚家港化工园	建设内容及规模：场地平整工程、道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、电力工程、综合管廊工程等。 （1）场地平整工程：面积约1000亩，土方约150万m³； （2）道路工程：新建道路约6km，其中主干道约3km，红线宽40m；次干道约3km，次干道红线宽20m； （3）交通工程：新建标志标线及其他安全设施约6km； （4）给水工程：新建生产、生活给水管道各约6km； （5）排水工程：新建雨水管道约6km； （6）综合管廊工程：新建综合管廊约6km，配套建设蒸汽管道、污水管道、物料管道等约20km。 （7）电力工程：新建供电管道10km、通信管道10km、箱式变压器2套、路灯342套及相关配套电力工程。	32,096.85	湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司

（二）分年度投资计划

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**321.61**	**1,000.00**	**1,022.75**	**7,752.49**	**10,096.85**
1.1	财政安排资金					-
1.2	项目单位自筹资金	321.61	1,000.00	1,022.75	7,752.49	10,096.85
1.3	专项债券资金					-
1.4	其他资金					-
2	**融资资金**	**5,000.00**	**10,000.00**	**7,000.00**	**-**	**22,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	10,000.00	7,000.00		22,000.00
2.2	项目单位市场化融资					-
2.3	其他资金					-

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
3	其他资金					-
	合计	5,321.61	11,000.00	8,022.75	7,752.49	32,096.85

（三）项目资金来源

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程	2027 年 5 月	32,096.85	32,096.85	10,096.85	22,000.00	29,517.50

四、资金平衡

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2025 年	5,000.00	10,000.00	-	15,000.00	210.50	210.50
2026 年	15,000.00	7,000.00	-	22,000.00	372.50	372.50
2027 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2028 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2029 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2030 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2031 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2032 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2033 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2034 年	22,000.00	-	-	22,000.00	485.00	485.00
2035 年	22,000.00	-	500.00	21,500.00	485.00	985.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	21,500.00	-	1,500.00	20,000.00	463.95	1,963.95
2037 年	20,000.00	-	2,200.00	17,800.00	426.70	2,626.70
2038 年	17,800.00	-	2,200.00	15,600.00	378.20	2,578.20
2039 年	15,600.00	-	2,200.00	13,400.00	329.70	2,529.70
2040 年	13,400.00	-	2,200.00	11,200.00	281.20	2,481.20
2041 年	11,200.00	-	2,200.00	9,000.00	232.70	2,432.70
2042 年	9,000.00	-	2,200.00	6,800.00	184.20	2,384.20
2043 年	6,800.00	-	2,200.00	4,600.00	135.70	2,335.70
2044 年	4,600.00	-	2,200.00	2,400.00	87.20	2,287.20
2045 年	2,400.00	-	1,700.00	700.00	38.70	1,738.70
2046 年	700.00	-	700.00	-	11.25	711.25
合计	——	**22,000.00**	**22,000.00**	——	**7,517.50**	**29,517.50**

宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程	48,974.66	12,745.90	32,096.85	22,000.00	7,517.50	1.23

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.23，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程的信用等级为

AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。第四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四，发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，对发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

枝江市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枝江高新技术产业开发区管理委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：城市基础设施的建设直接服务于经济建设。随着枝江市经济持续发展，城市环境特别是道路交通在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度上即发展环境的竞争，良好的城市氛围，便捷快速的城市交通将为枝江市提供最基本最重要的经济建设平台。不断加快基础设施建设，改善投资环境，改善人居生活环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。

项目建成将改善枝江姚家港化工园区区域投资环境，对发展区域 社会经济具有十分重要的现实意义。园区基础设施的建设为园区及枝 江市经济建设带来巨大推力，园区基础设施期间可促进当地建筑业、 服务业发展，随着大量企业的入驻，为当地带来大量就业机会。

市政路网建设状况是枝江姚家港化工园区发展水平的重要支撑，是区域经济和社会协调发展的物质条件。本项目道路工程、地下管网工程和地上化工综合管廊工程的建设，为宜昌姚家港化工园区的发展进程提供了物质保障。

构建良好的园区路网系统是充分挖掘园区资源的必要措施。良好的路网系统有利于园区的开发经营和总体规划的全面实施。本工程的建设将与宜昌姚家港化工园区内其他道路构成园区道路骨架，有利于完善片区内部交通，创造一个便捷的园区交通环境。

一是通过土地的成片开发，形成产业集群区，为招商引资提供了空间保证；二是通过基础设施先行建设“七通一平”，起到“筑巢引凤”的作用，搭建招商引资的平台；三是通过培育主导产业，做强行业龙头，可以带动全片发展，成为招商引资的载体。

综上所述，本项目的实施，将进一步改善宜昌姚家港产业园的投资环境，增强对外招商引资的吸引力，促进区内企业的发展。项目的建成将加快城市化进程，增强姚家港产业园对周边地区的辐射作用，从而促进地区经济的协调发展。

项目的公益性：本项目投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（地下管线管廊）公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）、《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所

列领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目收益性：主要来源于综合管廊入廊费收入、综合管廊管道维护收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

建设内容及规模：场地平整工程、道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、电力工程、综合管廊工程等。

（1）场地平整工程：面积约1000亩，土方约150万m^3;

（2）道路工程：新建道路约6km，其中主干道约3km，红线宽40m；次干道约3km，次干道红线宽20m;

（3）交通工程：新建标志标线及其他安全设施约6km;

（4）给水工程：新建生产、生活给水管道各约6km;

（5）排水工程：新建雨水管道约6km;

（6）综合管廊工程：新建综合管廊约6km，配套建设蒸汽管道、污水管道、物料管道等约20km。

（7）电力工程：新建供电管道10km，通信管道10km、箱式变压器2套、路灯342套及相关配套电力工程。

本项目已依法办理了立项、可研、用地预审、环评、初设批复等行政审批手续，项目建设必须的技术准备等情况，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金10,096.85万元，占项目总投资31.46%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

项目投资总额32,096.85万元，资金筹措方式为自筹资金10,096.85万元；计划发行专项债券融资22,000.00万元，其中2024年已发行5,000.00万元、2025年已发行10,000.00万元、2026年计划发行7,000.00万元。

本项目资本金10,096.85万元，占项目总投资31.46%，来源于单位自筹资金。项目资本金后期主要用于前期费用及部分工程费用。截至目前，项目资本金已到位1,321.61万元，已支付使用，主要用于前期费用及部分工程费用。剩余项目资本金后续根据项目进度逐步落实到位。

本项目资本金均来源于项目单位自筹资金，项目单位自筹资金主要为单位自有资金，另项目未发行增发国债和超长期特别国债，未使用过增发国债和超长期特别国债资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收

益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据《关于宜昌姚家港化工园（宝林片区）基础设施及综合管廊建设工程初步设计的批复》（枝发改审批〔2024〕282号），项目总投资为32,864.12万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为32,096.85万元，其中工程费用27,717.36万元，占比86.36%，工程建设其他费用2,082.42万元，占比6.48%；预备费1,489.99万元，占比4.64%；静态总投资31,289.77万元；建设期利息785.08万元，占比2.45%，债券发行费用22.00万元，占比0.07%。

本项目资本金10,096.85万元，占项目总投资31.46%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券22,000.00万元，占项目总投资68.54%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对

应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为湖北姚家港绿色化工投资控股集团有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果

预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里，2022年末常住人口1,373.90万人。

武汉位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为134千米，南北最大纵距为155千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

武汉市财政自给能力较强，财政收入总体保持增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表。

表1-1 武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,560	33,529	35,575.
4.地方财政总收入	2,961.42	4,481.06	3,116.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.1 地方公共预算收入	1,601.20	2,995.45	1,743.06
其中：税收收入	1,319.02.	/	1,225.10.
非税收入	281.18	/	517.96
4.2 政府性基金收入	1,288.77	1,485.61.	939.39.
其中：国有土地出让收入。	1,035.38	1035.38	740.00
5.地方财政总支出	3,831.64	4,415.71	3,462.36
5.1 一般公共预算支出	2,204.08	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,627.56	1,934.71	941.75

（二）新洲区概况

新洲区是武汉市东北部市辖区，长江中游北岸、大别山余脉南端，为武汉东部门户与武鄂黄黄都市圈重要节点，阳逻部分区域已纳入长江新区托管。

新洲区位于东经 114°30′~115°5′、北纬 30°35′~30°2′，东临黄冈团风，西接黄陂，南隔长江与鄂州、青山相望，北连红安、麻城；北高南低，平原岗地为主，水域占比 18%；举水、倒水为主要水系，涨渡湖为武汉最大自然湖泊湿地。

辖 10 街道、1 镇、1 风景旅游区（邾城、辛冲、旧街、徐古、潘塘、三店、李集、汪集、双柳、涨渡湖；凤凰镇；道观河），仓埠、阳逻由长江新区托管。

截至 2025 年底，全市政府债务余额 6,737.76 亿元，全市政府债务限额 7,227.39 亿元，均控制在省核定的政府债务限额以内。

具体数据见下表：

表 1-2 新洲区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,131.06	1,200.00	1,272.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,001.00	45,065.00	48,285.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,302.00	30,085.00	32,665.00
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	40.20	25.72	29.20
其中：税收收入	29.68	16.38	14.89.
非税收入	12.36	10.04	14.31
4.2 政府性基金收入	43.15	42.19	50.41.
其中：国有土地出让收入	43.15	39.12	46.86
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	100.79	104.67	105.63
5.2 政府性基金支出	68.79	63.66	84.09

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	7,227.39	6,737.76
其中：市本级	3,909.30	3,475.66
新洲区	294.53	286.18

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	17.23

期限	2025 年
5 年期	13.46
7 年期	22.02
10 年期	29.80
15 年期	45.60
20 年期	56.52
30 年期	5.40

二、债券情况

本项目估算总投资为16,515.53万元，其中项目资本金投入6,515.53万元，占比39.45%；其余资金10,000.00万元，拟通过发行专项债券筹集。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），湖北省在国务院批准的发债规模限额内，本项目拟申请10,000.00万元专项债券资金，已于2025年发行专项债券1,000.00万元，本次计划于2026年发行专项债8,000.00万元，2027年发行专项债1,000.00万元，债券期限均为20年期，本次债券测算利率参照2026年5月12日湖北省专项债券（二十二期至二十三期）20年期专项债中标利率2.41%适当上浮，根据项目情况，即本次测算利率为2.51%；每半年支付一次利息，假设自2026年开始计息，从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券资金专项用于长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目。

三、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称：长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目（以下简称“本项目”）

建设位置：湖北省武汉市新洲区举水河流域

建设规模及内容：

本项目拟对新洲区举水河流域水环境进行治理。建设内容包括截污管网工程、生态修复工程、底泥清淤工程等。具体如下：

（1）截污管网工程：新建DN300~DN600污水管网4.81公里及附属设施，配套新建一体化污水泵站一座；

（2）生态修复工程：包括滩地整形工程447480平方米、浏湖堤加固工程979米，橡胶坝海漫加固工程80米、举西堤整坡1440米、新建生态植草沟1560米、水闸泵站出水渠整修3处及配套工程等；

（3）底泥清淤工程：清淤量55000立方米。

（二）分年度投资计划

依据项目实际情况，长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目实施计划预计17个月，分年度投资计划如下表所示：

表2：项目分年投资计划及资金筹措表

序号	项目	合计			
			2025年11月-2025年12月	2026年1月-2026年12月	2027年1月-2027年3月
1	**总投资使用计划**	**16,515.53**	**1,360.37**	**9,698.08**	**5,457.08**
1.1	建设投资	16,265.05	1,359.57	9,567.68	5,337.80
1.2	建设期利息	242.48	0.00	124.00	118.48
1.3	债券发行费用	8.00	0.80	6.40	0.80
2	**资金筹措及使用**	**16,515.53**	**1,360.37**	**9,698.08**	**5,457.08**
2.1	**自有资金**	**6,515.53**	**360.37**	**1,698.08**	**4,457.08**
2.1.1	用于建设投资	6,265.05	359.57	1,567.68	4,337.80
2.1.2	用于建设期利息	242.48	0.00	124.00	118.48
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	0.80	6.40	0.80
2.2	**专项债券资金**	**10,000.00**	**1,000.00**	**8,000.00**	**1,000.00**

2.2.1	用于建设投资	10,000.00	1,000.00	8,000.00	1,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资 16,515.53 万元，项目单位自筹资金 6,515.53 万元、专项债券资金 10,000.00 万元。项目资本金拟通过政府投资解决。

项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

目前，上述专项债券项目已经通过北京市炜衡（武汉）律师事务所合规性审核。

四、资金平衡

（一）资金平衡情况

本项目估算总投资为 16,515.53 万元。其中，资本金 6,515.53 万元，占项目总投资的 39.45%；其余资金 10,000.00 万元，占项目总投资的 60.55%，本项目拟申请 10,000.00 万元专项债券资金，已于 2025 年发行专项债券 1,000.00 万元，本次计划于 2026 年发行专项债 8,000.00 万元，2027 年发行专项债 1,000.00 万元，债券期限均为 20 年期，本次债券测算利率参照 2026 年 5 月 12 日湖北省专项债券（二十二期至二十三期）20 年期专项债中标利率 2.41%适当上浮，根据项目情况，即本次测算利率为 2.51%；每半年支付一次利息，假设自 2026 年开始计息，从第 11 年起到第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

本项目预期收益主要来源于污水处理费收入、污泥销售收入，债券存

续期（2027 年 4 月至 2047 年 6 月）内，预计实现营业收入 30,877.24 万元，考虑各项成本及税金的影响，预计项目用于资金平衡的项目收益为 20,723.67 万元。在项目运营期内，专项债券本金偿还共计 10,000.00 万元，专项债券利息偿还共计 3,867.25 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 7,217.37 万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 10,000.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.49。如项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障项目还本付息。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北智圆会计师事务所（普通合伙）审计通过。

表 5 项目收益与融资平衡测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程	20,723.67	13,867.25	10,000.00	1.49

（二）项目收益指标情况

债券存续期（2027 年 4 月至 2047 年 6 月）内，项目可用于资金平衡的项目收益 20,723.67 万元。专项债券本金偿还共计 10,000.00 万元，专项债券利息偿还共计 3,867.25 万元。

单一敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目收益变动							

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.27	1.38	1.49	1.61	1.72	1.83
债券利率变动							
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.27	1.38	1.49	1.61	1.72	1.83

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、影响项目合法性、合理性遭质疑的风险及控制措施

通过对收集的有关国家或行业发布的法律法规、规程规范以及相关前置文件分析可知，本项目符合《中华人民共和国防洪法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境保护分类管理名录》等国家相关法律法规的要求。

风险控制措施：该风险发生的可能性很小，本项目严格遵守法律法规，按照相关法律规定积极配合并整理相关文件资料。

2、造成群众对生活环境变化的不适风险

举水河堤所在地周边邾城街河段人员活动较多，其余河段人员较少。且工程建设基本上都发生在河道内，工程建设后提高现状举水堤防洪能力，提升保护周边居民生命和财产安全能力，本项目的建设也提升了周边居民的生活质量，对周边居民生活环境是有利的。

风险控制措施：在项目实施过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的方法，尤其要最大程度地照顾附近群众的利益。在征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。同时项目建设单位和施工单位密切配合，严格要求工作人员，换位思考，热情服务，文明工作，减少扰民。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）成本上升风险

项目建设期间可能发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升的风险，项目实施方将继续完善资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行准确预测和严格控制。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

实施过程中，针对居民所提意见和关心的问题，设立征收政策法规流

动咨询点，现场解答居民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的居民，采用“换位”思考方式，尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。

风险控制措施：采取以预防为主的治安防范措施，在项目全过程加强综合治理工作。密切关注极少数人可能的因对本项目不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱,导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠(与项目实施方确认)。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。

（2）资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，第 11-20 年每年还本 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损

政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、销售收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

新洲区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市新洲区人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

1）本项目是贯彻落实长江大保护战略的需要

近年来，湖北省“生态长江”建设积极推进，水、大气、土壤污染防治取得阶段性成果，湖北省长江经济带生态环境状况总体稳定。但是，长江流域环境资源承载压力依然过大，污染物排放总量居高不下，水环境污染不容忽视，水资源保护形势严峻，水生态修复任务十分艰巨，防灾减灾能力短板突出，加强长江生态保护刻不容缓。《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》指出:“实施水污染防治行动计划，严格饮用水源保护，全面推进涵养区、源头区等水源地环境整治，加强供水全过程管理，确保饮用水安全；加强重点流域、区域、近岸海域水污染防治和良好湖泊生态环境保护。”

项目区位于武汉市新洲区举水河流域，项目建设将加快完成举水重点河段清淤疏浚河滩综合整治，推进滨江生态画廊建设，提升生活污水治理水平，完善项目区内基础设施建设，改善流域内水质情况，持续提升新洲区生态环境，为长江流域水环境综合治理打下坚实基础，因此，项目建设是实施长江大保护战略的具体体现。

2）本项目是贯彻落实“十四五”重点流域水环境综合治理规划的需要

《“十四五”重点流域水环境综合治理规划》明确到2025年，基本形成较为完善的城镇水污染防治体系，城市生活污水集中收集率力争达到70%以上，基本消除城市黑臭水体。重要江河湖泊水功能区水质达标率持续提

高，重点流域水环境质量持续改善，污染严重水体基本消除，地表水劣V类水体基本消除，有效支撑京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略实施。集中式生活饮用水水源地安全保障水平持续提升，主要水污染物排放总量持续减少，城市集中式饮用水水源达到或优于III类比例不低于93%。

项目建设将按照防治结合、标本兼治、综合施策的原则，旨在对河道水域实施综合治理，以达到恢复自然生态、改善水环境、践行长江大保护的目的，同时也是落实“十四五”重点流域水环境综合治理规划的需要。

3）本项目是贯彻落实湖北省生态环境保护“十四五”规划的需要

《湖北省生态环境保护“十四五”规划》明确“十四五”时期目标， 到2025 年，绿色发展走在前列，美丽湖北、绿色崛起成为湖北高质量发展的重要底色。长江经济带生态保护和绿色发展取得显著成效，“三江四屏千湖一平原”的生态格局更加稳固，资源能源利用效率大幅提高，主要污染物排放总量持续减少，生态环境质量持续改善，生态文明制度体系更加健全，城乡人居环境进一步改善。应对气候变化能力显著增强，碳排放强度持续下降，全面完成国家下达任务。基本消除国控劣V类水质断面， 巩固提升城市黑臭水体治理成果，有效保障饮水安全。空气质量持续改善， 基本消除重污染天气。土壤和地下水环境质量总体保持稳定，局部稳中向好，受污染耕地和污染地块安全利用率进一步提升。固体废物与化学物质环境风险防控能力明显增强，核安全监管持续加强，生态环境风险得到有效管控。

环境管理体系、环境监管机制和行政执法体制进一步完善，生态环境治理能力明显提升，为2035年建成美丽湖北打下坚实基础。

项目建设建设内容包含河道生态护岸、生态步道工程、生态沟渠工程、垃圾清理工程、生活污水收集及配套工程，是落实湖北省生态环境保护“十四五”规划的需要。

2.公益性

长江支流新洲区举水河流域水环境综合整治工程是一项社会公益性事业，有助于改善城市的面貌以及提高城市的形象，是改善居民的居住品质、提高居民生活质量和健康水平、促进精神文明建设和社会稳定、改善生态环境和社会环境的重要举措；是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。

3.收益性

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为30,877.24万元，扣除相关成本及税费后，可用于偿债的项目收益为20,723.67万元，满足资金平衡需求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，

由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（3）项目已于2025年启动，目前已取得项目可研批复、用地预审等相关审批件。因此该项目成熟度高，符合合规要求。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源于专项债券和单位自行筹措，将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。资金来源符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收益来源于污水处理费收入、污泥销售收入，债券存续期间用于资金平衡的项目收益20,723.67万元，收入在区域市场和行业内有参照性，能合理预测。

项目成本包括燃料及动力费、维护费、清淤工程费用、其他费用，具体明细根据可研和武汉市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

根据债券资金的使用领域的要求，本项目属于生态环保-重点流域水环境综合处理领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府

专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点：本项目专项债券发行期限为长期债券，采用每半年付息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

（七）绩效目标合理性

综上所述，该项目符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61 号），本项目绩效目标合理性方面通过四个维度进行考量：

一是设定项目年度目标和绩效指标。项目代建单位已制定本项目工作计划表，项目具备按年度工作的合理的绩效目标。二是目标和指标的设计符合项目管理绩效管理要求。该项目代建单位已将建设期债券发行情况、资本金到位率、资金使用情况、项目建设进度、竣工验收时间等作为绩效指标纳入工作计划进行考量，运营期项目主体单位将收入保障情况设定绩

效目标。三是通过绩效目标和完成情况的对比，反映目标设立的合理性。在建设期内，项目代建单位按年对实际各指标落实情况进行后评价对比，对落实不足的指标进行整改和提升。四是绩效目标与项目投资额是否匹配。项目主体单位、代建单位每半年对资金到位率、工程形象完成率、目标产值完成率进行后评价，并实现动态监测，确保绩效目标与资金使用量相匹配。综上，该项目绩效指标设置较为充分合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）小结

本项目的实施兼具必要性、公益性及收益性；各项前期手续齐全，项目自身较为成熟；项目资金来源有保障，坚持转款专用；项目出让收入可以覆盖本息支出，本息覆盖倍数可达到1.49，具有经济可行性；债券资金需求不超过总投资的80%，符合相关法律法规及政策要求，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026 年湖北省

鄂西北智慧仓储物流园建设项目

专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.十堰市基本情况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等 3 省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口 3 县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安 3 县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪 4 县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重

要支点城市。

发展目标：

发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在II类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.55	267.22
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	168.18
其中：税收收入	97.84	100.46	110.55
非税收入	41.59	54.09	57.63
4.2 政府性基金收入	113.76	99	99.04
其中：国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	90.62
5.地方财政总支出	599.71	717.92	712.2
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.01	513.26
5.2 政府性基金支出	141.1	198.91	198.94

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	101.27	70.54	70.11

2.竹山县概况

表 1-2 竹山县财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	152.37	169.53	177.3
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33926	36162	38045
3.农村居民人均可支配收入（元）	15354	16133	17102
4.地方财政总收入	36.75	42.06	44.83
4.1 地方公共预算收入	12.18	13.82	14.96
其中：税收收入	8.46	9.54	10.37
非税收入	3.72	4.28	4.59
4.2 政府性基金收入	24.57	28.24	29.87
其中：国有土地使用权出让收益	23.91	27.46	29.03
5.地方财政总支出	69.21	75.13	76.48
5.1 一般公共预算支出	55.16	60.14	61.27
5.2 政府性基金支出	14.05	14.99	15.21
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.37	12.08	12.31

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
十堰市	764.89	663.29
其中：竹山县	69.20	62.48

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
5 年期	0.62

7 年期	1.85
10 年期	16.47
15 年期	9.64
20 年期	20.12
30 年期	5.37

二、债券情况

鄂西北智慧仓储物流园建设项目拟发行专项债券 16,000.00 万元，其中 2026 年发行专项债券 10,000.00 万元，2027 年发行专项债券 6,000.00 万元。详细情况如下：

债券名称	鄂西北智慧仓储物流园建设项目政府专项债券
债券发行规模	16,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年-20 年每年偿还本金的 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

鄂西北智慧仓储物流园建设项目政府专项债券已经通过北京市炜衡（武汉）律师事务所合法性审核。

表 3-1 鄂西北智慧仓储物流园建设项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资
鄂西北智慧仓储物流园建设项目	湖北省十堰市竹山县鱼岭工业园	本项目拟占地面积约 160.96 亩，总建筑面积 68035.75 平方米，计容总建筑面积 109181.72 平方米。项目主要由分拨配送区、供应链区、冷链物流区、智能快递分拣区、数字化高台仓库、智能仓储区等 7 个功能板块组成。围绕服务智慧仓储物流，建设分拨配送中心 12705.48 平方米、供应链中心 5442.00 平方米，冷链物流仓储中心 14256.00 平方米，物流云仓储库 7542.22 平方米，智	29,301.64

		能快递分拣仓库 6048.00 平方米，数字化高台仓库 6384.00 平方米，智能仓储库 14061.75 平方米，设备用房 1434.30 平方米。并配套完善项目区水、电、路、停车场等配套设施。	

（二）分年度投资计划

表 3-2 项目分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**29,301.64**	**12,747.43**	**16,554.21**
1.1	建设投资	28,815.84	12,606.93	16,208.91
1.2	建设期利息	469.80	130.50	339.30
1.3	债券发行费用	16.00	10.00	6.00
2	**资金筹措及使用**	**29,301.64**	**12,747.43**	**16,554.21**
2.1	自有资金	13,301.64	2,747.43	10,554.21
2.1.1	用于建设投资	12,815.84	2,606.93	10,208.91
2.1.2	用于建设期利息	469.80	130.50	339.30
2.1.3	用于债券发行费用	16.00	10.00	6.00
2.1.4	用于流动资金	-		
2.2	专项债券资金	16,000.00	10,000.00	6,000.00
2.2.1	用于建设投资	16,000.00	10,000.00	6,000.00
2.2.2	用于建设期利息	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-
2.2.4	用于流动资金	-	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资 29,301.64 万元，建设资金来源为单位自筹资金 13,301.64 万元、专项债券资金 16,000.00 万元。

表 3-3 项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	发行专项债	
鄂西北智慧仓储物流园	2027 年 12 月	29,301.64	29,301.64	13,301.64	16,000.00	22,472.80

建设项目						

四、资金平衡

表 4-1 项目融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2026 年	0.00	10,000.00	2.61%	130.50	130.50		10,000.00
2027 年	10,000.00	6,000.00	2.61%	339.30	339.30		16,000.00
2028 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2029 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2030 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2031 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2032 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2033 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2034 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2035 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2036 年	16,000.00		2.61%	417.60	417.60		16,000.00
2037 年	16,000.00		2.61%	1,404.55	404.55	1,000.00	15,000.00
2038 年	15,000.00		2.61%	1,970.62	370.62	1,600.00	13,400.00
2039 年	13,400.00		2.61%	1,928.86	328.86	1,600.00	11,800.00
2040 年	11,800.00		2.61%	1,887.10	287.10	1,600.00	10,200.00
2041 年	10,200.00		2.61%	1,845.34	245.34	1,600.00	8,600.00
2042 年	8,600.00		2.61%	1,803.58	203.58	1,600.00	7,000.00
2043 年	7,000.00		2.61%	1,761.82	161.82	1,600.00	5,400.00
2044 年	5,400.00		2.61%	1,720.06	120.06	1,600.00	3,800.00
2045 年	3,800.00		2.61%	1,678.30	78.30	1,600.00	2,200.00
2046 年	2,200.00		2.61%	1,636.54	36.54	1,600.00	600.00
2047 年	600.00		2.61%	607.83	7.83	600.00	0.00
合计		16,000.00		22,472.80	6,472.80	16,000.00	

表 4-2 项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
鄂西北智慧仓储物流园建设项目	31,411.00	22,472.80	16,000.00	1.40

结论：综上所述，鄂西北智慧仓储物流园建设项目收益对融资本

息覆盖倍数为1.40，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，鄂西北智慧仓储物流园建设项目融资平衡情况已经通过湖北智圆会计师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定鄂西北智慧仓储物流园建设项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）项目资产管理风险

风险：第一，运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；第二，运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行

情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以市人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

竹山县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

湖北竹山经济开发区管理委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调

相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

项目实施必要性：

（1）是完善区域综合运输体系、提升物流业竞争力的需要

《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出十堰必须加快构建以航空港、高速铁路、高速公路、航运、城市快速公路为主体的综合交通网络体系，衔接国家综合运输大通道，完善城乡道路网络，优化交通枢纽布局，提升内畅外联水平，推动形成网络完善、便捷高效、绿色低碳、智慧共享的区域性现代化综合交通枢纽，建设交通强国示范城市。打造综合交通运输枢纽，进一步完善物流园区、大型产业园区集疏运体系，提升货运无缝衔接能力。

（2）是推动产业结构优化的需要

本工程作为区域现代物流集散中心，聚集功能分工各异的物流企业，并利用园区先进的信息技术和物流装备，有机整合运输、储存、装卸、包装、配送等物流环节，发展一体化、高效化的现代物流，提

高企业原材料和产品的流通效率、降低物流成本，为各类产业提供规模化、链条化发展的基础，充分发挥“产业集聚+物流集聚”双重效应，进而推动产业链集聚和产业结构优化升级。本项目现代物流园建成后，可以直接带动十堰市及周边区域交通运输业、仓储业、商贸流通、信息服务等服务业的发展，促进货物的流动，更好地服务于工农业等实体企业，拉动区域经济快速增长，加快推进竹山县产业结构优化。

（3）是提升物流运行效率、降低物流成本、缓解城乡交通运输压力的需要

竹山目前交通运输市场前景很大，现有的货运站点规模较小、服务水平较低，城市配送体系不完善，物流效率不高，社会物流成本较大，公路运输还是粗放型模式，要形成运输市场的有形化、有序化比较困难；另根据相关数据显示，到2025年竹山县与重庆以及湖北省内部各县市的对外衔接道路交通压力约是现状的3倍，对当地交通运输发展带来巨大压力，对交通运输基础设施提出了更高要求。

鄂西北智慧仓储物流园的建设，一是通过高效信息化平台建设、完善规模的仓储设施、有效的城市配送体系，将极大提升十堰货运的组织化运量比例，提升货运和物流运行效率，缓解货运量增加带来的城市交通压力；二是项目实施以“低碳、环保、绿色交通运输”为理念，与区域交通网络对接，形成有序的货运交易市场和城市配送体系，提高公路运输管理水平和组织水平，不断提升公路运输行业管理，促进市场有形化、有序化、合法制化管理，逐步实现公路运输的规模化、集约化经营，发挥公路运输门到门的机动、灵活、快速便捷的优势，

可有效推动产业结构优化，降低社会成本，大大缓解城市交通压力。

项目实施公益性：

本项目投向领域为“城乡冷链等物流基础设—城乡冷链等物流设施”，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目实施的收益性：

主要来源于仓库租赁收入、充电桩收入、停车位收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.40倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第42号令）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。

（2）该项目成熟度

本项目规划设计方案系统完整；采用的技术方案先进、适用、经济、安全，技术上是可行的，经济与社会效益是可观的，项目的实施

是节能的、环保的。

项目建设体现了建设与适用相结合的原则，投资合理。建设中所选用的新材料、新设备等遵从设计的整体要求，能更好地满足建筑使用功能要求。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目调整后总投资 29,301.64 万元，资金筹措方式为单位自筹 13,301.64 万元，计划发行专项债券融资 16,000.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需求合理性

项目初设批复的总投资为 29,415.64 万元，调整建设期债券利息及手续费之后的总投资额为 29,301.64 万元，其中工程费用 24,386.17 万元，占比 83.22%；工程建设其他费用 3,057.49 万元，占比 10.43%；预备费 1,372.18 万元，占比 4.68%，建设期利息 469.80 万元，占比 1.60%，债券发行费 16.00 万元,占比 0.05%。

项目资本金 13,301.64 万元，占项目总投资 45.40%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。发行专项债券 16,000.00

万元，占项目总投资 54.60%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

项目前期，专业团队已针对建设需求、建设内容、建设规模等方案的可行性进行论证，提出本项目的建设，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（武汉市）高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）专项债券信息披露文件

一、区域情况

1．湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2023年，省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预算的93.20%。省级一般公共预算支出总计7435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算支出1458.50亿元，为预算的90.80%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,465.4亿元，为调整预

算的103.90%，其中省本级一般公共预算收入167.00亿元，为预算的94.00%。省级一般公共预算支出总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中省本级一般公共预算支出1,290.70亿元，为预算的93.20%。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.40亿元，为预算的100.90%，其中省本级一般公共预算收入159.40亿元。省级一般公共预算支出总计7,465.40亿元，为预算的100.90%，其中省本级一般公共预算支出1,320.20亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4,443.30亿元，为预算的104.30%。

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里，2022年末常住人口1373.90万人。

武汉位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为134千米，南北最大纵距为155千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023年全市地方一般公共预算收入2,961.42亿元。全市政府性基金收入1,288.77亿元。全市政府性基金支出1,627.56亿元。

2024年全市地方一般公共预算收入1,667.31亿元。全市政府性基金收入975.65亿元。全市政府性基金支出1,934.71亿元。

2025 年全市地方一般公共预算收入 2,412.52 亿元。全市政府性基金收入 2,739.16 亿元。全市政府性基金支出 2,739.16 亿元。

武汉市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

武汉市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529	城镇：67,248 农村：35,575
地方一般公共预算收入（亿元）	1,601.20	1,667.31	2,412.521
政府性基金收入（亿元）	1,900.49	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
政府专项债券限额（亿元）	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额（亿元）	2,403.31	2,883.04	3,475.66

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	9,467.59	8,895.34
其中：市本级	5,221.50	4,761.65

大冶市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	863.15	930.71	暂未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	52,532	55,237	暂未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,807	30,722	暂未公示
4.地方财政总收入	100.71	108.13	104.79
4.1 地方公共预算收入	80.72	89.12	62.62
其中：税收收入	67.85	70.97	38.1
非税收入	12.87	18.15	24.52
4.2 政府性基金收入	36.07	51.38	42.17
其中：国有土地使用权出让收益	1.00	2.63	37.4
5.地方财政总支出	136.63	189.41	148.21
5.1 一般公共预算支出	77.98	83.46	89.37
5.2 政府性基金支出	58.65	105.95	58.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	29.11	76.52	35.1

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
大冶市	159.3	148.68

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	4,609.00
2 年期	11,529.00
3 年期	13,043.00
5 年期	19,914.00
6 年期	47,089.20
7 年期	154,003.20
8 年期	47,089.20
9 年期	47,089.20
10 年期	153,329.20
11 年期	84,810.00
12 年期	84,810.00
13 年期	84,810.00
14 年期	84,810.00
15 年期	244,939.00
16 年期	41,710.00
17 年期	41,710.00
18 年期	41,710.00
19 年期	41,710.00
20 年期	235,623.00
21 年期	250.00
22 年期	250.00
23 年期	250.00
24 年期	250.00
25 年期	250.00
26 年期	250.00
27 年期	250.00
28 年期	250.00
29 年期	250.00
30 年期	250.00

二、债券情况

2026 年拟发行专项债券 5,000.00 万元，具体情况如下：

债券名称	高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）专项债券
债券发行规模	9,500.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11-20 年按照发行额的 10%等额分期还本。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北景清律师事务所合法性审核。

项目名称	项目位置	建设内容
高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）	东湖高新区科学岛和中心城片区	项目位于东湖高新区科学岛和中心城片区，包括高新七路(科学岛西路一未来一路)、未来一路(科学岛西路一科学岛北路)、科学岛西路(科学岛北路一未来一路)、科学岛南路(未来一路一科学岛东路)、芯光路(高新七路一港湾路、思湾路一未来一路)和中心城片的光谷五路(高新五路一高新大道)。其中，高新七路(科学岛西路一未来一路)综合管廊内建设 DN600 给水管道约 2489 米。未来一路(科学岛西路一科学岛北路)综合管廊内建设 DN600 给水管道约 3445 米。科学岛西路(科学岛北路一未来一路)建设 DN600 管道约 2643 米。科学岛南路(未来一路一科学岛东路)建设 DN500 管道约 2172 米。芯光路(高新七路一港湾路)建设 DN400 管道约 680 米。芯光路(思湾路一未来一路)建设 DN400 管道约 1050 米。光谷五路(高新五路一高新大道)综合管廊内建设 DN600 给水管道约 4747 米，并沿途建设配水支管(兼顾消防功能)约 5653 米。

（二）分年度投资计划

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	资本金	501.01	2,300.00	2,801.01
1.1	财政安排资金	501.01		501.01
1.2	单位自筹资金			0.00
1.3	专项债券资金			0.00
1.4	其他资金		2,300.00	2,300.00
2	融资资金	5,000.00	0.00	5,000.00
2.1	专项债券资金	5,000.00		5,000.00
2.2	市场化融资			0.00
2.2	其他资金			0.00
3	其他资金			0.00
	合计	5,501.01	2,300.00	7,801.01

（三）项目资金来源

1. 项目资本金来源

本项目资本金共计2,801.01万元，占总投资35.91%，截止实施方案编制日期，资本金到位0万元，已使用0万元，剩余资金后期随项目建设进度按计划逐步到位。

2. 项目融资计划

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026年	5,000.00	0.00	20 年	2.60%	每半年支付一次利息	第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%
合计	5,000.00					

3.项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市

场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）债券还本付息情况

本项目拟于2026年发行专项债券5,000.00万元，期限均为20年。2026年专项债券发行利率参考2026年3月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十四期）20年同期债券利率2.50%，在此基础上上浮10BP，即暂按2.60%测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。具体如下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2026年		5,000.00		5,000.00	2.60%	65.00
2027年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2028年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2029年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2030年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2031年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2032年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2033年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2034年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2035年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2036年	5,000.00			5,000.00	2.60%	130.00
2037年	5,000.00		500.00	4,500.00	2.60%	123.50
2038年	4,500.00		500.00	4,000.00	2.60%	110.50
2039年	4,000.00		500.00	3,500.00	2.60%	97.50
2040年	3,500.00		500.00	3,000.00	2.60%	84.50
2041年	3,000.00		500.00	2,500.00	2.60%	71.50
2042年	2,500.00		500.00	2,000.00	2.60%	58.50
2043年	2,000.00		500.00	1,500.00	2.60%	45.50
2044年	1,500.00		500.00	1,000.00	2.60%	32.50

2045 年	1,000.00		500.00	500.00	2.60%	19.50
2046 年	500.00		500.00	0.00	2.60%	6.50
合计		**5,000.00**	**5,000.00**			**2,015.00**

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为48,545.00万元，扣除运营成本23,569.37万元及相关税费5,392.48万元后，预计用于资金平衡相关收益为19,583.15万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.79倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）	19,583.15	7,015.00	5,000.00	2.79

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为2.79，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计

方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了武汉市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，武汉市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、投资者保护措施

武汉市财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。为保障本项目及时还款，本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资

金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

同时，项目实施单位将规范项目资金管理，按照项目进度合法合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合法合规使用。专项债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉东湖新技术开发区管理委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1．项目实施的必要性

本项目的实施可优化现状管网布局，连通周边不同主干道的供水主管及支管，形成环状管网，提高供水灵活性和可靠性，减少因供水

管道单点故障带来的不良影响。本项目涉及管道仍属于区域规划的重要组成部分，建成后将完善片区给水管网系统，提高区域供水安全性。

2.项目实施的公益性

给水工程是地区企业、居民生产和生活正常进行所必需的基础设施。随着区域的开发与建设，未来道路周边人口及企业增多，有一大批园区的开工建设和入驻用水量激增。

因此，本项目建成后有利于完善本地区的园区配套服务功能，改善园区环境，提高企业竞争力。同时，本项目建设有利于促进本地区经济发展，带动周边地区的产业发展，形成区域经济的增长极。这种集聚效应不仅能提升区域的经济实力，还有利于增强区域的竞争力。

3.项目实施的收益性

高新区科学岛及中心城片供水管网提升工程（一期）收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为供水收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2.项目成熟度

本项目计划于2026年8月开工建设，目前项目正处于开工准备阶段，已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复等文件，成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资7,801.01万元，建设资金来源为项目单位自筹资金2,801.01万元、专项债券资金5,000.00万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为供水收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资及福利费、外购燃料动力费、修理费、其他管理费用等，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，

分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》中市政和产业园区基础设施-供水，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 5,000.00 万元进行筹集，占总投资的 64.09%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到 2.79 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2.偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情

况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标为有利于完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程，绩效目标设置科学合理。

（八）事前绩效评估的事项

已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省武汉市
国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程
专项债券信息披露文件

一．区域基本情况

1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″—33°6′47″、东经108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2023年，省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预算的93.20%。省级一般公共预算支出总计7435.70亿元,为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算支出1458.50亿元，为预算的90.80%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,465.4亿元，为调整预算的103.90%，其中省本级一般公共预算收入167.00亿元，为预算的94.00%。省级一般公共预算支出总计7,233.60亿元，为预算的

103.90%，其中省本级一般公共预算支出1,290.70亿元，为预算的93.20%。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.40亿元，为预算的100.90%，其中省本级一般公共预算收入159.40亿元。省级一般公共预算支出总计7,465.40亿元，为预算的100.90%，其中省本级一般公共预算支出1,320.20亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4,443.30亿元，为预算的104.30%。

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积8,569.15平方公里，2022年末常住人口1373.90万人。

武汉位于东经113°41′～115°05′，北纬29°58′～31°22′，在平面直角坐标上，东西最大横距为134千米，南北最大纵距为155千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023年全市地方一般公共预算收入2,961.42亿元。全市政府性基金收入1,288.77亿元。全市政府性基金支出1,627.56亿元。

2024年全市地方一般公共预算收入1,667.31亿元。全市政府性基金收入975.65亿元。全市政府性基金支出1,934.71亿元。

2025年全市地方一般公共预算收入2,412.52亿元。全市政府性基金收入2,739.16亿元。全市政府性基金支出2,739.16亿元。

武汉市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

武汉市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529	城镇：67,248 农村：35,575
地方一般公共预算收入（亿元）	1,601.20	1,667.31	2,412.52[1]
政府性基金收入（亿元）	1,900.49	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
政府专项债券限额（亿元）	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额（亿元）	2,403.31	2,883.04	3,475.66

3. 东西湖区概况

东西湖区，隶属于湖北省武汉市，地处长江左岸，武汉市的西北部，汉江、汉北河及府环河汇合之处，介于北纬 30° 34′ —30° 47′，东经 113° 53′ —114° 30′ 之间，境域东靠张公堤，分别与江岸区、江汉区和硚口区接壤；西南滨汉水与蔡甸区相望，西北依府河与黄陂区相邻，东西长 38 千米，南北宽 22.5 千米，总面积 499.71 平方千米。东西湖是古云梦泽的一部分。1958 年，由汉阳、黄陂、孝感、汉川部分地区组成。东西湖区地处江汉平原的东北缘，地势一马平川。地貌属岗边湖积平原，自西向东倾斜，大部分地区海拔在 21.5—26 米之间属北亚热带季风（湿润）气候，常年光照充足、雨量丰沛、雨热同季、四季分明。

2025 年，东西湖区预计地区生产总值约 2,000 亿元。近三年来，东西湖区经济总量持续攀升，三次产业结构逐步向服务业主导转变，工业经济在转型升级中保持增长韧性，消费市场活力稳步释放，人均发展水平显著提升。具体数据见下表：

东西湖区 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	1,800.31	1884.35	约 2000
一般公共预算收入（亿元）	126.66	132.23	128.10
政府性基金收入（亿元）	20.76	115.87	60.59
其中：国有土地出让收入（亿元）	15.37	17.17	56.47
政府性基金支出（亿元）	55.80	115.87	95.85

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	9,467.59	8,895.34
其中：东西湖区	3,013,627	2,821,836

本地区 2025 年底专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限（年）	2025 年
1 年期	205,000
2 年期	2,000
3 年期	10,000
5 年期	512,100
6 年期	7,400
7 年期	73,200
8 年期	7,400
9 年期	7,400

债券期限（年）	2025 年
10 年期	361,700
11 年期	118,200
12 年期	118,200
13 年期	118,200
14 年期	118,200
15 年期	265,500
16 年期	103,200
17 年期	103,200
18 年期	103,200
19 年期	103,200
20 年期	270,500
21 年期	21,400
22 年期	21,400
23 年期	21,400
24 年期	21,400
25 年期	21,400
26 年期	21,400
27 年期	21,400
28 年期	21,400
29 年期	21,400
30 年期	21,400

二、债券情况

本项目拟于 2026 年发行专项债券 11,500.00 万元,期限为 20 年。2026 年专项债券发行利率参考 2026 年 4 月 17 日中国债券信息网 2026 年湖北省政府专项债券（十八期）20 年同期债券利率 2.36%，在此基础上上浮 10BP，即暂按 2.46%测算，每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券名称	国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程

债券发行规模	11,500.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	第 11 年一第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北景清律师事务所合法性审核。

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程	项目位于走马岭街道范围内	工程建设内容主要有市政排水系统完善及混错接点改造、地块内部雨污分流改造、现状排水管涵清淤及缺陷修复、水质水量持续监测设施及信息平台 4 部分组成，主要建设内容如下： 1）市政排水系统完善及混错接点改造：新建 dn355～d n630mm 市政污水管道约 6.2km， 新建 d300mm～2BH=2-4000 × 2000mm 雨水管涵 6.95km，从源头改造消除沿渠混流排口， 改造市政管网混错接点 98 处。 2）地块内部雨污分流：新建 de110mm～d300mm 污水管 道约 0.98km,d300mm～dn630mm 雨水管道约 1.0km。 3）现状排水管涵清淤及缺陷修复：对工程范围内现状 排水管涵进行清淤疏浚，清淤总长约 82km，清淤总量约 385 00m3，对市政道路排水管涵 415 处结构性缺陷进行修复，并 配套修复现状排水检查井及路面检查井盖。 4）水质水量持续监测措施：通过建设排水管网设置液 位计、水质水量监测装置、流向仪等，持续监测市政雨污水 收集系统及地块污水排口。在现状入河重点排口增设水质、 水量在线监测设备 10 套，现状地块重点排口设置水质、水 量在线监测设备 15 套，在现状排水管网设置液位计 80 套、 排水管网流向仪 80 套，并在现状排水系统配套建设监测井 便于后期安装设备对排水系统进

		行监测。

（二）分年度投资计划

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**6,158.99**	**6,158.99**	**12,317.98**
1.1	财政安排资金			
1.2	单位自筹资金	6,158.99	6,158.99	**12,317.98**
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	11,500.00	0.00	**11,500.00**
2.1	专项债券资金	11,500.00	0.00	**11,500.00**
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**17,667.04**	6,158.99	**23,817.98**

四、资金平衡

本项目拟于2026年发行专项债券11,500.00万元,期限为20年。2026年专项债券发行利率参考2026年4月17日中国债券信息网2026年湖北省政府专项债券（十八期）20年同期债券利率2.36%，在此基础上上浮10BP，即暂按2.46%测算，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。具体如下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率%	当年支付利息
2026 年		11,500.00		11,500.00	2.46%	141.45
2027 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2028 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2029 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90

2030 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2031 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2032 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2033 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2034 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2035 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2036 年	11,500.00			11,500.00	2.46%	282.90
2037 年	11,500.00		1,150.00	10,350.00	2.46%	268.76
2038 年	10,350.00		1,150.00	9,200.00	2.46%	240.47
2039 年	9,200.00		1,150.00	8,050.00	2.46%	212.18
2040 年	8,050.00		1,150.00	6,900.00	2.46%	183.89
2041 年	6,900.00		1,150.00	5,750.00	2.46%	155.60
2042 年	5,750.00		1,150.00	4,600.00	2.46%	127.31
2043 年	4,600.00		1,150.00	3,450.00	2.46%	99.02
2044 年	3,450.00		1,150.00	2,300.00	2.46%	70.73
2045 年	2,300.00		1,150.00	1,150.00	2.46%	42.44
2046 年	1,150.00		1,150.00	0.00	2.46%	14.15
合计		**11,500.00**	**11,500.00**			**4,384.95**

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息（万元）	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程	35,175.43	15,884.95	11,500.00	2.21

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.21，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定国家陆港枢纽（走马岭）

片区地下管网改造工程的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施

工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，武汉市东西湖区政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资

金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市东西湖区人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

良好的投资环境不仅包括经济环境、人文环境，还包括城市景观和城市风貌。在拥有大量天然水体的东西湖区，具有长江流域水乡城市特点和水资源丰富的优点，都因为河湖的减少和水体污染而影响了城市的形象。改善东西湖区排水安全及水环境，也就是改善城市景观风貌，增强了城市发展潜力，增加城区环境资源的承载力，为经济的快速发展创造良好的投资环境保障。

（2）项目实施的公益性

本项目的建设可以提高片区污水收集率，保证污水处理系统正常运转，提升污水收集处理的系统性和效能。本工程地处武汉市东西湖区，经过近些年的建设，东西湖区污水管网系统建设已较为完善，为保证污水得到有效处理，进水浓度有效提升除了完善市政污水管网建设外，源头地块雨污分流改造、市政排水系统的完善、混错接点改造等措施亦成为污水收集率提高的重要措施，是保证污水处理系统正常运转的需要。

（3）项目实施的收益性

国家陆港枢纽（走马岭）片区地下管网改造工程收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要为污水处理收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

（三）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政

府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2.项目成熟度

本项目计划于2026年8月开工建设，目前项目正处于开工准备阶段，已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复等文件，成熟度较高。

（四）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资23,817.98万元，建设资金来源为项目单位自筹资金12,317.98万元、专项债券资金11,500.00万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为污水处理收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资及福利费、外购燃料动力费、修理费、其他管理费用等，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发

展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（六）债券资金需求合理性

本项目符合《2025 年新增专项债券资金投向领域》中市政和产业园区基础设施—供排水，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 11,500.00 万元进行筹集，占总投资的 48.28%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到 2.21 倍。项目收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2.偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（八）绩效目标合理性

本项目绩效目标为有利于完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程，绩效目标设置科学合理。

（九）事前绩效评估的事项

已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（仙桃市）
湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻，全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。湖北省现有12个省辖市、1个自治州、39个市辖区、24个县级市（其中3个直管市）、37个县、2个自治县、1个林区。2021年末，湖北省常住人口5830万人。其中，城镇3736.45万人，乡村2093.55万人，城镇化率达到64.09%。

2.仙桃市概况

仙桃是湖北省直管县级市，为武汉城市圈西翼中心城市、亚洲体操之乡，江汉平原中心城市。仙桃原名沔阳，拥有1,500多年的建制历史，是荆楚文化的发祥地之一，为冲积平原，西北高而东南低，地势平坦。属于亚热带季风气候区，全年气候温和，雨量充沛。总面积2,538.00平方千米，现辖1个国家级高新技术产业开发区、3个市属街道办事处、15个建制镇、2个农场。2019年总人口152.92万人。

仙桃北依汉水，南靠长江，东临武汉，318 国道、汉宜高速铁路、沪渝高速横贯东西，随岳高速公路和武汉城市圈环线高速（武汉六环线）纵穿南北。仙桃南到广州、北到北京、东到上海、西到成都等特大城市均在 1,000.00 公里半径之内。仙桃也是国家园林城市、首批国家全域旅游示范区、国家卫生城市、国家新型城镇化试点、国家智慧城市试点。

2023 年仙桃市地方一般公共预算收入 38.1 亿元，一般公共预算支出 104.77 亿元。地方政府性基金预算收入 34.75 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 30 亿元。政府性基金预算支出 40.37 亿元，其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 28.54 亿元。地方政府债务限额：68.25 亿元；地方政府债务余额：67.16 亿元。

2024 年仙桃市地区生产总值为 1125.13 亿元，按不变价计算，增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值为 137.93 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值为 483.17 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值为 504.04 亿元，增长 5.6%。仙桃市地方财政总收入为 61.68 亿元，其中地方公共预算收入为 40.03 亿元，政府性基金收入 21.65 亿元，地方财政一般公共预算支出为 106.85 亿元。

2025 年仙桃市地区生产总值为 1190.77 亿元，按不变价计算，增长 6.6%。分产业看，第一产业增加值为 134.42 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值为 494.09 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值为 562.26 亿元，增长 8.5%。仙桃市地方财政总收入为 69.73 亿元，其中地方公共预算收入为 44.01 亿元，政府性基金收入 23.54 亿元，地方财政一般公共预算支出为 107.08 亿元。

2023 年-2025 年仙桃市经济社会发展指标及地方政府性基金预

算情况如下表所示：

表 1-12023-2025 年仙桃市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1014.33	1125.13	1190.77
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43114	44895	47000
3.农村居民人均可支配收入（元）	26578	28173	30145
4.地方财政总收入	72.85	60.85	67.13
4.1 地方公共预算收入	38.1	40.03	44.4
其中：税收收入	30.49	29.03	31.94
非税收入	7.61	11.02	12.45
4.2 政府性基金收入	34.75	20.82	30.92
5.地方财政总支出	145.14	132.72	138.72
5.1 一般公共预算支出	104.77	105.69	107.8
5.2 政府性基金支出	40.37	27.03	30.92

3.专项债务情况

2025 年仙桃市地方政府专项债券债务限额及债务余额情况如下表所示：

表 1-22025 年仙桃市政府专项债限额余额情况

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
仙桃市	128.79	121.69

表 1-3 本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年

1 年期	0.6
3 年期	0.37
5 年期	3.73
7 年期	11.49
10 年期	22.47
15 年期	25.58
20 年期	38.54
30 年期	18.92

二、债券情况

本项目计划发行专项债券 50,000.00 万元，2026 年与 2027 年各发行 15,000.00 万元，35,000.00 万元，期限为 20 年，根据湖北省 2026 年地方政府专项债券（二十三期）同期债券利率为 2.47%依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮约 10bp，按 2.57%测算；每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券名称	湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程
债券发行规模	50,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

项目概况

项目名称	项目地址	主要建设内容即规模
湖北省汉江生态经	仙桃市和天门市	主要建设内容包括：工程引水线路长 41.85 千米，包括进水口、输水管道、沿线阀井建筑物及分水口、管理及信息化工程等。

济带建设引隆补水工程		1.进水口。位于汉江干堤左堤桩号255+100处，由进水渠、连接段、进水闸、穿堤箱涵、输水箱涵等组成。 2.输水管道。总长41.29千米。 3.沿线阀井建筑物及分水口。管道沿线设压力水箱(设进排气阀)1座、调压井2座、检修放空阀井5座、进排气阀井32座及单独镇墩1座;于压力水箱(桩号0+560)处预留天南长渠应急分水口，设分水闸;于1#调压井(桩号27+338)处预留天门市二水厂分水口，设分水阀;于2#调压井(桩号41+850)处预留仙桃市一、三、四水厂分水口及通顺河应急补水分水口，分别设分水阀和分水闸。 4.管理工程。新建运管道路5千米，配套必要的管理设施、设备。 5.信息化工程。建设雨量监测6处、水位监测2处、流量监测6处、水质监测3处、视频监视117处、预警广播97处、电子界桩94处、闸阀泵站远程自动控制系统及移动监测体系;建设调度会商中心及监控分中心;建设数字李生平台及业务应用系统。

（二）分年度投资计划

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
1	**资本金**	**34,000.00**	**39,700.00**	**32,533.47**	**106,233.47**
1.1	财政安排资金				
1.2	单位自筹资金	34,000.00	39,700.00	32,533.47	
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**80,000.00**	**35,000.00**	**-**	**115,000.00**
2.1	专项债券资金	15,000.00	35,000.00		**50,000.00**
2.2	市场化融资	65,000.00			**65,000.00**
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**114,000.00**	**74,700.00**	**32,533.47**	**221,233.47**

（三）项目资金来源

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	单位自筹资金	专项债券融资	
湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程	2028 年 12 月	221,233.47	221,233.47	106,233.47	50,000.00	69,917.50

四、资金平衡

本项目计划发行专项债券 50,000.00 万元，2026 年与 2027 年各发行 15,000.00 万元，35,000.00 万元，期限为 20 年，根据湖北省 2026 年地方政府专项债券（二十三期）同期债券利率为 2.47%依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮约 10bp，按 2.57%测算；每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目债券还本付息表如下：

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程

项目融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年支付利息
2026 年		15,000.00		15,000.00	2.57%	192.75
2027 年	15,000.00	35,000.00		50,000.00	2.57%	835.25
2028 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00

2033 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	2.57%	1,285.00
2037 年	50,000.00		1,500.00	48,500.00	2.57%	1,265.73
2038 年	48,500.00		5,000.00	43,500.00	2.57%	1,182.20
2039 年	43,500.00		5,000.00	38,500.00	2.57%	1,053.70
2040 年	38,500.00		5,000.00	33,500.00	2.57%	925.20
2041 年	33,500.00		5,000.00	28,500.00	2.57%	796.70
2042 年	28,500.00		5,000.00	23,500.00	2.57%	668.20
2043 年	23,500.00		5,000.00	18,500.00	2.57%	539.70
2044 年	18,500.00		5,000.00	13,500.00	2.57%	411.20
2045 年	13,500.00		5,000.00	8,500.00	2.57%	282.70
2046 年	8,500.00		5,000.00	3,500.00	2.57%	154.20
2047 年	3,500.00		3,500.00	0.00	2.57%	44.98
合计		50,000.00	50,000.00			19,917.50

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程

项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程	206,199.10	140,382.96	115,000.00	1.47

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.47，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，

国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了仙桃市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，仙桃市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、主管部门责任

仙桃市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项

目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

仙桃市水利和湖泊局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

引隆补水工程是解决通顺河流域水资源供需矛盾的有效途径，是功在当代、惠及子孙、利在千秋的民生工程、民心工程和德政工程，引隆补水工程实施后可助推本区域绿色发展，为长江经济带、汉江生态经济带建设提供示范引领。对于促进地区社会经济发展、改善人民群众生活条件、改善生态环境、促进社会和谐稳定具有重大作用，因此实施该工程是十分必要而紧迫，应尽早实施。

（2）项目实施的公益性

本项目建设符合相关的产业政策;项目的实施将有力促进仙桃市建设,将给区域绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。经济效益、生态效益和社会经济益极其巨大。

（3）项目实施的收益性

本项目主要针对水厂提供原水，专注于基础设施和民生保障，市场竞争很小，本项目主要收入来源为生活用水原水销售收入。本项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入依据取值谨慎，来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47 倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设规模与本地人口、经济社会发展水平、财政可承受能力、行业标准等匹配度分析

（1）项目建设规模

项目工程引水线路总长 41.85 公里。主要建设内容包括进水口、输水管道、沿线阀井建筑物及分水口、工程信息化建设等。

（2）与本地人口匹配度分析

仙桃市的常住人口约为 125.1 万人，其中城镇人口 82.2 万人，农村人口 42.9 万人。项目建成能够有效地利用现有的人力资源和基础设施，同时也为当地居民提供了更多的就业机会，有助于提高居民的生活水平。

（3）与经济社会发展水平的匹配度分析

仙桃市的经济社会发展水平正在不断提升。中心城区人口已达56万人，城镇化率超过65%，达到了中等城市规模的标准1。

（4）与财政可承受能力的匹配度

本项目申请专项债50,000.00万元，借款期限20年，从借款期第11年起开始偿还。经计算，项目综合收益对还款期债券本息的综合偿债覆盖率1.47，项目偿债能力较强。

（4）与行业标准的匹配度

湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程在建设过程中严格遵守国家的相关规定和行业标准，与行业标准高度匹配度。

综上所述，湖北省汉江生态经济带建设引隆补水工程的建设规模与本地人口、经济社会发展水平、财政可承受能力、行业标准的匹配度较高。这些项目不仅能够推动仙桃市的经济发展，还能提高居民的生活水平，同时也符合国家的相关规定和行业标准。

3.项目成熟度分析

截至目前，已发布引隆补水工程设计采购施工总承包（EPC）、全过程咨询招标公告，并于2026年1月顺利开工。

4.项目资金来源与到位可行性分析

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策

要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2026 年-2028 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

5.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入分为原水销售收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括其他管理费用等，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

6.债券资金需求合理性分析

本项目属于《2025 年新增专项债券资金投向领域》中为农林水

利—水利工领域，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为50,000.00万元进行筹集，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

7.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到1.47。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

（2）偿债风险点

1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

8.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标为改善仙桃市的城市人居环境，响应国家发展的总体部署，优化产业基地布局，促进区域经济的整体发展，生态、社会、经济效益显著，绩效目标设置科学合理。

9.其他需要纳入事前绩效评价的事项

湖北水发仙桃投资有限公司已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（黄石市）
黄石市区域物流节点基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）中长期经济规划情况

黄石市，湖北省辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，总面积4583平方公里。截至2023年7月，黄石市辖4个区、1个县，代管1个县级市。市人民政府驻下陆区杭州东路1号。2023年年末，黄石市常住人口243.95万人，方言主要分两大类：赣方言、江淮官话。

黄石市为典型的亚热带季风气候，地形总的趋势是西南高，东北低，长江自北向东流过市境。西周时，称鄂；春秋战国，属楚、秦。宋乾德五年（967年），南唐始建大冶县。自宋至民国，隶属兴国路、兴国州、武昌府、大冶县。1949年，设立中国第一个工矿特区——“湖北省大冶工矿特区”。1950年，成立省辖黄石市。

黄石市是中华青铜文化的发祥地之一，在矿冶文化发展史中形成了以矿冶业为主体的工业文明。截至2023年9月，黄石市有全国重点文物保护单位8处，人类非遗1项，国家级非物质文化遗产4项。

2023年，黄石市生产总值达到2,108.96亿元。城镇居民人均可支配收入为46,794.06元。地方财政总收入为274.95

亿元，其中全市一般公共预算收入169.37亿元，市本级一般公共预算收入47.29亿元。税收收入占比23.99%，非税收入为165.58亿元，政府性基金收入中土地使用权出让收益32.5亿元。地方财政支出方面，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）为449.41亿元，政府性基金支出165.58亿元，其中国有土地使用权出让安排的支出21.83亿元。

2024年，黄石市地区生产总值提升至2,305.81亿元。城镇居民人均可支配收入增长至49,007.00元。地方财政总收入达271.07亿元，全市一般公共预算收入为190.03亿元，市本级一般公共预算收入52.79亿元。税收收入占比30.28%，非税收入为113.71亿元，政府性基金收入里土地使用权出让收益42.02亿元。财政支出上，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）为530.77亿元，政府性基金支出113.71亿元，其中国有土地使用权出让安排的支出42.67亿元。

2025年，黄石市地区生产总值达到2430.28亿元。城镇居民人均可支配收入为51,385.00元。地方财政总收入为295.13亿元，全市一般公共预算收入213.49亿元，市本级一般公共预算收入80.96亿元。税收收入占比36.25%，非税收入为114.48亿元，政府性基金收入中土地使用权出让收益108.16亿元。地方财政支出方面，全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）为534.79亿元，政府性基金支出182.28亿元，其中国有土地使用权出让安排的支出99.14亿元。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

黄石市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

序号	项目	2023年	2024年	2025年
1	地区生产总值	2,108.96	2,305.81	2430.28
2	城镇居民人均可支配收入（元）	46,794.00	49,007.00	51385.00
4	地方财政总收入	274.95	271.07	295.15
4.1	全市一般公共预算收入	169.37	190.03	213.49
4.1.1	市直一般公共预算收入	47.29	52.79	60.90
	其中：税收收入	23.99	30.28	36.25
	非税收入	23.3	22.51	24.65
4.2	政府性基金收入	105.58	113.71	114.48
	其中：国有土地使用权出让收益	32.2	42.02	108.10
5	地方财政总支出	449.41	530.77	534.79
5.1	全市一般公共预算支出（含上级转移支付支出）	322	334.06	352.41
5.2	政府性基金支出	105.58	113.71	182.39
	其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	21.83	42.67	99.14

（三）专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
黄石市	604.2	577.9
其中：市本级	277.8	275.8
市直	203.7	201.7

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025年

1年期	7700
2年期	8515
3年期	66,000.00
5年期	1,300.00
7年期	273,344.00
10年期	435,426.00
15年期	586,696.18
20年期	561,000.00
30年期	77,500.00

二、项目情况

（一）项目概况

黄石市区域物流节点基础设施建设项目

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
黄石市区域物流节点基础设施建设项目	建设地点位于黄石市	本项目建设内容主要为对黄石东站及下陆站闲置火车场站资产改造物流设施。 （1）黄石东站利用闲置资产改造常温仓库10000平方米，改造智慧仓储8000平方米，改造站台为货物装卸平台1000平方米，改造辅助用房6000平方米，改造站房为服务用房1230.78平方米，停车场4500平方米，设置停车位300个，充电桩60个，改造人行道1500m，水电管网38205.34m，消防工程13936.50㎡，道路硬化12000㎡。 （2）下陆站改造建筑面积8000平方米，改造仓储用房8000平方米，改造货物分拣区800平方米，建设共享云仓800平方米，	（1）黄石东站利用闲置资产改造常温仓库10000平方米，改造智慧仓储8000平方米，改造站台为货物装卸平台1000平方米，改造辅助用房6000平方米，改造站房为服务用房1230.78平方米，停车场4500平方米，设置停车位300个，充电桩60个，改造人行道1500m，水电管网38205.34m，消防工程13936.50㎡，道路硬化12000㎡。 （2）下陆站改造建筑面积8000平方米，改造仓储用房8000平方米，改造货物分拣区800平方米，建设共享云仓800平方米，改造服务用房3000平方米，停车场800平方米，停车位100个，充电桩20个，修复轨道700m、窄

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
		改造服务用房3000平方米，停车场800平方米，停车位100个，充电桩20个，修复轨道700m、窄轨轨道1200m，水电管网1500m，消防系统14000㎡，道路硬化2000㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施	轨轨道1200m，水电管网1500m，消防系统14000㎡，道路硬化2000㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施

（二）分年度投资计划

黄石市区域物流节点基础设施建设项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
1	资本金	569.42	6,318.69	3,246.35	10,134.45
1.1	地方财政资金				
1.2	项目单位自筹资金	569.42	6,318.69	3,246.35	10,134.45
1.3	专项债券资金				-
1.4	其他资金				-
2	融资资金				
2.1	专项债券资金	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
2.2	项目单位市场化融资				-
2.2	其他资金				-
3	其他资金				-
	合计	20,569.42	6,318.69	3,246.35	30,134.45

（三）项目资金来源，

根据本项目初设批复，本项目建设工程费用24,261.84万元，占比80.51%；建设工程其他费用2,574.69万元，占比8.54%；预备费2,146.92万元，占比7.12%，静态总投资28,983.45万元。增加建设期利息1,131.00万元及债券发行费

用20.00万元后，总投资30,134.45万元。建设资金来源为建设单位自筹10,134.45 万元、专项债券资金20,000.00 万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

黄石市区域物流节点基础设施建设项目

项目投资资金来源

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	20,000.00	0	20	2.610	半年付一次	第11至第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息

三、资金平衡

黄石市区域物流节点基础设施建设项目

项目融资还本付息情况

单位：万元

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2026	20,000.00	2.610%	20,000.00	261.00	0.00	20,000.00
2027			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2028			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2029			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2030			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2031			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2032			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2033			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2034			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2035			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2036			20,000.00	522.00	0.00	20,000.00
2037			20,000.00	495.90	2,000.00	18,000.00
2038			18,000.00	443.70	2,000.00	16,000.00

2039			16,000.00	391.50	2,000.00	14,000.00
2040			14,000.00	339.30	2,000.00	12,000.00
2041			12,000.00	287.10	2,000.00	10,000.00
2042			10,000.00	234.90	2,000.00	8,000.00
2043			8,000.00	182.70	2,000.00	6,000.00
2044			6,000.00	130.50	2,000.00	4,000.00
2045			4,000.00	78.30	2,000.00	2,000.00
2046			2,000.00	26.10	2,000.00	0.00
合计	20,000.00			8,091.00	20,000.00	

黄石市区域物流节点基础设施建设项目

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄石市区域物流节点基础设施建设项目	34,715.14	20,000.00	28,091.00	1.24

结论：综上所述，黄石市区域物流节点基础设施建设项目收益对融资本息覆盖倍数为1.24，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，黄石市区域物流节点基础设施建设项目融资平衡情况已经被北京政德会计师事务所（普通合伙）评估。

四、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄石市区域物流节点基础设施建设项目专项债券的信用等级为AAA。

五、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）运营管理风险

风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。

（三）资金管控风险

风险：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（四）投资收益风险

风险：本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

（五）逾期还款风险

风险：逾期还款，大部分指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。

六、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（黄石城市更新产业发展集团有限公司）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石城市更新产业发展集团有限公司是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①项目是融入长江经济带战略布局，完善国家物流枢纽功能的需要

黄石市作为长江中游城市群重要节点城市，承载着国家物流枢纽承载城市功能定位。项目建设深度契合《国家物流枢纽布局和建设规划》关于强化多式联运体系建设的战略部署，通过盘活铁路场站存量资源，构建衔接长江黄金水道与铁路干线运输的综合性物流节点，有效提升区域物流设施现代化水平，强化黄石在长江经济带“东西双向互济”物流通道中的支点作用，为构建“双循环”新发展格局提供基础设施支撑。

②项目是落实湖北省现代物流业高质量发展要求的需要

项目紧密对接《湖北省现代物流业发展“十四五”规划》中“实施物流基础设施补短板工程”的重点任务，通过智能化仓储设施建设和传统场站等功能的升级，显著提升区域物流集约化水平。项目的实施将推动鄂东南地区物流降本增效综合改革试点工作，促进物流业与制造业深度融合，为黄石建设鄂东区域性物流中心提供关键载体,是落实湖北省“一主引领、两翼驱动、全域协同”区域发展布局的具体实践。

③项目建设是推动产业链供应链安全高效运行的需要

当前，供应链韧性已成为区域产业竞争力的重要标志。本项目的建设可有效整合上下游物流资源，实现多业态、多货种协同作业，提高物资周转率与仓储周转效率，强化产业

链供应链对突发事件的应对能力，为区域制造业提供强有力的物流保障。

项目建成后，将提升区域物流科技含量和附加值，满足未来大宗商品与工业品快速周转、精准配送和安全管理，是推动产业链供应链安全高效运行的需要。

（2）公益性

通过完善物流网络促进城乡资源双向流动、缩小区域发展差距，并衔接长江经济带与中部城市群，助力产业联动；其集成多式联运与绿色技术可降低碳排放、优化资源配置，同时依托应急物流和冷链设施增强民生保障能力，在自然灾害或公共卫生事件中发挥关键作用；项目还通过开放共享基础设施和智慧物流平台，支持中小企业发展、促进就业，并服务“一带一路”节点建设与乡村振兴战略，兼具经济协调、社会普惠和可持续发展等多重公共价值。

本项目属于城乡冷链等物流基础设施-其他物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

因此，本项目建设具有一定公益性。

（3）收益性

项目建成后形成固定资产投资 30,134.45 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目总收入 49,053.67 万元；项目运营成本 7,095.94 万元；累计利润总额 15,059.88 万元，上交所得税 3,708.67 万元，间接提供社会职位上百个。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52 号中提到，专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、城市更新、特殊重大项目等十二大领域。本项目是城乡冷链等物流基础设施-其他物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施，属于专项债券支持的领域。

（2）项目成熟度

项目目前已取得《关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（黄发改审批〔2025〕74 号）；《关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目用地预审与选址的意见》（2025 年 8 月 15 日）；《建设项目环境影响登记表》（备案号：2025420203000000020）；《关于黄石市区域物流节点基础设施建设项目初步设计的批复》（黄发改审批〔2025〕112 号）；《关于黄石市区域物流节点基础设施

建设项目节能审查的说明》（2025 年 8 月 15 日）；《黄石市区域物流节点基础设施建设项目建设环境影响登记表》（2025 年 8 月 14 日）；《关于办理市区域物流节点基础设施建设项目建设用地规划许可证及建设工程规划许可证的意见》（2025 年 11 月 5 日）；《关于对“黄石市区域物流节点基础设施建设项目”申请施工许可证办理的复函》（2026 年 8 月 24 日）。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 30,134.45 万元，其中项目资本金 10,134.45 万元；剩余约的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划发行共 20,000.00 万元，其中，2026 年拟申请 20,000.00 万元。发行期限为 20 年；项目资本金来源于建设单位自筹，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内主要为仓库出租收入、辅助用房出租收入、停车服务收入、充电桩服务收入等。预计收入约为 49,053.67 万元。运营成本主要构成为人员工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、管理及其他费用，预计经营成本约为 7,095.94 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计28,091.00 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为34,715.14万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.24 ，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

综上，本项目债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目拟申请专项债券20,000.00 万元，其中，2026年拟申请20,000.00 万元，发行期限为20年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，债券预测利率根据《2026湖北省政府专项债券（二十八期）》实际发行利率率2.31%上浮30个BP，即本次20年期债券发行利率为2.610%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。其中建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年9月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目绩效总目标表

项目绩效总目标					
名称	目标说明				
长期绩效目标	本项目实施后将显著提升黄石市物流基础设施水平，优化区域物流节点布局，为区域内物流产业的高效运转提供坚实保障。通过建设现代化物流设施，能够有效降低物流成本，提高物流效率，进一步增强黄石市在区域物流网络中的枢纽地位。同时，项目的实施将带动周边相关产业发展，促进就业机会增加，改善区域内居民生活质量，并推动城市功能布局的完善与优化。				
年度绩效目标1	黄石东站利用闲置资产改造常温仓库10000平方米，改造智慧仓储8000平方米，改造站台为货物装卸平台1000平方米，改造辅助用房6000平方米，改造站房为服务用房1230.78平方米，停车场4500平方米，设置停车位300个，充电桩60个，改造人行道1500m，水电管网38205.34m，消防工程13936.50㎡，道路硬化12000㎡。				
年度绩效目标2	下陆站改造建筑面积8000平方米，改造仓储用房8000平方米，改造货物分拣区800平方米，建设共享云仓800平方米，改造服务用房3000平方米，停车场800平方米，停车位100个，充电桩20个，修复轨道700m、窄轨轨道1200m，水电管网1500m，消防系统14000㎡，道路硬化2000㎡；配套建设物流信息化设施、道路、供电及给排水等基础设施。				
长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标表	产出指标	数量指标	黄石东站改造工程	1项	项目可研报告
			常温仓库改造	10000平方米	项目可研报告
			智慧仓储改造	8000平方米	项目可研报告
			站台改造装卸平台	1000平方米	项目可研报告
			辅助用房改造	6000平方米	项目可研报告
			站台改辅助用房	1230.78平方米	项目可研报告
			停车场	4500平方米	项目可研报告
			充电桩	60个	项目可研报告
			人行道	1500平方米	项目可研报告
			水电管网工程	38205.34平方米	项目可研报告
			消防工程	13936.5平方米	项目可研报告
			道路硬化	12000平方米	项目可研报告
			下陆站改造工程	1项	项目可研报告
			附属用房改造	8000平方米	项目可研报告
			仓储用房	8000平方米	项目可研报告
			改造货物分拣	800平方米	项目可研报告

			区		
			共享云仓	800平方米	项目可研报告
			服务用房改造	3000平方米	项目可研报告
			停车场	800平方米	项目可研报告
			充电桩	20个	项目可研报告
			修复轨道	700米	项目可研报告
			窄轨轨道	1200米	项目可研报告
			消防工程	14000平方米	项目可研报告
			水电管网工程	1500米	项目可研报告
			道路硬化	2000平方米	项目可研报告
			物流信息化工程	1项	项目可研报告
		质量指标	项目资本金到位率（%）	100	项目财务凭证
			项目建成合格率（%）	100	验收记录及竣工验收报告
			工程验收合格率（%）	100	竣工验收报告
		时效指标	项目债券资金投入使用时间（年）	2026	资金支出凭证
			是否按规定及时、规范披露信息	是	债券信息网
			债券资金使用百分比（%）	100	项目财务凭证
			项目完成及时率（%）	100	竣工验收报告
		成本指标	专款专用率（%）	100	财务凭证
	效益指标	经济效益指标	可用于资金平衡的项目收益（万元）	34,715.14	专项债券实施方案
			偿债覆盖倍数	1.24	专项债券实施方案
		社会效益指标	防止债务违约（%）	100	实施效果
			本项目带动就业人数	≥10	实施效果
		生态效益指标	对生态环境的不利影响	0	项目可研报告

			（%）		
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限（年）	≥20	项目可研报告
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益人满意度（≥%）	95%	问卷调查

根据项目申报材料和债券资金项目支出绩效目标申报表的内容，本项目总体目标制定科学合理。

绩效指标一级指标分为项目成本、产出、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的要求。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理。

2026年湖北省（十堰市）
十堰市张湾区城乡供水一体化工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.十堰市

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等3省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口3县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安3县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪4县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重

要支点城市。

发展目标：

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不

断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

十堰市2023至2025年度主要经济和财政指标见下表：

表1-1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	2,359.03	2,565.80	2,704.80
2.城镇居民人均可支配收入(元)	39,851.00	41,529.00	43,461.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	15,354.00	16,294.00	17,324.00
4.地方财政总收入	253.19	253.56	277.10
4.1 地方公共预算收入	139.42	154.55	166.9
其中:税收收入	97.84	100.46	110.51
非税收入	41.59	54.09	56.39
4.2 政府性基金收入	113.76	99.01	110.2
其中:国有土地使用权出让收益	108.56	91.08	105.02
5.地方财政总支出	599.71	715.05	669.94
5.1 一般公共预算支出	458.61	519.11	488.57
5.2 政府性基金支出	141.1	198.94	181.37
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

2.张湾区

（1）张湾区基本情况

张湾区，隶属湖北省十堰市，位于十堰市中部，东经110°26′～110°57′，北纬32°23′～32°47′之间，面积657平方千米，属亚热带季风气候。截至2021年10月，张湾区下辖2个乡、2个镇、4个街道、1个开发区、1个工业新区，政府驻车城路街道公园路85号。截至2020年11月1日零时，张湾区常住人口为431859人。

1980年，十堰市设立张湾副县级街道，1984年5月，十堰市撤社设区建乡，设立张湾区。张湾区有襄渝铁路、316国道横穿东西，209国道纵贯南北，福银高速公路十堰至漫川段及其支线十堰至白河段从张湾区穿境而过，在区内设十堰西、张湾、黄龙3个互通。2019年3月6日，张湾区被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。张湾区内有东风汽车工业旅游区、牛头山国家森林公园等著名景点。

（2）张湾区经济发展情况

2025年全区实现地区生产总值（GDP）613.7亿元。

2024年全区实现地区生产总值（GDP）579.8亿元，按可比价格计算，比上年增长7.0%。分产业看，第一产业同比增长4.2%；第二产业同比增长8.5%；第三产业同比增长5.5%。在第三产业中，交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值增速分别为3.0%、6.2%、6.9%、5.5%、3.5%、5.9%。三次产业结构调整为0.9:45:54.1。人均地区生产总值为141030.7元。

2023 年全区实现地区生产总值（GDP）552.85 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.3%。分产业看，第一产业增加值 4.2 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 255.5 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 293.1 亿元，增长 7.1%。在第三产业中，批发和零售业增加值 53.2 亿元，比上年增长 9.5%；交通运输、仓储和邮政业 27.8 亿元，增长 11.4%；住宿和餐饮业 5.97 亿元，增长 6.9%；金融业 36.4 亿元，增长 9.5%；房地产业 32.1 亿元，增长 7.7%；营利性服务业 68.5 亿元，增长 7.4%；非营利性服务业 68.9 亿元，增长 2.0%。三次产业结构调整为 0.8：46.2：53。人均地区生产总值为 134449 元。

张湾区 2023 至 2025 年度主要经济和财政指标见下表：

表 1-1-2 张湾区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	552.85	579.80	613.7
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45594.00	45000.00	未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	-	23000.00	未公示
4.本级一般公共预算收入（亿元）	15.32	16.75	20.02
4.1 其中：税收收入（亿元）	14.39	13.64	14.63
5.一般公共预算支出（亿元）	23.81	26.67	未公示
6.本级政府性基金预算收入（亿元）	3.80	1.77	2.55
6.1 其中：国有土地出让权收入（亿元）	-		未公示
7.本级政府性基金预算支出（亿元）	2.93		未公示

（3）张湾区发展目标及发展规划

——发展质效得到新提升。经济总量加快向 3000 亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显

著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，放管服改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民

生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

3.本地区专项债务情况

表 1-1-3 十堰市及张湾区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
张湾区	14.41	12.31

表 1-1-4 本地区专项债务期限情况表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0.33
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	0.55
7 年期	1.94
10 年期	0.77
15 年期	5.68
20 年期	2.74
30 年期	0.30

二、债券情况

本项目计划发行专项债共 7,000.00 万元，用于十堰市张湾区城乡供水一体化工程项目建设，发行期限 20 年。其中 2026 年拟发行 3,000.00 万元，2027 年拟发行 4,000.00 万元。

2026 年拟发行 3,000.00 万元，2027 年拟发行 4,000.00 万元，参考 2026 年湖北省政府专项债券（二十八期）实际发行利率 2.31%，上浮 10BP，利率按 2.41%测算（债券最终利率以市场价格为准）每半年付息一次。

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年		3,000.00		3,000.00	2.41%	36.15	36.15
2027 年	3,000.00	4,000.00		7,000.00	2.41%	120.50	120.50
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2029 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2030 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2031 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2032 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2033 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2034 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2035 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2036 年	7,000.00			7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2037 年	7,000.00		300.00	6,700.00	2.41%	165.09	465.09
2038 年	6,700.00		700.00	6,000.00	2.41%	153.04	853.04
2039 年	6,000.00		700.00	5,300.00	2.41%	136.17	836.17
2040 年	5,300.00		700.00	4,600.00	2.41%	119.30	819.30
2041 年	4,600.00		700.00	3,900.00	2.41%	102.43	802.43
2042 年	3,900.00		700.00	3,200.00	2.41%	85.56	785.56
2043 年	3,200.00		700.00	2,500.00	2.41%	68.69	768.69
2044 年	2,500.00		700.00	1,800.00	2.41%	51.82	751.82
2045 年	1,800.00		700.00	1,100.00	2.41%	34.95	734.95
2046 年	1,100.00		700.00	400.00	2.41%	18.08	718.08
2047 年	400.00		400.00	0.00	2.41%	4.82	404.82
合计		**7,000.00**	**7,000.00**			**2,614.85**	**9,614.85**

三、项目情况

（一）项目概况

1.参与主体

项目实施主体：十堰市张湾区水利和湖泊局

2.项目概况

项目建设地点：本项目建设地点位于十堰市张湾区。

项目规模及主要建设内容：

项目建设内容及规模：新建日供水规模8000立方米的现代化水厂1座，配套建设供水管网，对现有西沟水厂进行提档升级，改善水处理工艺，对现有黄龙至方滩城市自来水主管网进行改造，对11个村供水管网进行改造。

（二）分年度投资计划

1.项目总投资情况

根据本项目初设批复，项目概算总投资10888.65万元。其中建筑工程7767.44万元，机电设备及安装工程394.32万元，金属结构及设备安装工程247.17万元，临时工程580.08万元，独立费用1208.13万元，预备费用509.86万元，建设征地移民补偿投资55.65万元，环境保护投资47.25万元，水土保持投资78.75万元。调整后的动态总投资约为11,052.30万元，其中建筑工程7767.44万元，机电设备及安装工程394.32万元，金属结构及设备安装工程247.17万元，临时工程580.08万元，独立费用1208.13万元，预备费用509.86万元，建设征地移民补偿投资55.65万元，环境保护投资47.25万元，水土保持投资78.75万元，建设期利息约156.65万元，债券发行费用约7.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

表3-1项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
Ⅰ	**工程部分投资**	**10,706.99**	**3,706.99**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
	第一部分 建筑工程	7,767.44	1,767.44		6,000.00		
	第二部分 机电设备及安装工程	394.32	194.32		200.00		
	第三部分 金属结构设备及安装工程	247.17	147.17		100.00		
	第四部分 输水管线设备及安装工程						
	第五部分 施工临时工程	580.08	100.08		480.00		
	第六部分 独立费用	1,208.13	988.13		220.00		
	一至六部分投资合计	10,197.14	3,197.14	0.00	7,000.00	0.00	0.00
	基本预备费	509.86	509.86				
	静态投资	10,706.99	3,706.99	0.00	7,000.00	0.00	0.00
Ⅱ	**建设征地移民补偿投资**	**55.65**	**55.65**				
	静态投资	55.65	55.65				
Ⅲ	**环境保护工程投资**	**47.25**	**47.25**				
	环境影响补偿费						
	静态投资	47.25	47.25				
Ⅳ	**水土保持工程投资**	**78.75**	**78.75**				
	水土保持补偿费	10.50					
	静态投资	78.75					
Ⅴ	**工程投资总计（Ⅰ～Ⅳ合计）**	**10,888.65**	**3,888.65**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
Ⅵ	**建设总投资**	**10,888.65**	**3,888.65**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
Ⅶ	**建设期利息**	**156.65**	**156.65**				
Ⅷ	**债券发行费**	**7.00**	**7.00**				
Ⅸ	**项目总投资**	**11,052.30**	**4,052.30**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目资金来源

本项目动态总投资 11,052.30 万元，其中拟争取地方政府专项债资金约 7,000.00 万元，占总投资的比例约为 63.34%；单位自筹资金约为 4,052.30 万元，占总投资的比例约为 36.66%。

四、资金平衡

本项目偿债资金来源为项目运营期自身经营收入。项目预期收入总额为 20,461.21 万元，扣除运营成本及相关税费 6,046.99 万元后

预计用于资金平衡相关收益为14,414.22万元，项目预计融资本息为9,614.85万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.50倍。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.50倍，项目收益完全可以覆盖融资本息。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定十堰市张湾区城乡供水一体化工程的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.项目完工风险

此项目风险主要体现在项目实施过程产生的风险，可能会出现项目资金不到位等问题，从而使得项目面临延期完工、成本超支等风险。

控制措施：针对上述可能出现的问题，项目业主将在项目建设期，保证项目实施资金对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；在项目建成后，对土地成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

2.工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业多、现场交叉作业环节多、方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，增强项目实施人员安全意识，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

3.经营风险

经营风险指的是十堰市张湾区城乡供水一体化工程完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是由于国民经济状况变化导致国家政策变化，从而影响年度收入规模，偿债能力减弱。

控制措施：（1）项目单位密切关注政策的变化趋势，同时对当地的人口出生率、死亡率、人口增长率等进行了详细的调查和估算；（2）如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

4.技术风险

技术风险主要指许多具体的项目采用了先进技术，这些技术应用上的可靠性和适应性，设备的可操作性、安全性等可能给项目带来的风险。

控制措施：本次项目，对于经营设备的升级及产能的扩大有着显著的提升，能够很好的应对可能出现的技术风险。

5.财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功。如项目超概由政府自筹解决，如项目收入未达到预期，如债券存续期内项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴等。

6.投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确可能导致的风险；工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时经营使用。

7.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2019年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2019〕23 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合

适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

（二）敏感性分析

本项目总收益为14,414.22万元，债券本息和为9,614.85万元，本息覆盖倍数为1.50，当项目净收益下降5.00%、10.00%的时候，本息覆盖倍数还是大于1，能通过敏感性分析。

七、投资者保护措施

1.根据财预〔2021〕61号发布的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，项目单位及其主管部门在整个债券存续期间应及时做好资金绩效管理工作，向上级财政部门反馈评估结果，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者利益。

2.积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功，若项目超出概算由政府自筹解决。若项目收入未达到预期，债券存续期内项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。

3.如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

八、主管部门责任

张湾区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进

行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

张湾区水利和湖泊局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、资产管理措施

资产权属单位为十堰市张湾区水利和湖泊局，单位性质为政府职能部门，资产运管单位为项目建成后，十堰市张湾区水利和湖泊局依法选择的有资质的运营公司。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

本项目为十堰市张湾区基础设施建设项目，新建日供水规模8000立方米的现代化水厂1座，配套建设供水管网，对现有西沟水厂进行提档升级，改善水处理工艺，对现有黄龙至方滩城市自来水主管网进行改造，对11个村供水管网进行改造，对水质净化设施进行提档升级。项目具有一定的经济效益。政府统一规划，建设该供水，一方面提供了新的就业岗位，更重要的是服务了市政改造以及城市大型项目建设。项目建设有利于增加群众经济收入，维护群众切身利益，不仅节约土地资源，还能改善生态环境，倡导文明新风。项目的实施将提升十堰市张湾区社会供水业水平，推动十堰市经济高质量发展，具有良好的社会效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目建设投资为民生基础设施建设，符合国家相关政策，项目成熟度较高，已完成相关文件批复，有序进行工程施工阶段，成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目资金来源主要是自有资金及政府专项债资金，自有资金到位，资金来源可靠。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目收入、成本、收入预测主要基于可行性研究报告对市场收费的调查做出的保守估计，均按照国家政策要求，且项目收益纳入政府基金收入预算，预测依据较为可靠。

5.债券资金需求合理性分析

债券资金需求是根据项目的实际资金需求及项目实施单位

能筹集的自有资金两个方面考虑，且每年的债券资金需要都是根据项目的实际资金使用计划进行调整的，其债券资金需要是具有合理性的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目2026年拟发行3,000.00万元，2027年拟发行4,000.00万元。根据对专项债现金流的预测，本项目的净收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，详见“六、（一）主要风险”及“七、投资者保护措施”，并针对项目收益变动、债券利率变动及成本变动对本息覆盖倍数的情况进行了敏感性分析，风险评估较为科学、完整且可行，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性分析

本项目的绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，明确职责分工、严谨财务管理和内控制度，设计科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项。

无。

2026年湖北省（咸宁市）咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券信息披露文件

一、区域基本情况

1.咸宁市概况

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

表1-1 咸宁市财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1,819.20	1,944.57	2,033.31
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,361.00	42,145.00	44,295.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,609.00	22,867.00	24,253.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	169.82	180.12	195.58
4.1一般公共预算收入	106.97	115	126.05
其中：地方税收收入	77.89	80.31	85.77
非税收入	29.08	35.37	40.28
4.2政府性基金收入	81.31	69.9	60.2
其中：国有土地使用权出让收入	72.48	60.2	49.03
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	3.17	3.12	4.3
5.地方财政总支出	420.96	487.23	484.81
5.1一般公共预算支出	315.57	370.33	345.35
5.2政府性基金支出	105.39	116.9	139.46
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	54.89	48.08	36.28
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安	36.57	46.63	61.9

排的支出			

2.咸安区概况

咸安区隶属于咸宁市，位于湖北省东南部，东临阳新，南极崇阳，西界赤壁，北交江夏，东南与通山接壤，西北与嘉鱼毗邻。咸安区下辖3个街道：温泉、浮山、永安街道；9个镇：桂花镇、马桥镇、高桥镇、双溪桥镇、贺胜桥镇、横沟桥镇、官埠桥镇、向阳湖镇、汀泗桥镇；1个乡：大幕乡；另设有1个良种场、2个开发区。咸安区人民政府驻浮山街道。总面积1503.8平方千米。截止2021年末，咸安区总人口63.10万人，全县人口密度438人/平方公里。

表1-2 咸安区财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	453.52	478.28	508.28
2.城镇居民人均可支配收入(元)	46,250.00	48,378.00	50,990.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	23,693.00	25,044.00	26,672.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	49.10	51.42	54.82
4.1一般公共预算收入	26.75	28.92	30.95
其中：地方税收收入	19.68	20.52	20.51
非税收入	7.07	8.4	10.44
4.2政府性基金收入	27.03	26.21	21.37
其中：国有土地使用权出让收入	23.37	21.1	15.18
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	0.55	0.48	0.52
5.地方财政总支出	94.20	99.89	95.93
5.1一般公共预算支出	63.06	68.86	64.94
5.2政府性基金支出	31.14	31.03	30.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	24.04	20.02	12.68

其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	4.04	5.17	6.32

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
咸宁市	722.7	473.8
其中：市本级	179.75	116.16

表 1-4 咸安区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1-3年期	2.55
5-10年期	39.78
11-15年期	32.84
16-20年期	36.9
21-30年期	4.09

三、项目情况

（一）项目概况

表 3-1 咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目

项目概况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目	建设地点位于湖北省咸宁市咸安区	（1）大泉口灌区改造：水源工程包括拆除重建韩家桥泵站1座、改造堰塘2座；灌排工程包括整治渠道9条总长9.47km；渠系建筑物包括整治24座(渡槽1座、过路箱涵4座、农桥4座、分水口15座)；	（1）大泉口灌区改造：水源工程包括拆除重建韩家桥泵站1座、改造堰塘2座；灌排工程包括整治渠道9条总长9.47km；渠系建筑物包括整治24座(渡槽1座、过路箱涵4座、农桥4座、分水口15座)；新建

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
		新建量水设施 7 处，新建安全警示牌 10 个，山塘观测设施 2 套，修缮灌区主要渠道巡检道路 1.0km，新建踏步 10 处；配套灌区信息化设计等。 （2）幸福堰灌区改造：整治骨干输配水工程总长 12.363km；整治骨干排水工程总长 1.185km；渠系建筑物及配套设施工程维修改造 5 座节制闸、新建 1 座分水闸、新建 1 座退水闸、拆除重建 9 座过路箱涵、维修改造 1 座泵站及拆除重建 30 座直灌口，新建量水设施 4 处，修缮灌区主要渠道巡检道路 2.1km，新建维修管理房 300 平方米，配套灌区信息化设计等。 （3）鸣水泉灌区改造：水源工程包括整治泵站 5 座、堰塘 3 座；灌排工程包括整治渠道 15 条(总长 10.090km)；渠系建筑物包括整治 42 座(水闸 5 座、拦水堰 21 座、农桥 6 座、斗门 10 座)；配套设施包括新建量水设施 12 处，新建安全警示牌 10 个，山塘观测设施 3 套，修缮灌区主要渠道巡检道路	量水设施 7 处，新建安全警示牌 10 个，山塘观测设施 2 套，修缮灌区主要渠道巡检道路 1.0km，新建踏步 10 处；配套灌区信息化设计等。 （2）幸福堰灌区改造：整治骨干输配水工程总长 12.363km；整治骨干排水工程总长 1.185km；渠系建筑物及配套设施工程维修改造 5 座节制闸、新建 1 座分水闸、新建 1 座退水闸、拆除重建 9 座过路箱涵、维修改造 1 座泵站及拆除重建 30 座直灌口，新建量水设施 4 处，修缮灌区主要渠道巡检道路 2.1km，新建维修管理房 300 平方米，配套灌区信息化设计等。 （3）鸣水泉灌区改造：水源工程包括整治泵站 5 座、堰塘 3 座；灌排工程包括整治渠道 15 条(总长 10.090km)；渠系建筑物包括整治 42 座(水闸 5 座、拦水堰 21 座、农桥 6 座、斗门 10 座)；配套设施包括新建量水设施 12 处，新建安全警示牌 10 个，山塘观测设施 3 套，修缮灌区主要渠道巡检道路 5.0km；

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
		5.0km；配套灌区信息化设计等。 （4）董家垅灌区改造：水源工程包括维修加固塘堰4座、拦水堰4座；灌排工程包括整治渠道5条，总长9.144km；渠系建筑物包括整治共52座(节制闸1座、分水闸3座、泄水闸1座、渡槽1座、机耕桥9座、人行桥4座、农桥1座、过路箱涵7座、直口25座)；新建量水设施7处，修缮灌区主要渠道巡检道路3.0km，增设里程桩、标志桩、踏步、安全警示牌、防护栏杆等安全设施；配套灌区信息化设计等。	配套灌区信息化设计等。 （4）董家垅灌区改造：水源工程包括维修加固塘堰4座、拦水堰4座；灌排工程包括整治渠道5条，总长9.144km；渠系建筑物包括整治共52座(节制闸1座、分水闸3座、泄水闸1座、渡槽1座、机耕桥9座、人行桥4座、农桥1座、过路箱涵7座、直口25座)；新建量水设施7处，修缮灌区主要渠道巡检道路3.0km，增设里程桩、标志桩、踏步、安全警示牌、防护栏杆等安全设施；配套灌区信息化设计等。

（二）分年度投资计划

表3-2 咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**3,237.55**	**3,700.18**	**6,937.73**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	3,237.55	3,700.18	6,937.73
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**2,300.00**	**-**	**2,300.00**
2.1	专项债券资金	2,300.00	-	2,300.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			

3	**其他资金**			
	合计	**5,537.55**	**3,700.18**	**9,237.73**

（三）项目资金来源

本项目调整总投资为9,237.73万元，拟申请地方政府专项债券资金2,300.00万元，地方政府配套资金6,937.73万元。

表3-3 咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目

项目投资资金来源

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	2,300.00	0	20	2.61	半年付一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%

四、资金平衡

表4-1 咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	2,300.00		2,300.00	30.02	30.02
2027年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2028年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2029年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2030年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2031年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2032年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2033年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2034年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2035年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2036年	2,300.00			2,300.00	60.03	60.03
2037年	2,300.00		230.00	2,070.00	57.03	287.03

2038 年	2,070.00		230.00	1,840.00	51.03	281.03
2039 年	1,840.00		230.00	1,610.00	45.02	275.02
2040 年	1,610.00		230.00	1,380.00	39.02	269.02
2041 年	1,380.00		230.00	1,150.00	33.02	263.02
2042 年	1,150.00		230.00	920.00	27.01	257.01
2043 年	920.00		230.00	690.00	21.01	251.01
2044 年	690.00		230.00	460.00	15.01	245.01
2045 年	460.00		230.00	230.00	9.00	239.00
2046 年	230.00		230.00	-	3.00	233.00
合计			2,300.00		930.48	3,230.48

表 4-2 咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目	4,037.34	2,300.00	3,230.48	1.25

结论：综上所述，咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.25，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目融资平衡情况已经被北京政德会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）主要风险

1.收入变动风险

风险：收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及咸宁市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

风险控制措施：本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

2.政策风险

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。

风险控制措施：密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

3.利率波动风险

风险：在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：针对利率波动对项目财务成本的影响问

题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

4.建设工程风险

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）敏感性分析

项目经营收入每增加 1%，可偿债收益增加 1%，每下降 1%，可偿债收益下降 1%，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。

七、主管部门责任

咸安区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（咸安区水利和湖泊局）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

咸安区水利和湖泊局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

① 项目实施的政策依据

《国家农业可持续发展规划（2015—2030 年）》，该规划明确提出要加强农业基础设施建设，特别是农田水利设施建设，以提高农业综合生产能力，保障国家粮食安全。同时，强调推进农业节水工程，提高水资源利用效率，促进农业可持续发展。本项目“咸安区 2025 年中型灌区续建配套与节水改造项目”直接响应了《国家农业可持续发展规划（2015—2030 年）》的号召，通过续建配套与节水改造工程，不仅加强了农田水利基础设施建设，提高了农业综合生产能力，还显著提升了水资源利用效率，为农业可持续发展奠定了坚实基础。项目的实施与规划目标高度一致，是推动农业可持续发展的具体行动。

《“十四五”节水型社会建设规划》该规划明确提出要推进农业节水增效，加强农田水利设施建设，推广节水灌溉技术和设备，提高农业用水效率。同时，强调要加强水资源管理和保护，促进水资源的可持续利用。本项目积极响应《“十四五”节水型社会建设规划》的号召，通过续建配套与节水改造工程，不仅加强了农田水利设施建设，还大力推广节水灌溉技术和设备，显著提高了农业用水效率。项目的实施有助于推动节水型社会的建设，促进水资源的可持续利用，与规划目标高度一致。

《湖北省水安全保障“十四五”规划》，该规划强调了加强水利基础设施建设，提升水资源保障能力，特别是针对中型灌区的续建配套与节水改造，以改善农业生产条件，保障粮食安全。本项目“咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目”直接响应了《湖北省水安全保障“十四五”规划》的要求，通过对咸安区幸福堰、大泉口、董家垅、鸣水泉等中型灌区进行续建配套与节水改造，旨在提升灌区的水资源利用效率和灌溉保证率，改善农业生产条件，与规划目标高度一致。

《湖北省“荆楚安澜”现代水网规划》，规划提出构建现代水网体系，优化水资源配置，加强灌区现代化建设，推进节水型社会建设。本项目通过续建配套与节水改造，优化了灌区的水资源配置，提高了水资源的利用效率，符合《湖北省“荆楚安澜”现代水网规划》中关于构建现代水网体系和推进节水型社会建设的目标。项目的实施将有助于形成更加高效、可持续的水资源利用模式。

《湖北省农田灌溉发展规划》，规划明确了农田灌溉的发展方向和重点任务，包括推进灌区续建配套与节水改造，提高灌溉保证率和灌溉水利用系数。本项目紧密围绕《湖北省农田灌溉发展规划》的要求，通过实施续建配套与节水改造工程，直接提升了灌区的灌溉保证率和灌溉水利用系数，有效改善了农田灌溉条件，促进了农业可持续发展，与规划

内容高度契合。

② 项目需求的合理性

咸安区中型灌区渠道淤塞、设施老化导致灌溉效率低下，直接影响粮食稳产和农民收益；同时，水资源供需矛盾突出、农业现代化对高效节水提出更高要求，生态环境亦因灌溉渗漏而受损。项目通过续建配套与节水改造，补齐水利短板、提升灌溉保证率，满足农业生产、资源高效利用、生态保护及乡村振兴多元需求，其建设需求具有现实紧迫性与长远合理性。

本项目投向领域为农林水利-水利工程领域，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

因此本项目建设需求符合项目实际和资金投向要求，具有合理性。

③ 是补齐水利工程短板，提升灌区综合效能的需要

当前，咸安区幸福堰、大泉口、董家垅、鸣水泉等中型灌区面临着渠道严重淤塞、输水能力显著下降、工程设施老化失修等诸多问题。这些问题不仅导致灌溉面积逐年萎缩，还严重制约了灌区社会经济的可持续发展。本项目通过实施续建配套与节水改造工程，将系统地对灌区内的渠道进行清淤疏浚，修复和更新老化失修的工程设施，提升灌区的整体

输水能力和灌溉效率。此举将有效补齐现有水利工程的短板，使灌区在保障农业灌溉、防洪排涝等方面发挥更大的作用，从而显著提升灌区的综合效能，为区域经济社会发展提供坚实的水利支撑。

④ 是保障粮食及其他农产品生产安全，稳定农业产出的需要

粮食安全是国家安全的重要基石，而中型灌区作为粮食生产的重要基地，其灌溉保障能力直接关系到粮食的产量和质量。随着全球气候变化和城市化进程的加快，水资源日益紧张，农业灌溉用水面临着越来越大的压力。本项目通过续建配套与节水改造，将显著提高灌区的灌溉保证率和灌溉水利用系数，确保在干旱等极端天气条件下，农田仍能得到充足的灌溉，从而稳定和提高粮食生产能力。同时，项目的实施还将有助于优化农业种植结构，提高农产品的品质和产量，进一步保障粮食及其他农产品的生产安全，为国家粮食安全战略作出积极贡献。

⑤ 是完善灌区供水体系，推进农业和水利现代化发展的需要

随着农业现代化的深入推进，对灌溉设施的要求也越来越高。传统的灌溉方式已经难以满足现代农业发展的需求，迫切需要建设更加高效、智能、可持续的灌溉系统。本项目通过续建配套与节水改造，将完善灌区的供水体系，提高供

水效率和效益。具体而言，项目将引入先进的灌溉技术和设备，如滴灌、喷灌等节水灌溉技术，以及智能化的灌溉管理系统，实现对灌溉用水的精准控制和高效利用。同时，项目的实施还将推动灌区管理水平的不断提高，促进农业和水利的现代化发展，为农业现代化提供有力的水利支撑。

⑥ 是全面落实国家和湖北省节水行动，推动节水型社会建设的需要

面对水资源日益紧张的形势，国家和湖北省高度重视节水工作，明确提出要大力推进节水型社会建设。本项目通过节水改造措施，如渠道衬砌、推广节水灌溉技术、建设节水监测系统等，将有效减少灌溉用水过程中的浪费现象，提高水资源的利用效率。项目的实施不仅符合国家和湖北省节水行动的要求，还将为节水型社会建设提供有力的示范和带动作用。通过本项目的实施，可以引导农民和农业生产企业树立节水意识，采用节水技术和设备，形成全社会共同参与节水的良好氛围，推动节水型社会建设的深入发展。

⑦ 是推进乡村振兴战略，促进农村经济社会全面发展的需要

乡村振兴战略是新时代“三农”工作总抓手，而水利是农业的命脉，也是农村经济社会发展的重要基础设施。本项目通过续建配套与节水改造，将显著改善灌区的农业生产条件，提高农业综合生产能力，为乡村振兴提供坚实的水利保障。

同时，项目的实施还将带动农村相关产业的发展，如水利工程建设、节水设备制造、农业技术服务等，为农村创造更多的就业机会和经济增长点。此外，通过改善灌溉条件和提高水资源利用效率，还可以促进农村生态环境的改善和保护，提升农村居民的生活质量。因此，本项目的实施是推进乡村振兴战略、促进农村经济社会全面发展的需要。

因此，本项目建设是非常必要的。

（2）公益性

本项目以提升农业灌溉效率、保障粮食安全为核心，通过节水改造和设施升级，使灌区内 4.5 万亩农田直接受益，年节水 550 万立方米，减少农民灌溉支出，提高作物产量与品质；同时改善区域水生态环境，促进农村就业和产业升级，增强乡村振兴基础，实现经济、社会、生态多重公益性目标，惠及当前、泽被长远。

本项目属于农林水利-水利工程领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

因此，本项目建设具有一定公益性。

（3）收益性

项目建成后形成固定资产投资 9,237.73 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目总收入 6,072.54 万元；项目总成

本费用2,035.20万元；项目附加税及其他0.00万元；累计利润总额-1,977.73万元。

因此，本项目建设具有较好的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52号中提到，专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、城市更新、特殊重大项目等十二大领域。本项目是农林水利-水利工程领域，属于专项债券支持的领域。

（2）项目成熟度

项目目前已取得《区发展和改革局关于咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目建议书的批复》（咸安发改审批字〔2025〕226号）;《区发展和改革局关于咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目可行性研究报告的批复》（咸安发改审批字〔2025〕232号）;《关于咸安区2025年中型灌区续建配套与节水改造项目用地规划、用地审查意见》（2025年8月19日）。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 9,237.73 万元，其中项目资本金 6,937.73 万元，占总投资的比例约为 75.10%；剩余约 24.90%的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划发行共 2,300.00 万元，其中，2026 年拟申请 2,300.00 万元。发行期限为 20 年；项目资本金来源于地方政府资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内主要为灌溉收入。预计收入约为 6,072.54 万元。运营成本主要构成为人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理及其他费用，预计经营成本约为 2,035.20 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计 3,230.48 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 4,037.34 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.25，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目拟申请专项债券 2,300.00 万元，其中，2026 年拟申请 2,300.00 万元，发行期限为 20 年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，根据《2026 年湖北省专项债券二十二期》实

际发行利率2.41%上浮20bp，即本次20年期债券发行利率为2.61%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。其中建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2027年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及咸宁市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

根据项目申报材料和债券资金项目支出绩效目标申报表的内容，本项目总体目标制定科学合理。

绩效指标一级指标分为项目成本、产出、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的要求。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理。

2026年湖北省（宜昌市）
宜都市枝城镇九道河物流园项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里。2024年末常住人口392.65万人，户籍人口为380.09万人。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.28	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448	48,543	50,874
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479	25,982	27,524
4.地方财政总收入	492.77	534.60	564.17
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.07	327.05
其中：税收收入	203.84	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.91

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.2 政府性基金收入	223.78	240.52	237.12
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	884.97	947.30	899.11
5.1 一般公共预算支出	679.49	721.23	694.98
5.2 政府性基金支出	205.48	226.06	204.13
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

2.宜都市概况

宜都市，湖北省辖县级市，由宜昌市代管，位于湖北省西南部，东隔长江与宜昌市猇亭区、枝江市相望，东南邻松滋市，西南、正西与五峰土家族自治县、长阳土家族自治县交界，北与宜昌市点军区接壤，区域面积 1357 平方千米。

宜都市气候属亚热带季风气候，冬冷夏热，四季分明，年平均气温 16.7℃。

宜都市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	9,206,200	9,630,400	10,034,400
2.城镇居民人均可支配收入（元）	50,866	53,104	55,759
3.农村居民人均可支配收入（元）	30,803	32,805	34,806
4.地方财政总收入	532,793	765,748	1,088,410
4.1 地方公共预算收入	300,351	331,783	365,974
其中：税收收入	235,320	265,973	283,517
非税收入	65,031	65,810	82,457
4.2 政府性基金收入	232,442	433,965	722,436
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	771,004	929,313	1,134,360
5.1 一般公共预算支出	574,901	617,172	587,570
5.2 政府性基金支出	196,103	312,141	546,790
其中：国有土地使用权出让收入安	/	/	/

3.专项债务情况

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096	979.7
其中：市本级	463	398
宜都市	95.35	93.73

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	5.03
2 年期	1.28
3 年期	6.02
5 年期	8.14
7 年期	2.73
10 年期	10.82
15 年期	25.91
20 年期	27.57
30 年期	6.23

二、债券情况

债券情况：宜都市枝城镇九道河物流园项目计划发行专项债券 10,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 6,000.00 万元。

债券名称	宜都市枝城镇九道河物流园项目专项债券
本年债券发行规模	6,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

宜都市枝城镇九道河物流园项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及规模
宜都市枝城镇九道河物流园项目	宜都市枝城镇九道河村	项目总用地面积 68.02 亩，总建筑占地面积 17723.28 ㎡，计容建筑面积 43,409.67 ㎡。主要建设内容包括：新建智慧物流仓储中心 9001.4 ㎡、货物储存及输送中心 7747.20 ㎡、智慧物流调度中心 1007.79 ㎡，配套设备用房 1006.66 ㎡；搭建智慧物流管理平台，完善雨水收集池、污水处理设备等环保设施，以及给排水、电气、消防、停车场、充电桩等配套基础设施工程。打造现代化智慧物流园区。

（二）分年度投资计划

宜都市枝城镇九道河物流园项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	总投资
宜都市枝城镇九道河物流园项目	7,500.00	7,000.00	4,688.50	19,188.50

宜都市枝城镇九道河物流园项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	

宜都市枝城镇九道河物流园项目	2028 年 6 月	19,188.50	19,188.50	9,188.50	10,000.00	13,952.50

四、资金平衡

宜都市枝城镇九道河物流园项目专项债券还本付息情况

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初债券余额		-	6,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
专项债券发行	10,000.00	6,000.00	4,000.00	-	-						
当期应计利息	3,952.50	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
本期还款	13,952.50	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
其中：还本	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	3,952.50	-	204.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
期末债券余额		6,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

（续）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
期初债券余额	10,000.00	10,000.00	9,400.00	8,400.00	7,400.00	6,400.00	5,400.00	4,400.00	3,400.00	2,400.00	1,400.00	400.00
专项债券发行												
当期应计利息	255.00	255.00	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10
本期还款	255.00	855.00	1,234.60	1,209.10	1,183.60	1,158.10	1,132.60	1,107.10	1,081.60	1,056.10	1,030.60	405.10
其中：还本	-	600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	400.00
付息	255.00	255.00	234.60	209.10	183.60	158.10	132.60	107.10	81.60	56.10	30.60	5.10
期末债券余额	10,000.00	9,400.00	8,400.00	7,400.00	6,400.00	5,400.00	4,400.00	3,400.00	2,400.00	1,400.00	400.00	0.00

宜都市枝城镇九道河物流园项目专项债券

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
宜都市枝城镇九道河物流园项目	21,225.18	4,190.17	19,188.50	10,000.00	3,952.50	1.22

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.22。项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜都市枝城镇九道河物流园项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复

返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强单位信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成

资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属

地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

宜都市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜都市人民政府国有资产监督管理局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

本项目的建设是推动宜都市产业升级和转型的需要；是落实区域发展规划和政策的需要；是促进产业集聚发展，提升区域整体竞争力的需要；是缓解当地就业压力、吸引外来人才的需要；是改善当地投资环境、促进经济发展的需要。因此，本项目的建设是十分必要的。

该项目的建设也为当地居民创造了更多的就业机会和创业机会，为地方经济的持续健康发展注入了新的活力。因此，本项目的公益性明显。

本项目的实施可产生一定的运营收益，因此本项目具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》、《湖北省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《宜都

市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等政策文件要求。

本项目已取得可研等手续，项目较为成熟。本项目是宜都市重点建设项目，市政府专门组织会议研究、部署建设工作，在前期工作上采取了积极有效的措施，项目不属于专项债券项目“负面清单”，因此，本项目投资合规且项目成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，保障性安居工程，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等交通基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于冷链物流设施，其来源是国家投资鼓励方向。

本项目总投资 19,188.50 万元，建设资金来源为项目单位自筹 9,188.50 万元、专项债券资金 10,000.00 万元。本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2026 年至 2028 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要为物业出租收入、停车收入和充电桩收入。收入依据类似项目市场价格测算，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资为 19,188.50 万元，资金筹措方式为自有资金 9,188.50 万元，占比 47.87%。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

该项目符合国家、省、市的发展规划和产业政策，项目实施的政策可行，本项目社会效益明显，政府支持力度大。本项目收益来源较稳定，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡，偿债计划可行。

项目收益对收费价格较为敏感，如果前述指标达不到预期，将会对项目的收益带来一定风险。项目建成后的运营管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常效益。

应对措施：按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

2026年湖北省（随州市）

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目

专项债券信息披露文件

一、区域概况

1.随州市概况及财政经济情况

随州市，湖北省最年轻的地级市，位于湖北省北部。随州素有“汉襄咽喉”“鄂北明珠”之称。地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承中部中心城市武汉，西接省域副中心城市襄阳，北临信阳，南达荆门，是湖北省对外开放的“北大门”，襄十随汽车工业走廊重要城市，是国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

随州被誉为“炎帝神农故里，编钟古乐之乡”，是中国历史文化名城，国家园林城市，中国专用汽车之都，世界四大古银杏群落之乡，世界三大兰花产地之一。

近年来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极应对复杂外部环境和疫情汛情叠加的考验，接续建设“神韵随州”，全市经济持续稳健复苏，经济运行呈现稳中有进、稳中提质的发展态势。

随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1330.85	1442.35	1502.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37684	39459	41172
3.农村居民人均可支配收入（元）	23012	24257	25740

项目	2023 年	2024 年	2025 年
4.地方财政总收入	263.71	277.41	273.06
4.1 地方公共预算收入	61.09	66.90	75.28
其中：税收收入	39.16	40.66	44.12
非税收入	21.93	26.24	31.16
4.2 政府性基金收入	81.15	107.41	140.63
其中：国有土地使用权出让收益	26.90	20.53	16.40
5.地方财政总支出	242.96	263.31	256.38
5.1 一般公共预算支出	215.95	238.37	226.12
5.2 政府性基金支出	66.27	83.59	106.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.53	19.00	12.89

2.随县概况及财政经济情况

随县，隶属随州市。位于湖北省北部，地处桐柏山南麓、大别山西端、大洪山东北部。东与随州市曾都区、广水市、河南信阳市相接、西与枣阳、宜城市毗邻，南与安陆、京山、钟祥等县市相连，北与河南桐柏县接壤。扼“汉襄咽喉”，系“鄂北重镇”。区域优势独特，交通便捷，气候宜人，基础设施齐全，开发条件优越。

2023-2025 年，随县分别实现政府性基金收入分别为 20.17 亿元、24.41 亿元和 25.18 亿元。2023-2025 年，随县政府性基金支出分别为 14.98 亿元、18.34 亿元和 25.18 亿元。

随县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	299.16	324.59	331.6

项目	2023 年	2024 年	2025 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34624	36216	37866
3.农村居民人均可支配收入（元）	23330	24650	26120
4.地方财政总收入	66.48	67.46	70.16
4.1 地方公共预算收入	12.50	13.81	15.06
其中：税收收入	6.87	7.01	7.9
非税收入	5.63	6.8	7.16
4.2 政府性基金收入	20.17	24.41	25.18
其中：国有土地使用权出出让金	8.04	6.47	5.92
5.地方财政总支出	62.07	65.07	70.16
5.1 一般公共预算支出	55.59	59.17	62.59
5.2 政府性基金支出	14.98	18.34	25.18
其中：国有土地使用权出让金	4.82	4.55	8.19

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
随州市	3,989,024.00	3,615,021.00
随县	812,848.00	762,563.43

二、债券情况

（一）债券名称

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券

（二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 10,000.00 万元，计划于 2026 年发

行 5,000.00 万元、2027 年发行 5,000.00 万元，发行期限为 20 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2026	5,000.00	20 年
2	2027	5,000.00	20 年
合计		10,000.00	

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目已经通过湖北今天律师事务所合法性审核。

1.项目名称

随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目

2.项目实施方

随县住房和城乡建设局

3.建设地点

本项目位于随县县城南部。

4. 建设规模及内容

本工程西起于炎帝大道，东至 316 国道，项目长度 2.9 千米。项

目建设内容主要包括南环路综合管廊工程、连通桥改造工程及周边基础设施配套工程，其中综合管廊工程包含管廊土石方工程、通信改造工程、电力改造工程、电气工程等、路面恢复及改造工程、污水管网工程、雨水管网工程等；连通桥改造工程包含南环路厥水河大桥改造工程；周边基础设施配套工程包含 5G 综合杆 117 盏、停车位 460 个、充电桩 92 个等。

5.建设期限

项目建设工期约为 15 个月，从 2026 年 10 月至 2027 年 12 月。

6.项目总投资

根据项目初步设计批复，本项目总投资 15,377.73 万元。重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 15,198.73 万元，其中工程费用 13,371.05 万元，占比 87.97%，工程建设其他费用 850.60 万元，占比 5.60%，基本预备费 711.08 万元，占比 4.68%，静态总投资 14,932.73 万元，建设期利息 256.00 万元，占比 1.68%，发行费用 10.00 万元，占比 0.07%。投资估算如下：

表 3-1 估算结构表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占项目总投资比例
1	工程费用	13,371.05	87.97%
2	工程建设其他费用	850.60	5.60%
3	预备费	711.08	4.68%
4	建设期利息及发行费用	266.00	1.75%
5	项目总投资	15,198.73	100.00%

（二）项目建设期资金平衡情况

该项目总投资 15,198.73 万元，项目资金来源申请政府专项债资金及地方政府配套资金解决，其中专项债资金为 10,000.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2026	2027
1	项目总投资	15,198.73	9,028.64	6,170.09
1.1	建设投资	14,932.73	8,959.64	5,973.09
1.1.1	工程费用	13,371.05	8,022.63	5,348.42
1.1.2	工程建设其他费	850.60	510.36	340.24
1.1.3	预备费	711.08	426.65	284.43
1.2	建设期债券利息	256.00	64.00	192.00
1.3	流动资金	0.00	0.00	0.00
1.4	债券发行费用	10.00	5.00	5.00
2	资金筹措	15,198.73	9,028.64	6,170.09
2.1	项目资本金	5,198.73	4,028.64	1,170.09
2.1.1	用于建设投资	4,932.73	3,959.64	973.09
2.1.2	用于建设期债券利息	256.00	64.00	192.00
2.1.3	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.1.4	用于债券发行费用	10.00	5.00	5.00
2.2	债务资金	10,000.00	5,000.00	5,000.00
2.2.1	用于建设投资	10,000.00	5,000.00	5,000.00
2.2.2	用于建设期债券利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于流动资金	0.00	0.00	0.00
2.2.4	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

四、项目资金平衡情况

（一）融资还本付息情况

本项目共发行专项债券 10,000.00 万元，2026 年发行 5,000.00 万元，2027 年发行 5,000.00 万元。债券发行利率以 2.56%计算，每半年

支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。则全部计算期内，本项目利息支出 3,968.00 万元，其中建设期利息为 256.00 万元，运营期利息 3,712.00 万元。

本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	5,000.00	0	5,000.00	64.00	64.00
2027 年	5,000.00	5,000.00	0	5,000.00	192.00	192.00
2028 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2029 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2030 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2031 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2032 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2033 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2034 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2035 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2036 年	10,000.00		0	10,000.00	256.00	256.00
2037 年	10,000.00		500.00	9,500.00	249.60	749.60
2038 年	9,500.00		1000.00	8,500.00	232.40	1,232.40
2039 年	8,500.00		1000.00	7,500.00	204.80	1,204.80
2040 年	7,500.00		1000.00	6,500.00	179.20	1,179.20
2041 年	6,500.00		1000.00	5,500.00	153.60	1,153.60
2042 年	5,500.00		1000.00	4,500.00	128.00	1,128.00
2043 年	4,500.00		1000.00	3,500.00	102.40	1,102.40
2044 年	3,500.00		1000.00	2,500.00	76.80	1,076.80
2045 年	2,500.00		1000.00	1,500.00	51.20	1,051.20
2046 年	1,500.00		1000.00	500.00	25.60	1,025.60
2047 年	500.00		500.00	0	6.40	506.40
合计	-		10,000.00		3,968.00	13,968.00

（二）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目收入（万元）	运营成本、税负（万元）	可用于资金平衡的项目收益（万元）	专项债融资本息（万元）	其他融资本息（万元）	本息资金覆盖倍数
26,815.69	8,688.68	18,127.01	13,968.00	0	1.30

结论：综上所述，随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目本息资金覆盖倍数为1.30，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北今天律师事务所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，随县南环路地下综合管廊及周边配套基础设施建设项目专项债券发行信用级别为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源较多，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

投资测算不准确风险：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进

度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、主管部门责任

随县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收

入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

项目建设契合政策导向、贴合城市发展、顺应民生期盼，是补齐市政设施短板、完善城市配套功能的必要举措。项目实施能够有效优化城区基础设施布局，改善区域通行与人居环境，全面提升城市综合承载能力，对推动随县城市建设提质增效具有重要现实意义与长远价值。因此，项目的实施是必要的。

（2）公益性

在公共卫生与生活质量方面，通过建设地下综合管廊及周边配套基础设施，有效降低公共卫生风险，改善区域生态与人居环境；在社会认可方面，通过科普宣传、政策宣讲等方式，提升群众环保与城市共建意识，凝聚社会共识，提高公众对项目的认可度与支持度；在社会发展层面，优化城市功能与整体风貌，增强居民获得感、幸福感与安全感，夯实民生基础，促进社会和谐稳定。

（3）收益性

从经济角度来看，该项目也是可行的：投资和运营成本，通过详

细的预算分析，可以确定合理的初期投资额和运营维护成本，确保项目的经济可行性。尽管初期投资较高，但长期来看，运营成本可控且效益明显；直接和间接经济效益，通过规整地下管线、完善雨污排水体系、修复升级道路桥梁，可以避免设施抢修、环境治理和灾情处置等额外费用，带来直接经济效益。同时，基础设施的完善将提升片区土地价值，激活区域经济活力，带来显著的间接经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目县发改局可研及初设已批复，前期工作已开展。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 15,198.73 万元，其中项目资本金 5,198.73 万元，占项目总投资的 34.21%；剩余约 65.79%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 10,000.00 万元，计划于 2026 年发行 5,000.00 万元，2027 年发行 5,000.00 万元，发行期限 20 年。项目资本金来源于地方政府配套资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入（不含税）主要为管廊入廊费收入、管线运维收入、路灯广告收入、充电桩收入、停车场收入，预计约为 24,166.55 万元。运营成本（不含税）主要构成为职工薪酬、外购燃料及动力费、修理费用、其他费用等，预计约为 6,061.18 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计13,968.00万元，可用于资金平衡的项目收益预计为18,127.01万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.30，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为20年期债券，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及随州市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续

风险。

3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（宜昌市）
宜都化工园区综合电网建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。湖北省湖北属亚热带季风气候，四季分明，冬冷夏热，春暖秋爽，雨热同季，时空不均。截至2024年底，全省有13个地级行政区，即武汉市、黄石市、襄阳市、荆州市、宜昌市、十堰市、孝感市、荆门市、鄂州市、黄冈市、咸宁市、随州市和恩施土家族苗族自治州；103个县级行政区，即39个市辖区、26个县级市、35个县、2个自治县、1个林区。其中，仙桃市、潜江市、天门市和神农架林区为省直辖县级行政单位。2024年末，湖北常住人口为5834万人。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,816.88	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.06	4,134.00
其中：税收收入	2,672.62	2,652.27	未披露
非税收入	1,019.64	1,284.79	未披露
4.2 政府性基金收入	2,537.70	2879.82	2,847.00
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	2,430.99	未披露
5.地方财政总支出	11,833.49	14,460.90	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,485.98	3,872.00

（二）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖 5 区 3 市 5 县和 1 个国家级高新区，国土面积 2.1 万平方公里，2025 年末常住人口 390.06 万人，户籍人口为 377.23 万人。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,773.68	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,648.00	48,543.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25,982.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.32	454.69	422.71
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.05
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	201.34	90.55	95.66
5.地方财政总支出	773.85	851.35	817.34
5.1 一般公共预算支出	679.49	721.23	694.98
5.2 政府性基金支出	94.36	130.11	122.36

（三）宜都市概况

宜都市，湖北省辖县级市，由宜昌市代管，位于湖北省西南部，东隔长江与宜昌市猇亭区、枝江市相望，东南邻松滋市，西南、正西与五峰土家族自治县、长阳土家族自治县交界，北与宜昌市点军区接壤，区域面积 1357 平方千米。宜都市气候属亚热带季风气候，冬冷夏热，四季分明，年平均气温 16.7℃。

宜都市财政经济数据

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	9300000.00	9630400.00	10034400.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	50866.00	53104.00	55759.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	30803.00	32805.00	34806.00
4.地方财政总收入	532793.00	765748.00	1088410.00
4.1 地方公共预算收入	300351.00	331783.00	365974.00
其中：税收收入	235320.00	265973.00	283517.00
非税收入	65031.00	65810.00	82457.00
4.2 政府性基金收入	232442.00	433965.00	722436.00
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/
5.地方财政总支出	771004.00	929313.00	1134360.00
5.1 一般公共预算支出	574901.00	617172.00	587570.00
5.2 政府性基金支出	196103.00	312141.00	546790.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096.00	979.70
其中：市本级	463.00	398.00
宜都市	95.35	93.73

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	5.03
2 年期	1.28
3 年期	6.02
5 年期	8.14
7 年期	2.73
10 年期	10.82

期限	2025 年
15 年期	25.91
20 年期	27.57
30 年期	6.23

二、债券情况

债券名称：宜都化工园区综合电网建设项目。

发行规模：**2026** 年申请发行地方政府专项债 **25,000.00** 万元，发行期限为 **20** 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：项目建设地址位于宜都市枝城镇。

建设规模及内容：项目新建电缆沟 **7550.00** 米，包含电缆线、电力井、电缆桥、拖拉管、局部道路改扩建、水渠迁改、管道迁改等工程，配套建设电力保护管等附属设施。其中：揽洲变至七号路延伸段电缆沟电力容量 **6** 回 **35kV+10** 回 **10kV**，结构尺寸 **3.4x2.35m**，长度约 **1200.00** 米；七号路延伸段至蜀达丰电源点电缆沟电力容量 **4** 回 **35kV+6** 回 **10kV**,结构尺寸 **2.1x2.35m**，长度 **4500.00** 米；蜀达丰电源点**-3** 号路电缆沟电力容量 **2** 回 **110kV+2** 回 **35kV+4** 回 **10kV**,结构尺寸 **3.3x2.35m**，长度 **1850.00** 米；建成后可保障沿线 **10** 家企业用电。

建设期限：本项目建设期为 **2026** 年 **9** 月**-2027** 年 **9** 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	2027 年	合计
资金筹措			
资本金	6561.00	4380	10941
专项债券资金	15000.00	10000.00	25000.00
其他融资			
加：上年留存资金			
合计	21561.00	14380.00	35941.00
资金使用			
静态投资	21546.00	13816.00	35362.00

项目\年份	2026 年	2027 年	合计
建设期利息		554.00	554.00
发行费用	15.00	10.00	25.00
合计	**21561.00**	**14380.00**	**35941.00**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-	-

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	本项目的建设，将有效完善宜都化工园区电力基础设施体系，补齐园区供电网络短板，显著提升园区供电容量、供电稳定性与安全保障能力，充分满足园区沿线企业生产用电需求，夯实园区产业发展基础。项目建成后，将优化宜都市整体电网布局，提升全市工业供电保障水平，助力市域工业经济提质增效、转型升级。本项目是落实湖北省工业园区基础设施提档升级、电力保障赋能产业发展政策的重要举措，也契合国家优化营商环境、完善工业配套、推进能源基础设施高质量发展的总体导向，对推动区域工业产业集聚、稳住地方工业经济底盘、实现区域产业长远高质量发展具有重要战略意义。
年度绩效目标（2026 年）	完成工程量的 50%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2027 年）	完成工程量的 100%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	电缆沟长度	7550 米	以项目初步设计的批复及实地测量为准，确保实体工程长度符合批复要求
			电缆线	237000 米	以项目初步设计的批复及实地测量为准，确保实体工程长度符合批复要求
			电力井	180 座	以项目设计文件及实地测量为准，确保实体工程数量准确，需满足设计标准
			跨河电缆桥	2 座	以项目设计文件及实地测量为准，确保实体工程数量准确，需满足设计标准
			拖拉管工程	1 项	以项目设计文件及实地测量为准，确保实体工程数量准确，需满足设计标准
			道路改扩建工程	1948 米	以项目设计文件及实地测量为准，确保实体工程数量准确，需满足设计标准
			既有道路地下	1330 米	以项目设计文件及实地测量

			管沟改建		为准，确保实体工程数量准确，需满足设计标准
			迁改工程	7 项	以项目设计文件及实地测量为准，确保实体工程数量准确，需满足设计标准
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%合格，其中优良率≥85%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
			供配电设施供电可靠性	年停电时间≤8 小时（不含计划停电）	统计年度实际停电时长，评估供电稳定性，保障园区连续运营
			电力井设施渗漏率	管网渗漏率≤0.1%	定期打压测试与巡检，统计渗漏点数量，计算渗漏率
		时效指标	项目整体建设周期	在项目建设期内完成	以开工报告与竣工验收报告时间为准，避免逾期影响区域供电情况
			配套基础设施完工时间	与主体建筑同步竣工，同步投入使用	避免基础设施滞后影响园区整体运营效率
			项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
		成本指标	单米造价成本	不超过项目预算单价	核算项目总投资（含建筑、设备、安装等），除以总建筑面积，控制在预算范围内

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				2026 年	2027 年	
年度绩效目标	产出指标	数量指标	电缆沟长度	5000 米	2550 米	实际测量及项目竣工验收报告
			电缆线	150000 米	87000 米	实际测量及项目竣工验收报告
			电力井	60 座	80 座	实际统计及项目竣工验收报告
			跨河电缆桥	1 座	1 座	实际统计及项目竣工验收报告
			拖拉管工程	0 项	1 项	实际统计及项目竣工验收报告
			道路改扩建工程	1948 米	0 米	实际统计及项目竣工验收报告
			既有道路地下管沟改建	1330 米	0 米	实际测量及项目竣工验收报告
			迁改工程	7 项	0 项	实地查勘及项目竣工验收报告
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%合格，其中优良率≥85%	验收合格率 100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
			供配电设施供电可靠性	年停电时间≤8 小时（不含计划停电）	验收合格率 100%	统计年度实际停电时长，评估供电稳定性，保障园区连续运营
			电力井设施渗漏率	管网渗漏率≤0.1%	验收合格率 100%	定期打压测试与巡检，统计渗漏点数量，计算渗漏率
		时效指标	项目整体建设周期	在项目建设期内完成	按期竣工并完成验收	以开工报告与竣工验收报告时间为准，避免逾期影响区域供电情况
			配套基础设施完工时间	与主体建筑同步竣工，同步投入使用	按期竣工按期竣工并完成验收并	避免基础设施滞后影响园区整体运营效率
			项目按期完成	100%	100%	计划数据，按期完成的工程

			率			进度量/全部工程量
		成本指标	单米造价成本	不超过项目预算单价	核算项目总投资（含建筑、设备、安装等），除以总建筑面积，控制在预算范围内	单米造价成本

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

宜都化工园区综合电网建设项目的实施将带来全方位、多层次的社会效益，对区域产业发展与民生保障具有重要支撑作用。

项目施工建设阶段，大规模的电网、电缆沟及配套附属工程施工，能够直接带动本地建筑、劳务、设备运输等行业发展，创造大量临时就业岗位，吸纳本地劳动力就业，有效盘活本地人力资源，助力群众增收，夯实区域社会稳定基础。项目建成后，将全面完善化工园区电力基础设施网络，补齐园区供电短板，大幅提升园区供电容量、供电稳定性与安全可靠性，有效保障园区现有 10 家企业及后续入驻企业的常态化生产用电需求，显著提升园区综合配套服务能力。

2、公益性

完善的电力基础设施是工业园区招商引资的核心硬性条件，本项目的落地投用，将优化园区营商环境，增强宜都化工园区的产业承载能力与投资吸引力，为引进优质化工及配套产业项目筑牢能源基础，助力区域产业集聚发展。同时，项目优化了区域整体电网布局，在保障工业生产用电的同时，进一步强化周边居民生活用电保障，有效杜绝停电、电压不稳等问题，实现工业经济长效发展与居民民生用电稳定的双向保障。长远来看，项目能够持续稳固地方工业经济发展底盘，保障企业稳定生产、群众安稳生活，有效降低社会不稳定因素，持续推动区域经济社会平稳、高质量发展。

3、收益性

宜都化工园区综合电网建设项目将通过“夯实产业根基、增厚营收税源、降低运营成本、赋能区域发展”多重路径，释放长效、稳定的综合经济效益，既实现项目自身良性运营，又助力地方工业经济高质量发展、税收稳步增长，为区域产业提质增效提供坚实能源支撑。

其一，筑牢产业稳产增效基础。本项目新建多规格电缆沟及全套电力配套设施，完善园区多层次电压等级供电网络，彻底改善原有供电容量不足、线路布局

零散、供电稳定性薄弱的问题，可全面保障园区现有10家企业连续、稳定、安全生产。有效规避因停电、电压波动造成的生产停工、设备损耗、产品报废等经济损失，大幅降低企业生产经营风险，稳固企业营收基本盘，保障园区工业经济持续稳定产出。

其二，增厚项目现金流，赋能招商引资与财税增收。本项目配套完善的园区电力管网设施，可通过电力配套运维、设施管护等合规经营方式，为项目主体建设单位带来持续稳定的经营性现金流，实现项目自身收支平衡、良性可持续运营。同时，电力基础设施是工业发展的核心硬性配套，项目建成后将极大提升宜都化工园区的产业承载能力与营商配套水平，有效增强园区对精细化工、配套加工等优质产业项目的投资吸引力，助力园区招商引资提质增效。随着入驻企业数量增多、产业集聚效应凸显，企业产能持续释放，将大幅增加企业营收，有效拓宽地方税源、提升财政税收收入，带动区域工业产值稳步增长，推动产业链上下游协同发展。

其三，降低区域综合运营成本，持续释放经济与财税红利。项目优化了园区整体电力布局，规范电力管线、管沟及迁改工程建设，减少电力运维隐患，大幅降低园区整体电力运维成本和管网检修成本。同时，稳定可靠的供电体系能够持续优化区域工业发展环境，提升宜都市工业经济核心竞争力，持续释放产业集聚红利，推动园区企业持续稳产扩产、提质增效，进一步稳固和扩大地方税收来源，为地方经济长效稳健发展、财税持续增收提供重要保障。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：宜都化工园区综合电网建设项目

1.2026年3月27日，宜都市发展和改革局出具《宜都市发展和改革局关于宜都化工园区综合电网建设项目建议书的批复》（都发改审批〔2026〕107号）；

2.2026年4月7日，宜都市自然资源和规划局出具《宜都市自然资源和规划局关于宜都化工园区综合电网建设项目无需办理用地审批及规划许可的情况说明》；

3.2026年4月20日，宜都市发展和改革局出具《宜都市发展和改革局关于宜都化工园区综合电网建设项目可行性研究报告的批复》（都发改审批〔2026〕148号）；

4.2026 年 5 月 28 日，宜都市发展和改革局出具《宜都市发展和改革局关于宜都化工园区综合电网建设项目初步设计的批复》（都发改审批〔2026〕189 号）；

5.2026 年 6 月 12 日，湖北芯辰能源投资有限公司备案建设项目环境影响登记表，备案号：202642058100000493；

6.2026 年 6 月 12 日，宜都市发展和改革局出具《关于湖北芯辰能源投资有限公司宜都化工园区综合电网建设项目无需单独进行节能审查的情况说明》；

7.相关手续正在办理中。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 35,941.00 万元，其中项目资本金金额为 10,941.00 万元，占比 30.44%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求，剩余的 25,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 25,000.00 万元，占总投资比例的 69.56%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.44，偿债计划可行。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债15,000.00万元，拟于2027年申请发行地方政府专项债10,000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年6月22日中国债券信息网公布的2026年湖北省政府专项债券(二十八期),相同待偿期(20年期）参考收益率2.31%的1.2倍作为本次发行债券的测算利率2.77%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2026年	-	15,000.00	-	15,000.00	-	-
2027年	15,000.00	10,000.00	-	25,000.00	554.00	554.00
2028年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2029年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2030年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2031年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2032年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2033年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2034年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2035年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2036年	25,000.00	-	-	25,000.00	692.50	692.50
2037年	25,000.00	-	1,500.00	23,500.00	671.73	2,171.73
2038年	23,500.00	-	2,500.00	21,000.00	616.33	3,116.33
2039年	21,000.00	-	2,500.00	18,500.00	547.08	3,047.08
2040年	18,500.00	-	2,500.00	16,000.00	477.83	2,977.83
2041年	16,000.00	-	2,500.00	13,500.00	408.58	2,908.58
2042年	13,500.00		2,500.00	11,000.00	339.33	2,839.33
2043年	11,000.00		2,500.00	8,500.00	270.08	2,770.08
2044年	8,500.00		2,500.00	6,000.00	200.83	2,700.83
2045年	6,000.00		2,500.00	3,500.00	131.58	2,631.58
2046年	3,500.00		2,500.00	1,000.00	62.33	2,562.33
2047年	1,000.00	-	1,000.00	-	13.85	1,013.85
合计		**25,000.00**	**25,000.00**		**10,526.05**	**35,526.05**

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
宜都化工园区综合电网建设项目	64,376.08	13,388.29	35,941.00	35,526.05	-	1.44

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 16,015.74 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 2.06，对债券本息的资金覆盖率为 1.45，本息资金覆盖倍数为 1.44 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行宜都化工园区综合电网建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定宜都化工园区综合电网建设项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反映项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期间由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故;施工人员管理不善引起的社会治安事件等,均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

九、主管部门责任

宜都市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资

金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜都市人民政府国有资产监督管理局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省黄冈市武穴市
武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程
专项债券信息披露文件

一、区域财政情况

1、黄冈市概况

黄冈市位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连，是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道(长江)，紧邻两座机场(武汉天河机场、九江机场)，贯通六条铁路(京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路)，飞架六座长江大桥(鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、九江二桥)，纵横八条高速公路(沪渝高速、福银高速、大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速)，具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

图表 1：黄冈市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区国内生产总值	2,747.90	2,884.68	3,216.65
2.居民人均可支配收入(元)	城镇居民：36,312 农村居民：17,855	城镇居民：38,473 农村居民：19,436	城镇居民：40,324 农村居民：20,553
3.地方财政总收入	140.85	279.23	188.03
3.1一般公共预算收入	157.41	177.76	164.4
其中：税收收入	116.06	119.11	109.31

项目	2023 年	2024 年	2025 年
非税收入	41.35	58.65	55.09
4.地方财政总支出	880.29	973.26	1078.23
4.1 一般公共预算支出	559.67	646.14	620.48

2、武穴市概况

武穴市位于长江中游北岸，大别山南麓，鄂东边缘，地扼吴头楚尾，历来是鄂、皖、赣毗连地段的“三省七县通衢”，是武汉城市圈重要组成部分，是长江中游港口城市。全市版图面积1,246.00平方千米。武穴市拥有长江十大深水良港之一的武穴港，同时中国最长的铁路京九铁路和中国最长的高速沪渝高速出入口在此交汇。武穴市拥有中国园林绿化模范县市、中国油菜之乡、湖北省工业城市、湖北省文明城市，中国武术之乡、中国科技先进市、中华诗词之乡等荣誉称号。

图表 2：武穴市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区国内生产总值	378.35	401.05	467.49
2.居民人均可支配收入(元)	城镇：39,789	城镇 42,017	城镇 44,033
	农村：21,201	农村 22,982	农村 24,498
3.地方财政总收入	26.1	32.73	34.85
3.1 地方一般公共预算收入	18.11	21.9	35.5
3.2 政府性基金收入	7.82	8.12	35.5
其中：国有土地使用权出让收入	6.43	7.39	8.63
4.地方财政总支出	67.36	65.96	/
4.1 一般公共预算支出	48.67	59.04	92.97
4.2 政府性基金支出	13.28	9.16	35.5
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.11	3.74	8.63

图表 3-1：本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄冈市	/	/
其中：市本级	/	/
武穴市	86.76	82.35

图表 3-2：本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	4,000.00
5 年期	65,333.00
6 年期	12,130.00
7 年期	36,800.00
8 年期	12,130.00
9 年期	12,130.00
10 年期	56,060.00
11 年期	27,510.00
12 年期	27,510.00
13 年期	27,510.00
14 年期	27,510.00
15 年期	50,417.00
16 年期	15,660.00
17 年期	15,660.00
18 年期	15,660.00
19 年期	15,660.00
20 年期	42,870.00

二、债券情况

武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程计划发行专项债券 39,000.00 万元，其中 2024 年已发行 30,000.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元，2026 年拟发行

7,000.00 万元。具体如下：

图表 4：债券情况表

债券名称	武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程
债券发行规模	39,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	2.61%/2.36%/2.64%（2024 年发行实际利率 2.61%；2025 年发行实际利率 2.36%；2026 年利率参照 2026 年第十八期发行的同期政府专项债券利率 2.36%上浮 28 个 bp 即 2.64%测算。）
偿还方式	第 11 年至第 20 年等额偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北交平律师事务所合法性审核。

武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程概况如下：

图表 5：武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程概况表

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程	本次刊江大道改造工程西起于麻阳高速武穴互通匝道出口，东止于百米港一桥，项目长度 8.3 千米。	项目建设内容主要包括刊江大道综合管群(廊)工程、连通桥(玉湖路口连通桥武穴南菜园港连通桥)拓宽改造工程及周边基础设施配套工程，其中综合管群(廊)工程包含综合管群(廊)主体工程(包括管群(廊)土石方工程、通信改造工程、电力改造工程、电气工程等)、路面恢复及改造工程、污水管网工程、雨水管网工程等；连通桥拓宽改造工程包含玉湖路口连通桥和武穴南菜园港连通桥；周边基础设施配套工程包含 5G 综合杆、LED 广告屏、公交站台广告牌、灯箱广告牌、停车位等。	53,792.84	武穴市住房和城乡建设局

（二）分年度投资计划

图表 6：武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12	2026.1-2026.12

序号	项目	合计	建设期			
			2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12	2026.1-2026.12
1	**总投资使用计划**	**53,792.84**	**2,134.00**	**34,328.00**	**4,000.00**	**13,330.84**
1.1	建设投资	51,633.14	2,134.00	33,906.50	3,191.40	12,401.24
1.2	建设期利息	2,120.70	0.00	391.50	806.60	922.60
1.3	债券发行费用	39.00	0.00	30.00	2.00	7.00
2	**资金筹措及使用**	**53,792.84**	**2,134.00**	**34,328.00**	**4,000.00**	**13,330.84**
2.1	**自有资金**	**14,792.84**	**2,134.00**	**4,328.00**	**2,000.00**	**6,330.84**
2.1.1	用于建设投资	12,633.14	2,134.00	3,906.50	1,191.40	5,401.24
2.1.2	用于建设期利息	2,120.70	0.00	391.50	806.60	922.60
2.1.3	用于债券发行费用	39.00	0.00	30.00	2.00	7.00
2.2	**专项债券资金**	**39,000.00**	**0.00**	**30,000.00**	**2,000.00**	**7,000.00**
2.2.1	用于建设投资	39,000.00	0.00	30,000.00	2,000.00	7,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

图表 7：武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源		预计项目融资到期本息
			自筹资金	专项债券	
武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程	2026 年 12 月	53,792.84	14,792.84	39,000.00	54,732.50

四、资金平衡

图表 8：武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024 年	0.00	30,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	391.50	391.50	0.00	30,000.00
2025 年	30,000.00	2,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	806.60	806.60	0.00	32,000.00
2026 年	32,000.00	7,000.00	2.61%/2.36%/2.64%	922.60	922.60	0.00	39,000.00
2027 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2028 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2029 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2030 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2031 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2032 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2033 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2034 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	1,015.00	1,015.00	0.00	39,000.00
2035 年	39,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	3,975.85	975.85	3,000.00	36,000.00
2036 年	36,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,095.19	895.19	3,200.00	32,800.00
2037 年	32,800.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,702.93	802.93	3,900.00	28,900.00
2038 年	28,900.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,601.43	701.43	3,900.00	25,000.00
2039 年	25,000.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,499.93	599.93	3,900.00	21,100.00
2040 年	21,100.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,398.43	498.43	3,900.00	17,200.00
2041 年	17,200.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,296.93	396.93	3,900.00	13,300.00
2042 年	13,300.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,195.43	295.43	3,900.00	9,400.00
2043 年	9,400.00		2.61%/2.36%/2.64%	4,093.93	193.93	3,900.00	5,500.00
2044 年	5,500.00		2.61%/2.36%/2.64%	3,992.43	92.43	3,900.00	1,600.00
2045 年	1,600.00		2.61%/2.36%/2.64%	930.08	30.08	900.00	700.00
2046 年	700.00		2.61%/2.36%/2.64%	709.24	9.24	700.00	0.00
合计		39,000.00		54,732.50	15,732.50	39,000.00	

图表 9：武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程专项债券项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程	75,466.62	54,732.50	39,000.00	1.38

结论:综上所述,预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.38,项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北睿勤会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资

自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

1、工期

风险描述：拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：要用科学办法来编制工程进度计划，要建立高效的组织管理机构，委托监理公司进行施工阶段的监理，围绕进度计划和工期目标，解决不利于工程施工的各种问题。同时，办理工程保险以转移不可预见因素带来的风险。

2、工程事故

风险描述：工程事故是在施工阶段一些施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足

额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

3、利率波动风险

风险描述：在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4、施工扰民风险

风险描述：项目施工过程中，会产生噪音、道路改道等扰民风险。

风险控制措施：施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。同时，深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

5、现金流测算不准确风险

风险描述：本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判

将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险应对措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于项目自主经营业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行

的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益,确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后,发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理,以确保按期兑付本次债券的本息,保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将主要来源于日常经营收入,发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通

过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（二）增信措施

本期债券无担保。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、主管部门责任

项目发起阶段：武穴市住房和城乡建设局是本项目主管部门。武穴市财政局是本项目资金主管部门。武穴市财政局应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在当地政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：武穴市财政局应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：武穴市财政局应配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：武穴市财政局应做好债券资金的管理、项目

对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

九、资产管理措施

资产权属单位为武穴市住房和城乡建设局，单位性质为行政机关。资产运管单位为武穴市城市投资发展集团有限公司，单位性质为国企。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

本项目需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。同时，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性、收益性分析

实施必要性：

（1）是全面建设小康社会的重要内容

项目建设是推进武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程建设，是发展民生促进社会和谐的必然要求，是深入贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的必然要求，是维护群众利益的重要工作，是全面建设小康社会的重要内容。

（2）是推进新型城镇化建设的需要

本项目建设是武穴市城市建设的需要，是推进城镇化建设的重要工程。为保证整个地区的和谐发展，切实落实好以人为本，科学发展，构建和谐社会的发展理念，加快本项目建设已经成为非常迫切的任务。

因此，本项目的建设是十分必要和紧迫的。

项目的公益性：本项目投向领域为产业园区基础设施-市政基础设施-地下管线管廊，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

项目收益性：要来源于入廊费收入、管线运维收入、LED广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、

停车位租赁收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

本项目已开工。该项目目前已按要求办理了可研、初设、施工许可等，并取得相应批复文件。

（2）本项目建设符合区域经济发展需要

本项目的建设将会带来大量的就业机会。项目的建设过程中将会包括给设计单位、施工单位、监理单位、劳务承包等建筑行业人员提供许多机会。根据国家发改委与住建部《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号），本项目建设的综合管廊（群）可产生入廊费等直接经济效益。

3、项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

项目估算投资总规模为53,792.84万元，其中自有资金为14,792.84万元，占总投资27.50%；申请专项债券资金39,000.00万元，占总投资的72.50%。本项目目前尚未进行，也暂无计划进行市场化融资。债券资金来源可靠，若债券发行成功，到位情

况十分乐观。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源为入廊费收入、管线运维收入、LED 广告屏租赁收入、公交站台广告租赁收入、外墙灯箱广告租赁收入、停车位租赁收入，收入有依据且合理。

本项目主要成本为工资及福利费用、管理费用、燃料及动力费用、维护费、其他费用，具体明细根据可行性研究报告和武穴市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作结合实际后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5、债券资金需求合理性分析

本项目资金需求总规模为 53,792.84 万元，资金筹措方式为自有资金及申请专项债券。其中，自有资金 14,792.84 万元，占比 27.50%。项目其他资金通过专项债券筹措，共计 39,000.00 万元，占比 72.50%。

专项债券资金全部用于项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 72.50%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理

规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为长期债券，采用每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7、绩效目标合理性

项目前期，专业团队已针对建设需求、建设内容、建设规模等方案的可行性进行论证，提出本项目的建设，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目已组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

图表 10：绩效目标表

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	通过本项目的实施，促进武穴市总体规划建设发展；提升城市发展水平；提高公共基础设施建设；促进区域经济增长；响应国务院意见及国家城镇化建设政策。

年度绩效目标	尽快实施武穴市刊江大道地下综合管廊及周边基础设施配套建设工程，完成项目建设。

长期绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
长期绩效目标	产出指标	数量指标	综合管廊	2,290m
			5G 综合杆	332 套
			LED 广告屏	1,500 ㎡
			公交站台广告牌	9 个
			外墙灯箱广告牌	1,500 ㎡
			停车位	1,160 个
		质量指标	按照质量标准要求完成工程建设	符合质量标准
		时效指标	建设期	2023 年 12 月至 2026 年 12 月
		成本指标	建设成本	53,792.84 万元
	效益指标	经济效益指标	降低运营成本	80%
		社会效益指标	提高社会就业率及经济发展	85%
		生态效益指标	改善人居环境	95%
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	持续发挥作用的期限	长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众、居民、商业	满意程度 90%以上

年度绩效目标表

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
绩效指标	产出指标	数量指标	基础设施工程实际完成率	>=80%	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期地可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	>=80%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收

						合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4—5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 5 分
	效益指标	经济效益	经济发展	定性指标	考核项目对周边地区经济发展水平和员工就业的改善情况	定性指标，对经济环境带来改善和促进。此项分值最高 10 分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响。此项分值最高 10 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分
	满意度指标	满意度	居民、商业满意度	>=70%	考核居民、商业对项目实施的满意度	居民、商业满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分

2026年湖北省（黄州区）
黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）黄冈市概况

1.黄冈市的地理位置

黄冈市，古称黄州，湖北省辖地级市，介于东经114°24′—116°07′、北纬29°45′—31°40′，地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，为鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉市山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉；截至2024年，全市共辖1个市辖区、7个县，代管2个县级市，总面积17457.20平方千米；截至2022年，黄冈市常住人口579.02万人。

2.黄冈市的发展情况

2023年，黄冈市实现生产总值（GDP）2747.90亿元（现价），按可比价格计算，增长4.9%。其中：第一产业增加值545.60亿元，增长4.2%；第二产业增加值946.07亿元，增长8.6%；第二产业中，全部工业增加值740.69亿元，增长8.5%；第三产业增加值1256.22亿元，增长2.6%。第三产业中，批发和零售业、交通运输仓储和邮政业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长1.4%、-2.0%、0.3%、7.3%、1.0%、2.6%。三次产业结构由2021年的19.7:33.2:47.1调整为19.9:34.4:45.7。

2023年，黄冈市固定资产投资增长17.4%。按经济类型划分，国有经济投资增长0.8%；集体经济投资增长17.8%；私营经济投资增长25.9%；其他经济投资增长25.4%。全年投资项目2692个，项目计划总投资3998.81亿元。在建项目2642个，增长42.2%，其中本年新开工项目1403个，增长62%；亿元以上项目854个，增长14.2%。在全部入库投资项目中，工业投资项目1177个，增加380个；工业新开工项目657个，增加257个。

2023年，黄冈市一般公共预算收入剔除增值税留抵退税完成157.41亿元，可比增长8.7%，其中，地方税收收入剔除增值税留抵退税完成116.06亿元，可比增长9.1%，占一般公共预算收入比重为73.7%。财政支出880.29亿元，增长2.7%。其中一般公共预算支出559.67亿元，增长10.7%。一般公共预算支出中：

一般公共服务支出 60.84 亿元，增长 18.3%；教育支出 98.70 亿元，增长 5.6%；社会保障和就业支出 81.30 亿元，增长 11.1%；医疗卫生支出 68.42 亿元，增长 18.9%；节能环保支出 14.05 亿元，下降 15.0%；农林水利事务支出 85.25 亿元，增长 4.0%。民生事务支出合计 451.47 亿元，占一般公共预算支出的 80.7%，增长 9.7%。

2024 年，黄冈市地区生产总值 2884.68 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.0%，分产业看，第一产业增加值 571.55 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 924.61 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 1388.53 亿元，增长 6.9%。

2025 年黄冈市地区生产总值（GDP）首次突破 3000 亿元大关，达到 3216.65 亿元（按现价计算），按不变价格同比增长 6.2%，增速分别高于全省（5.8%）和全国（5.0%）0.4 个和 1.2 个百分点，连续 14 个季度保持不低于全省增速。这一成绩标志着黄冈在全省经济格局中的地位显著提升，经济总量跃居全省第 6 位、武汉都市圈第 3 位。第一产业：增加值 606.48 亿元，增长 3.2%，粮食总产量连续 12 年稳定在 50 亿斤以上，特色农业板块（如茶叶、板栗、中药材）持续巩固。

第二产业：增加值 1062.79 亿元，增长 7.7%，其中工业增加值 828.80 亿元、增长 9.3%，对经济增长贡献率达 40.8%。规上工业增加值连续 11 个月保持两位数增长，增速居全省第 6 位，新能源装机容量（748 万千瓦）和在建新能源项目投资（255 亿元）均居全省第一。

第三产业：增加值 1547.38 亿元，增长 6.2%，社会消费品零售总额 1666.64 亿元、增长 5.7%，连续 8 个月居全省第二位，文旅、电商等现代服务业成为重要支撑。

3.黄冈市发展目标和发展规划

经济发展取得新成效。增长潜力充分发挥，经济结构更加优化，全市经济总量迈上新的台阶。现代产业体系基本建立，市场枢纽功能不断增强，创新驱动发展实现重大突破，农业强市建设取得明显成效，初步建成区域性制造业中心、商贸物流中心、科技创新中心。中心城区集聚力、承载力和辐射力明显增强，县域经济、块状经济竞相发展，城乡区域发展更加协调，与武汉同城化发展取得实质性进展。

改革开放塑造新优势。全面深化改革和发展深度融合、高效联动，产权制度改革和要素市场化配置改革取得重大进展，市场化法治化国际化营商环境水平明显提升，市场主体更加充满活力。开放型经济突破性发展，开发区综合竞争力大幅提高，跨区域合作深度拓展。

社会文明程度得到新提高。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，诚信守法、向上向善的社会风尚更加浓厚。文化强市建设持续深化，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业成为重要支柱产业，文化软实力不断增强。

生态文明建设实现新进步。长江经济带生态保护和绿色发展取得显著成效，城乡人居环境明显改善，生态环境质量保持全省前列。生态文明制度体系更加健全，资源能源利用效率大幅提高，生态安全屏障功能巩固提升。

民生福祉达到新水平。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长基本同步，基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进。

市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，廉洁政府建设不断加强，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的共建共治共享的社会治理格局和自治法治德治相结合的基层治理体系基本形成，市域治理体制机制更加完善。

4.近三年财政预算执行情况

2023 年全口径财政收入：完成 418.08 亿元，同比下降 21.5%。其中，一般公共预算收入完成 140.85 亿元，同比下降 0.1%，扣除增值税留抵退税因素增长 8.7%；上划中央收入完成 81.2 亿元，同比下降 6.3%，扣除增值税留抵退税因素增长 7.7%；国有资本经营预算收入完成 13.98 亿元，同比增长 108.4%；基金收入完成 182.05 亿元，同比下降 38.9%。

2023 年财政总支出：完成 880.29 亿元，同比增长 2.7%。其中，一般公共预算支出完成 559.67 亿元，同比增长 10.7%；国有资本经营预算支出 4.13 亿元，同比增长 474.6%；基金支出 263.31 亿元，同比下降 13%；债务还本支出 53.18

亿元，同比增长 9.3%。

2023 年收入情况：市本级一般公共预算总收入完成 906150 万元，为预算的 101.5%。其中，一般公共预算收入 219902 万元，为预算的 103.1%；上级转移支付收入 519873 万元，为预算的 110.4%；上解收入 69026 万元，为预算的 106.5%；地方政府一般债券转贷收入 19740 万元，为预算的 100%；调入资金 60085 万元，为预算的 91.4%；上年结余 17524 万元。

2024 年支出情况：市本级一般公共预算总支出 891593 万元，为预算的 99.9%。其中，一般公共预算支出 843809 万元，为预算的 100.5%。

2025 年全市一般公共预算收入完成 188.03 亿元，同比增长 5.8%，其中地方税收收入 124.58 亿元，占比 66.3%。

全市一般公共预算支出完成 715.55 亿元，同比增长 10.7%，民生支出占比达 82.4%，重点投向以下领域：

教育、医疗、社保：全年投入超 300 亿元，支持义务教育学校改扩建、基层医疗机构能力提升及城乡居民医保提标；

城乡基础设施：发行政府债券 172.46 亿元，重点支持市政道路、园区配套、保障性住房等项目，拉动有效投资约 355 亿元；

产业发展与创新：安排惠企纾困资金 8.35 亿元，发放消费券 8000 万元，支持新能源、绿色建材等产业升级。

政府债务管理成效显著，综合债务率保持在合理区间，风险总体可控。

表 1-1 黄冈市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2747.90	2884.68	3303.59
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	3.63	3.85	4.22
3.农村居民人均可支配收入（万元）	1.74	1.93	2.17
4.地方财政总收入	39.94	54.83	63.81
4.1 地方公共预算收入	21.99	33.22	37.52
其中：税收收入	10.94	14.12	16.32
非税收入	11.05	19.20	21.20
4.2 政府性基金收入	17.95	21.51	26.59
其中：国有土地使用权出让收益	16.25	20.59	22.31
5.地方财政总支出	121.78	125.16	130.58

5.1 一般公共预算支出	81.52	98.50	99.56
5.2 政府性基金支出	40.26	26.66	31.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.85	17.89	19.36

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄冈市	749.58	642.79
其中：市本级	186.19	163.85
黄州区	64.75	62.43

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
5 年	3.5
6 年	0
7 年	0
8 年	0
10 年	16.25
11 年	0.75
12 年	0.75
13 年	0.75
14 年	0.75
16 年	0.85
17 年	0.85
18 年	0.85
19 年	0.85
20 年	0.85

二、债券情况

债券名称：黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目。

发行规模：本项目计划发债 6,000.00 万元，其中 2026 年申请发行地方政府专项债 4,000.00 万元，2027 年申请发行地方政府专项债 2,000.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：建设地点位于黄州区宝塔大道沿线(区政府对面宝塔市场、工商银行东南侧空地、水岸公馆西北侧地块)。

项目建设规模与内容：市场改造工程(区政府对面宝塔市场)、农贸集市活动区改造工程(水岸公馆西北侧地块)、垃圾收集站工程、自产自销区改造工程(工商银行东南侧空地)室外等相关配套附属设施工程，其中：

1.市场改造工程:总改造土建工程面积3356.27㎡，其中保留原菜市场建筑对建筑立面及室内外修缮，建筑面积1774.27㎡，建筑层数为1层，新建土建工程面积1582㎡，建筑层数为3层；

2.农贸集市活动区改造工程:总建筑面积12212㎡，其中地上总建筑面积为8561㎡，地下室建筑面积3651㎡，地上建筑层数为2层；

3.垃圾收集站工程:总建筑面积25㎡，建筑层数为1层；

4.自产自销区改造工程:总建筑面积1306㎡，建筑层数为2层。

5.室外等相关配套附属设施工程:室外道路、硬化配套设施工程17658.50㎡，绿化侧分带高站石192m，阻车桩225个，围墙300m，大门3座，室外安防及弱电工程186套，室外照明工程54套，配套环境工程1362.6㎡，地下车库停车位114个、充电桩18个，地面停车位151个、充电柱23个等相关配套设施。

建设期限：本项目建设期为2年，2026年8月-2028年7月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表3-1：项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2026.8-2026.12	2027.1-2027.12	2028.1-2028.7
1	**总投资使用计划**	**10,895.96**	**7,130.11**	**2,511.24**	**1,254.61**
1.1	建设投资	10,613.86	7,075.91	2,358.64	1,179.31
1.2	建设期利息	276.10	50.20	150.60	75.30
1.3	债券发行费用	6.00	4.00	2.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**10,895.96**	**7,130.11**	**2,511.24**	**1,254.61**

2.1	**自有资金**	**4,895.96**	**3,130.11**	**511.24**	**1,254.61**
2.1.1	用于建设投资	4,613.86	3,075.91	358.64	1,179.31
2.1.2	用于建设期利息	276.10	50.20	150.60	75.30
2.1.3	用于债券发行费用	6.00	4.00	2.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**6,000.00**	**4,000.00**	**2,000.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	6,000.00	4,000.00	2,000.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期 绩效目标	现代化农贸市场通过标准化管理和多样化商品供应，保障居民食品安全与购物便利。项目的实施能全方位提升居民生活品质，增强居民的幸福感与获得感。
年度 绩效目标 （2026 年）	完成市场改造工程:总改造土建工程面积 3356.27 ㎡、农贸集市活动区改造工程:总建筑面积 12212 ㎡的改造。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度 绩效目标 （2027 年）	完成垃圾收集站工程:总建筑面积 25 ㎡、自产自销区改造工程:总建筑面积 1306 ㎡的改造。完成室外等相关配套附属设施工程:室外道路、硬化配套设施工程 17658.50 ㎡，绿化侧分带高站石 192m，阻车桩 225 个，围墙 300m，大门 3 座，室外安防及弱电工程 186 套，室外照明工程 54 套，配套环境工程 1362.6 ㎡，地下车库停车位 114 个、充电桩 18 个，地面停车位 151 个、充电桩 23 个等相关配套设施的建设。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	市场改造工程	面积 3356.27 ㎡	计划数据
			农贸集市活动区改造工程	面积 12212 ㎡	计划数据
			垃圾收集站工程	面积 25 ㎡	计划数据
			自产自销区改造工程	面积 1306 ㎡	计划数据
			室外道路、硬化配套	面积 17658.50 ㎡	计划数据

			设施工程		
			停车位	265 个	计划数据
			充电桩	41 个	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
		时效指标	项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，（决算数-预算数）/预算数
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	>=80%	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益
		社会效益	保障居民食品安全与购物便利	考核居民食品安全与购物便利是否得到保障	居民食品安全与购物便利基本得到保障
	可持续影响	可持续影响度	可持续发展的影响	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众、企业满意度	>=80%	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2026年）	产出指标	数量指标	市场改造工程	0	面积 2195 ㎡	计划数据
			农贸集市活动区改造工程	0	面积 7986.64 ㎡	计划数据
			垃圾收集站工程	0	面积 16.35 ㎡	计划数据
			自产自销区改造工程	0	面积 854.12 ㎡	计划数据

			室外道路、硬化配套设施工程	0	面积 11548.65 ㎡	计划数据
			停车位	0	173 个	计划数据
			充电桩	0	27 个	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据
年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2027 年）	产出指标	数量指标	市场改造工程	面积 2195 ㎡	面积 774.39 ㎡	计划数据
			农贸集市活动区改造工程	面积 7986.64 ㎡	面积 2817.66 ㎡	计划数据
			垃圾收集站工程	面积 16.35 ㎡	面积 5.77 ㎡	计划数据
			自产自销区改造工程	面积 854.12 ㎡	面积 301.33 ㎡	计划数据
			室外道路、硬化配套设施工程	面积 11548.65 ㎡	面积 4074.32 ㎡	计划数据
			停车位	173 个	61 个	计划数据
			充电桩	27 个	9 个	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据
年度绩效目标表						

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值	指标值确定	
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2028年）	产出指标	数量指标	市场改造工程	面积774.39㎡	面积386.88㎡	计划数据
			农贸集市活动区改造工程	面积2817.66㎡	面积1407.7㎡	计划数据
			垃圾收集站工程	面积5.77㎡	面积2.88㎡	计划数据
			自产自销区改造工程	面积301.33㎡	面积150.54㎡	计划数据
			室外道路、硬化配套设施工程	面积4074.32㎡	面积2035.52㎡	计划数据
			停车位	61个	31个	计划数据
			充电桩	9个	5个	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据

四、项目事前绩效评价情况

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021年6月10日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

加强区域商业体系建设是推进乡村振兴战略要求，是推动城乡融合发展的重要内容，是落实以人民为中心的发展思想、满足人民对美好生活向往的客观要求。

本项目所在地区域商业发展依然滞后，商品和服务供给不足，与构建新发展格局要求还存在差距，通过建设商贸综合体，有利于加快补齐项目所在地商业设施和公共服务短板，推动城镇化补短板强弱项，加强黄州区宝塔农贸市场服务设施建设；有利于拓宽农产品上行渠道，促进农民增收和农村消费，助力推进乡村振兴。

（2）公益性

随着黄州区经济在较长一段时期内持续快速发展，国民经济正处于一个转型时期，引导群众消费，拉动内需，成为黄州区刺激经济持续发展的有力手段。而生活服务业是一个综合性产业，相互关联带动作用极强。发展生活服务业对传统经济起着十分明显的优化、改造、刺激和拉动作用，对国民经济的促进和反哺作用，已经清晰地表现出来。

生活服务业是社会发展的重要动力，大力发展生活服务业是促进黄州区经济快速、健康发展的客观要求。项目建设，可有效带动区域发展，缓解地方就业压力，极大地提升周围相关行业的发展，进而促进当地经济和社会事业更好更快发展。

消费是最终需求，既是生产的最终目的和动力，也是人民对美好生活需要的直接体现，生活消费与民生最为密切，当前，黄州区宝塔农贸市场存在设施较为陈旧，缺乏必要的排水、通风、照明等设施，给居民的购物带来不便。同时，部分市场的卫生状况较差，垃圾清理不及时，污水横流，摊位杂乱无章，食物裸露摆放，地面脏乱，这些都可能影响到食品安全，给居民的食品安全带来隐患，本项目通过改扩建农贸市场，合理布局规模，营造良好消费环境，规范市场环境，把好品质及安全关，有利于进一步激发居民消费潜力，引导形成合理消费预期，切实增强消费对经济发展的基础性作用，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

（3）收益性

农贸市场升级改造乃推进县域高质量发展的核心所在。作为民众生活之重要组成部分，其环境、设施及管理水平直接关系到生活品质与城市形象，进而影响

购物体验的提升。通过优化布局、强化卫生管理、引入现代化设施，市场得以更加整洁有序，从而吸引更多消费者，增强市场竞争力。此举有助于推动农产品的标准化与品牌化建设。引入质量检测、追溯体系，确保农产品质量安全，提升产品附加值，推动农业产业的升级发展，增加农民的收入。同时，这也将促进周边商业的繁荣发展。一个优雅、规范的市场能够吸引人流，带动餐饮、零售等业态的发展，形成商业集聚效应，提升商业活力，注入经济发展的新动力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目取得的立项、用地和选址、环评、可研、初设等相关证件或批复文件，项目建设必须的技术准备等情况，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

项目资本金 4,895.96 万元，占总投资额 44.93%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 10,895.96 万元，资金筹措方式为自筹资金 4,895.96 万元；计划发行专项债券融资 6,000.00 万元。已到位资本金 0.00 万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

本项目申请专项债券资金共计 6,000.00 万元，占总投资比例的 55.07%，资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为 1.18，偿债计划可行。在经营净收益下浮 15%和利率上浮 15%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟发行专项债券6,000万元，本次债券发行利率参照2026年4月17日湖北省披露政府专项债券第三期2.41%上涨20BP，即本次测算利率为2.61%。

债券存续期内，合计债券利息为2,359.4万元，其中建设期利息276.1万元，运营期专项债利息为财务费用2,083.3万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，为6.00万元。

项目的付息方式：专项债券按每年付息，分期还款。从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。即2026年发行的4,000万元，在2037年-2046年每年还本400.00万元，2027年发行的2,000万元，在2038年-2047年每年还本200.00万元。

表 5-1：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份/项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
债券期初余额	-	-	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
本期发行	6,000.00	4,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利率	-	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%
当期需计利息	2,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
本期还款	8,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
其中：利息	2,359.40	50.20	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60	150.60
其中：本金偿还	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	-	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

（续表）

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
债券期初余额	6,000.00	5,600.00	5,000.00	4,400.00	3,800.00	3,200.00	2,600.00	2,000.00	1,400.00	800.00	200.00
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利率	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%
当期需计利息	145.58	133.03	117.97	102.91	87.85	72.79	57.73	42.67	27.61	12.55	2.51
本期还款	545.58	733.03	717.97	702.91	687.85	672.79	657.73	642.67	627.61	612.55	202.51
其中：利息	145.58	133.03	117.97	102.91	87.85	72.79	57.73	42.67	27.61	12.55	2.51
其中：本金偿还	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00

债券期末余额	5,600.00	5,000.00	4,400.00	3,800.00	3,200.00	2,600.00	2,000.00	1,400.00	800.00	200.00	-

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	其中：项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目	9,828.49	8,359.4	6,000.00	1.18

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 1,745.19 万元，本项目对债券本金的资金覆盖倍数为 1.56，，本息资金覆盖倍数为 1.18 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北智圆会计师事务所(普通合伙)评估。

六、合法性审查

北京市炜衡（武汉）律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析：该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

控制措施：成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

控制措施：建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析：施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施：建设单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地

完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，

充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行黄州区宝塔农贸市场及周边基础设施建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

九、主管部门责任

黄州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄州区人民政府是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（宜昌市）
兴山县柑橘特色优势农业服务保障
提升项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

依据《中共宜昌市委关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》及《宜昌市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，全市立足全省建设全国构建新发展格局先行区战略部署，锚定打造全省支点建设先行区、加快迈向万亿级城市核心目标，系统明确“十五五”时期发展路径与2035中长期远景目标。

展望2035年，全市综合经济实力、城市综合能级实现历史性跃升，经济总量稳居中西部非省会城市第一方阵，经济结构全面优化、发展质效全域提升，人均生产总值稳居全省前列，全面建成省域副中心城市、长江大保护典范城市，高水平打造世界级宜昌，建成实力宜昌、绿色宜昌、开放宜昌、法治宜昌、幸福宜昌，基本实现长江中上游区域性现代化中心城市建设目标，引领带动宜荆荆恩城市群协同发展，共同富裕取得实质性进展。

“十五五”时期及中长期核心发展目标：

高质量发展跃上新台阶，经济发展实现量质齐升，地区生产总值稳步向万亿级迈进，新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化协同推进，综合城市竞争力显著增强，汉襄宜“金三角”支撑功能全面凸显。

产业升级实现新突破，坚持产业筑基、科创赋能，构建绿色化工、新能源新材料、生命健康、汽车及高端装备制造、算力大数据、文旅康养六大主导产业体系，培育21条高增长细分新赛道，新质生产力加速形成，建成长江中上游区域科技创新中心。

改革开放取得新进展，持续深化要素市场化、财税金融、营商环境等重点领域改革，对标国内一流优化政务服务，依托沿江高铁、三峡黄金水道打造长江经济带内陆开放枢纽，构建内外联通、双向互济的高水平开放格局。

社会文明程度达到新高度，社会主义核心价值观全域践行，长江三峡特色文化资源活化利用，公共文化服务体系均衡覆盖城乡，世界知名文旅目的地基本建成，市民文明素养与城市文化内涵同步提升。

生态文明建设取得新跨越，持续深化长江流域生态系统修复与综合治理，严格落实降碳、减污、扩绿、协同增效，全域国土空间开发保护格局持续优化，能耗强度稳步下降，绿色低碳生产生活方式全面普及，生态环境质量保持全省领先。

民生福祉得到新改善，城乡居民收入与经济增长同步提升，中等收入群体持续扩容，就业、教育、医疗、养老、殡葬、住房等普惠性公共服务均等化水平大幅提升，城乡融合、乡村振兴纵深推进，群众获得感、幸福感、安全感持续增强。

市域治理效能迈上新层级，市域治理现代化体系全面成型，基层治理网格化、精细化落地见效，平安宜昌、法治宜昌建设提质增效，风险常态化防控化解机制健全，社会大局长期和谐稳定。

聚力构建“六大主导、多元支撑”现代化绿色产业体系，做

强世界级磷化工循环产业集群、新能源新材料全链条产业、生物医药与生命健康产业、智能装备与绿色船舶制造产业、数字算力大数据产业、三峡文旅康养产业，依托链主企业带动产业集群能级倍增；同步培育节能环保、低空经济、新型建材等战略性新兴赛道，形成多点支撑、多元驱动的产业增长格局。加快现代服务业提质扩容，做强现代物流、全域文旅、商贸会展、普惠金融、养老殡葬公共服务，打造区域性综合服务枢纽，持续提升服务业对经济增长的支撑贡献率。

持续推进全域高水平对外开放，深度融入长江经济带、中部地区崛起、成渝双城经济圈等国家重大战略，服务构建全国统一大市场与国内国际双循环格局，统筹扩大内需与供给侧结构性改革，完善“十字型、六方向”高铁网、三环十六射高速路网、长江黄金水道综合立体交通体系，促进内外贸一体化发展，打造国内大循环关键节点城市。顺应城乡居民消费升级趋势，改造提升传统线下消费、培育数字文旅、绿色殡葬、康养旅居等新型消费，适度扩大民生类公共服务消费，持续释放消费基础拉动作用。精准实施有效投资，持续优化投资结构，聚焦交通水利、生态环保、城乡民生配套、产业园区、殡葬公益性基础设施等领域扩大政府投资与专项债券投入，充分发挥投资补短板、强基础、稳增长核心作用。

持续提升全域对外开放能级，畅通水陆空立体对外大通道，完善综合保税区、物流园区、文旅合作平台等开放载体，拓宽产业、文旅、民生服务对外开放合作领域，构建全方位、多层次、宽领域开放发展新格局。纵深推进深层次体制机制改革，深化供

给侧结构性改革与要素市场化配置改革，健全统一开放、公平竞争的市场体系，促进土地、人才、资金、能耗指标等要素高效流动配置。完善现代财税金融管理机制，强化财政统筹与预算绩效管理，规范政府专项债券、债务全周期管控，引导金融资源精准投向实体经济、民生公益项目，稳妥防范化解各类经济金融风险。持续弘扬“有呼必应、无事不扰”店小二服务品牌，以市场主体、群众需求为核心打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，充分激发市场主体活力与社会资本创造力，为城乡公益性殡葬配套、民生基础设施等专项债券项目落地实施提供坚实规划引领、产业支撑与政策资金保障。

兴山县，位于湖北省西部，宜昌市西北部，与夷陵、秭归、巴东、保康、神农架接壤，隶属于湖北省宜昌市。因“环邑皆山，县治兴起于群山之中”而得名。兴山县国土面积2,328平方公里，兴山县辖6镇2乡，91个村（居），5个社区，县政府驻古夫镇。

（一）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

1.宜昌市

2023—2025年，宜昌市分别实现公共预算收入268.99亿元、294.07亿元和327.06亿元，政府性基金收入123.76亿元、240.52亿元和237.12亿元。

宜昌市2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	50,874.00

3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	27,524.00
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1 一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2 政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

2.兴山县

2023—2025 年，兴山县分别实现公共预算收入 100,798.00 万元、132,574.00 万元、150,800.00 万元，政府性基金收入分别为 19,945.00 万元、5,683.00 万元、26,981.00 万元。

兴山县 2023—2025 年财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1,700,000.00	1,767,642.00	1,881,400.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,118.00	39,757.00	41,646.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	18,684.00	19,936.00	21,132.00
4.地方财政总收入	312,280.00	370,019.00	224,112.00
4.1 地方公共预算收入	100,798.00	132,574.00	150,800.00
其中：税收收入	84,345.00	98,941.00	108,600.00
非税收入	16,453.00	33,633.00	42,200.00
4.2 政府性基金收入	19,945.00	5,683.00	26,981.00
其中：国有土地使用权出让收益	14,734.00	3,774.00	15,500.00
5.地方财政总支出	344,750.00	349,438.00	305,500.00
5.1 一般公共预算支出	265,113.00	298,441.00	313,618.00
5.2 政府性基金支出	79,637.00	75,771.00	92,118.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8,344.00	4,461.00	12,400.00

（三）专项债务情况

2025 年，本地区专项债债务限额、债务余额明细如下：

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
兴山县	27.4567	27.2973

二、债券情况

兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目 2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元。详细情况如下：

债券名称	兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目政府专项债券
债券发行规模	2,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目政府专项债券已经通过湖北因之律师事务所合法性审核。

募投项目概况

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目	兴山县古夫镇	项目总用地面积 6226 平方米，建筑占地面积 1445.08 平方米，总建筑面积 6169.38 平方米，其中：地上 5446.84 平方米，地下 722.54 平方米。主要建设内容为新建一栋三层框架结构仓库，地下一层设置消防水池；地上各层设置仓库、卫生间、楼梯、5 吨货用电梯以及配套用房等；配套建设道路、消防、绿化、场坪、停车位等基础设施；购置安装智能化设备等。

（二）分年度投资计划

募投项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	总投资
兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目	2,200.00	900.00	323.61	3,423.61

（三）项目资金来源

本项目总投资 3,423.61 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 723.61 万元，占比 21.14%；专项债券资金 2,700.00 万元，占比 78.86%，主要用于工程款项的支付。

募投项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	发行专项债	
兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目	2028 年 3 月	3,423.61	3,423.61	723.61	2,700.00	3,763.00

四、资金平衡

项目拟申请专项债券 2,700.00 万元，其中 2026 年发行专项债券 2,000.00 万元、2027 年发行专项债券 700.00 万元，期限均为 20 年。根据《2026 湖北省政府专项债券（三十四期）》实际发行利率 2.34%上浮 20 个 BP，即本次 20 年期债券发行利率为 2.54%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第 1 年—第 10 年只偿还债券利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%及利息。截至债券

存续期结束，累计产生债券利息1,063.00万元，本息合计3,763.00万元。应还本付息情况如下

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	-	2,000.00	-	2,000.00	25.40	25.40
2027年	2,000.00	700.00	-	2,700.00	59.69	59.69
2028年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2029年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2030年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2031年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2032年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2033年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2034年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2035年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2036年	2,700.00	-	-	2,700.00	68.58	68.58
2037年	2,700.00	-	200.00	2,500.00	66.04	266.04
2038年	2,500.00	-	270.00	2,230.00	60.07	330.07
2039年	2,230.00	-	270.00	1,960.00	53.21	323.21
2040年	1,960.00	-	270.00	1,690.00	46.36	316.36
2041年	1,690.00	-	270.00	1,420.00	39.50	309.50
2042年	1,420.00	-	270.00	1,150.00	32.64	302.64
2043年	1,150.00	-	270.00	880.00	25.78	295.78
2044年	880.00	-	270.00	610.00	18.92	288.92
2045年	610.00	-	270.00	340.00	12.07	282.07
2046年	340.00	-	270.00	70.00	5.21	275.21
2047年	70.00	-	70.00	-	0.89	70.89
合计	——	2,700.00	2,700.00	——	1,063.00	3,763.00

募投项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目	4,845.47	3,763.00	2,700.00	1.29

结论：综上所述，兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项

目收益对融资本息覆盖倍数为1.29，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目融资平衡情况已经通过湖北仲诚会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中，施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量。风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时，引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复，造成工期延误及成本增加等问题。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。一是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题造成工期延误；二是严格控制施工造价，减少设计变更，对

工程持续开展跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；三是择优选择业界口碑良好的施工单位，加强履约管理及现场施工管理，严控工程造价与工程质量，保障工程保质保量按期完工；四是加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，加快项目建设进度，确保工程质量达标。

（二）运营管理风险

风险：第一，运营管理混乱，存在实物资产违法抵质押、反复融资行为，易新增地方政府隐性债务；第二，运管单位及人员在管理决策、信息沟通、专业管理水平方面存在欠缺；第三，存在合同定价调整、市场环境变化、行业市场竞争等商业风险。

措施：第一，运管单位建立专项债券项目资产明细台账，分类管理项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务，杜绝国有资产流失；第二，运营单位管理决策层提升对内外部环境的研判与适应能力，结合项目实际适时调整经营战略，优化内部管理体制，借鉴科学管理经验，提升经营管理水平；第三，实时跟踪行业政策变动，研判市场行情风险，制定针对性应对措施，强化企业信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付过程中，若出现不可预见因素，易造成资金供应不足或资金来源中断，导致项目工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，可能发生资金挤占、截留、挪用等问题；各监管部门信息未互联互通，无法对项目建设进度、资

金使用情况实施有效监管。

措施：一是积极筹措项目配套资金，保障建设资金足额到位；二是加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防资金挤占、截留和挪用；三是监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产管控等情况，将专项债券项目全部纳入信息系统管理；四是推动发改、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工进度、债券资金支出进度等信息，实施常态化有效监管。

（四）逾期还款风险

风险：项目存在无法按期偿还本息或迟延支付本息的风险。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，压实主管部门及实施单位主体责任，规范项目收入征缴流程，稳固专项债券偿债资金来源；第二，强化债券资金使用、项目运营全过程日常监管，定期核查资金使用、收益偿付情况，对资金闲置、违规使用等问题建立台账、限期整改，对违法违规行为依法依规实施惩戒；第三，健全债务管理制度，提升债券资金专业化管理水平，强化资金动态监控，实现资金管理科学化、精细化，保障资金安全平稳运行。

七、主管部门责任

兴山县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实

施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

兴山县农业农村局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、可行性、公益性

（1）项目实施的必要性

随着长江经济带高质量发展迈入第二个十年、中部地区高质量发展战略持续深化推进，国内统一大市场建设提速，跨区域产业协同、城乡物资流通、农产品冷链周转需求持续扩容，区域经济联动程度、要素流通效率要求同步提升。兴山县地处长江经济带与中部地区交汇关键节点，承接三峡库区、鄂西山区物资集散

功能，完善本地化专业物流仓储基础设施，已成为落实流域协同、中部融通发展部署的核心抓手。

“十四五”时期全国基本建成现代物流体系、长江沿线统一开放物流市场框架落地见效；步入2026年“十五五”开局阶段，国家持续实施长江经济带多式联运攻坚行动，重点推进铁水联运、智慧物流、农产品仓储配套建设，持续深挖降本增效潜力，推动沿江城市物流网络互联互通、资源共享协同。兴山县建设柑橘产业配套仓储物流设施，能够补齐县域特色农产品仓储中转短板，畅通本地柑橘、农资向外流通渠道，深化与长江经济带沿线城市产业协作与商贸往来，完善鄂西区域物流节点布局，全面提升三峡库区、鄂西片区区域经济一体化发展水平。

（2）项目实施的可行性

本项目精准对标《加快农业农村现代化“十五五”规划》核心部署，紧扣规划中整县推进产地仓储保鲜设施标准化、智慧化、绿色化升级，完善农产品产地冷链集配与流通骨干网络重点任务，属于国家重点扶持的特色农产品产后仓储、产地综合服务基础设施建设范畴中国政府网。同时契合《中华人民共和国乡村振兴促进法》中长期支持县域特色优势产业培育、推动农村一二三产业深度融合、完善农业社会化服务体系的法定要求，是兴山县补齐柑橘产业产后仓储、分拣、物流配套短板，推动全产业链提质增效、延伸增值链条的关键支撑项目。

省级层面，项目完全匹配《湖北省国民经济和社会发展第十

五个五年规划纲要》《湖北省农业强省建设规划（2023—2027年）》发展目标，围绕全省“做强柑橘等优势特色农业产业链、健全县域农产品现代流通供应链、布局产地专业仓储集散节点”工作要求，落地柑橘产业配套仓储综合设施，属于省级持续重点支持的山区特色农业服务保障类项目

项目选址位于兴山县古夫镇，地处县域中心位置，紧邻兴山县柑橘主产区，对外交通便捷，距G42沪蓉高速、S312省道等主要交通干线距离适中，可快速连接宜昌市及周边县市的农产品批发市场，具备良好的产地集散与辐射能力。项目所在地市政配套设施完善，供水、供电、通信、排污等条件成熟，可有效保障项目建设与运营需求；同时，古夫镇作为县域产业服务核心，产业配套资源集中，有利于项目建成后开展仓储、分拣、包装、物流对接等综合服务，对全县柑橘产业形成较强的支撑作用。

兴山县是宜昌市重要的柑橘产区之一，柑橘种植面积广、产量稳定，是当地农民增收的支柱产业之一。随着柑橘产业规模化、品牌化发展，产后仓储保鲜、分级分选、冷链物流等服务保障需求日益迫切，而当前县域内专业化柑橘仓储设施数量不足、功能单一，难以满足旺季集中上市的仓储需求，制约了柑橘产业的提质增效和市场竞争力提升。本项目的建设，将有效填补县域柑橘专业化仓储服务的缺口，通过标准化仓储设施为本地柑橘种植户、合作社及经营主体提供稳定的产后服务，延长销售周期、降低产后损耗，同时可对接宜昌及周边地区的农产品批发市场、商超和

电商平台，形成稳定的服务对象与市场空间，市场需求明确，服务对象清晰，具备良好的运营基础。

（3）项目实施的公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。本项目属于城乡冷链等物流基础设施，具有社会公共福利和社会保障性质。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设投资合规性与项目成熟度高，项目立项批复、可研批复、初设批复、建设工程规划许可证、不动产权证、施工许可证等均具有完善程序及审批。

项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、建设工程规划许可证、不动产权证、施工许可证等行政审批手续，项目无需办理环评、项目不涉及新增建设用地，无需办理用地预审与规划选址及建设用地规划许可证。项目于2026年4月开工，工程方案和环境保护方案可行，布局合理，投资规模适中，项目成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性

根据《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目初步设计的批复》（兴发改审批[2025]232号），项目概算总投资3,313.50万元，其中：建安工程费用2,850.78万元，占比86.04%；工程建设其他费用304.93万元，占比9.20%；

预备费157.79万元，占比4.76%，静态总投资3,313.50万元，建设期利息107.95万元，债券发行兑付费用2.16万元，调整后总投资合计为3,423.61万元。

本项目总投资3,423.61万元，建设资金来源为项目单位自筹资金723.61万元，占比21.14%；专项债券资金2,700.00万元，占比78.86%，主要用于工程款项的支付。

本项目资本金共计723.61万元，占比21.14%，项目资本金由项目单位自有资金解决,主要用于工程款项的支付。截至目前，项目资本金已到位50.00万元,项目资本金的来源及到位计划已明确落实，剩余项目资本金按项目进度逐步落实。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），国家层面鼓励地方政府发行专项债券用于基础设施和公共服务领域，优化发行机制、放宽发行条件等。本项目符合国家和地方政策导向，且目前已通过国家发展和改革委员会、财政部需求，项目对应的政府性基金或专项收入要能够覆盖债券本息，即项目收益与融资需自求平衡，专项债券根据项目进度按需申请到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目偿债资金来源为仓库出租收入、物业管理费收入、物流服务收入、停车位收入、充电服务收入。项目预期含税收入总额为12,078.11万元，扣除运营成本6,516.22万元及相关税费716.42万元后预计用于资金平衡相关收益为4,845.47万元，相

关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

本项目运营期收入根据市场数据为依据进行测算。收入及成本预测依据相关文件和市场参考案例，预测合理有效。

5.债券资金需求合理性分析

根据《兴山县发展和改革局关于兴山县柑橘特色优势农业服务保障提升项目初步设计的批复》（兴发改审批[2025]232 号），项目概算总投资 3,313.50 万元，其中：建安工程费用 2,850.78 万元，占比 86.04%；工程建设其他费用 304.93 万元，占比 9.20%；预备费 157.79 万元，占比 4.76%，静态总投资 3,313.50 万元，建设期利息 107.95 万元，债券发行兑付费用 2.16 万元，调整后总投资合计为 3,423.61 万元。

本项目资本金 723.61 万元，占项目总投资 21.14%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 2,700.00 万元，占项目总投资 78.86%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

本项目目前处于施工阶段，预计于 2028 年 3 月可以完工交付。由于建设对资金的占用较大，为了完成项目的整体建设，在项目建设中需要部分资金给予支持。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目计划于 2026 年发行专项债券 2,000.00 万元、2027

年发行专项债券700.00万元,项目预计于2028年3月完工,2028年4月开始产生收益，债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年—第10年只偿还债券利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%及利息。

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入,应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为兴山县城乡投资开发有限公司,项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

对于因宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡，制定风险措施如下：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性分析

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标,并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响

和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
地方政府专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2021年，省级一般公共预算收入、支出总计均为5,690.80亿元，比上年完成数下降23.90%。其中：省本级一般公共预算收入112.60亿元，下降13.40%；省本级一般公共预算支出1,203.50亿元，增长58.50%；省级政府性基金收入、支出总计均为1,736.90亿元，下降28.00%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为3.50亿元，下降13.50%；省级社会保险基金收入总计2,255.00亿元，增长133.40%。省级社会保险基金支出总计2,242.00亿元，增长116.00%。

2022年全年全省完成地方一般公共预算收入3,280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.50%；其中税收收入2,411.25亿元，可比增长5.40%。地方一般公共预算支出8,626.03亿元，增长8.70%。

2023年省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预算的93.20%。省级一般公共预算支出总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算支出1,458.50亿元，为预算的90.80%。

2024年省级一般公共预算收入总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中：省本级一般公共预算收入167.00亿元，为预算的94.00%。省级一般公共预算支出总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中：省本级一般公共预算支出1,290.70亿元，为预算的93.20%。

2025年省级一般公共预算收入总计7,465.40亿元，为预算的100.9%，其中:省本级一般公共预算收入159.40亿元。省级一般公共预算支出总计7,465.40亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算支出1,320.20亿元。

（二）武汉市概况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

武汉市财政自给能力较强，2021—2025年财政收入持续稳定增长。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

武汉市2021—2025年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	17,716.76	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	55,297.00	58,449.00	61,693.00	64,346.00	62,530.00
一般公共预算收入（亿元）	1,578.65	1,504.74	1,601.20	1,667.31	1,743.06
政府性基金收入（亿元）	1,964.80	1,330.42	973.91	1,005.24	939.39
政府性基金支出（亿元）	2,352.97	2,054.53	1,900.43	946.02	941.75

武汉市2025年专项债务限额及余额表

单位：万元

序号	区划	2025年专项债务限额	2025年专项债务余额
武汉市		72,273,880	67,377,646
1	武汉市本级	39,092,952	34,756,619

武汉市截至2025年底专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限（年）	武汉市本级
1年	824,700
2年	882,100
3年	883,399
5年	3,359,744
7年	3,766,542
10年	8,767,629
15年	6,217,789

20 年	7,376,616
30 年	2,678,100

二、债券情况

本项目总投资 39,212.70 万元，拟发行专项债券资金共计 30,500.00 万元，发行期限为 20 年，其中 2024 年已发行 9,000.00 万元，2025 年已发行 7,000.00 万元，2026 年 1 月已发行 1 亿元，2026 年拟发行 4,500.00 万元，本次拟发行 2,000.00 万元，发行利率参照 2026 年 5 月 12 日 20 年期地方政府债利率 2.41%，按照 2.50%计算，每半年付息，债券存续期第 11～20 年每年还本 10%，专项债资金全部用于本项目建设投资。

本期债券基本情况表

债券名称	武汉软件工程职业学院教学楼、大学生活动中心、实训楼建设项目
债券发行规模	30,500.00 万元
债券期限	20 年期
债券利率	2.50%
还本付息方式	每半年付息，债券存续期第 11～20 年每年还本 10%

三、项目情况

（一）项目建设内容

本项目规划总用地面积 49,828.76 平方米，总建筑面积 66,224 平方米，其中：计容总建筑面积 60,139 平方米，不计容总建筑面积 6,085 平方米。

本项目拟新建教学楼 11,683.8 平方米、实训楼 43,869.72 平方米、大学生活动中心 4,585.48 平方米、地下室 6,085 平方米。并配

套建设供配电、给排水、弱电、暖通、燃气管网、消防等公用设施。

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目估算总投资为39,212.70万元，其中自有资金（资本金）8,712.70万元；通过发行地方政府专项债券筹集30,500.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	合计
项目投资（不含息）	**9,508.93**	**7,129.24**	**21,725.93**	**38,364.10**
建设期利息及发行费用	**9.00**	**290.85**	**548.75**	**848.60**
利息	0.00	283.85	534.25	**818.10**
发行费用	9.00	7.00	14.50	**30.50**
总投	**9,517.93**	**7,420.09**	**22,274.68**	**39,212.70**
资金筹措	**9,517.93**	**7,420.09**	**22,274.68**	**39,212.70**
其中：自有资金投入	517.93	420.09	7,774.68	**8,712.70**
专项债券发行	9,000.00	7,000.00	14,500.00	**30,500.00**

2.项目资本金用途

本项目资本金投入8,712.70万元，其中财政资金8,712.70万元，占投资总额的22.22%。财政资金投入用于部分建设投资、建设期利息、债券发行费用等。

3.发行专项债券情况

（1）专项债券融资情况

本项目拟发行30,500.00万元地方政府专项债券，还本付息方式：每半年付息，债券存续期第11～20年每年还本10%。

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2024 年	9,000.00	20 年	2.38%	第 11-20 年每年等额还本 10%
2	2025 年	7,000.00	20 年	1.99%	
3	2026 年	10,000.00	20 年	2.49%	
4	2026 年	4,500.00	20 年	2.50%	
合 计		30,500.00			

（2）已发行专项债券的使用情况

无。

4. 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目建设完成后，通过学费收入为本次发行项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉软件工程职业学院本身的收入情况来计算。

1. 经营收入

①学费收入

截止目前，现有在校生 13248 人。新建教学楼及实训楼主要用于电子工程学院、计算机学院、信息学院、人工智能学院、通识学院、

马克思主义学院学生公共教室及实训教室，6个学院学生人数约占全校人数的50%，大学生活动中心用于学工、团委、招就办公及服务、活动使用。执行的学费收费标准为：

专科生学费（普通专业）：5000元/人/年。

学费收入合计66,240.00万元。

2.项目运营成本费用

本项目拟新建教学楼、实训楼、大学生活动中心。成本费用包括：人员支出、物业管理费、维修维护费、折旧费、利息支出。

①人员支出

新建教学楼及实训楼主要用于电子工程学院、计算机学院、信息学院、人工智能学院、通识学院、马克思主义学院学生公共教室及实训教室，6个学院学生人数约占全校人数的50%，大学生活动中心用于学工、团委、招就办公及服务、活动使用。项目投入使用后，预计增加教师和后勤服务人员23名，明细如下：

项目	面积（m2）	新增人员	配备后勤人员	薪资标准（万元/年）	人员支出（万元/年）
教学楼	11,683.80	专任教师	5	16.5	82.50
实训楼	43,869.72	实训教师	12	16.5	198.00
大学生活动中心	4,585.48	后勤服务人员	6	5	30.00
合计					310.50

②物业管理费

2025年光谷校区东院东区及汉口校区物业管理合同金额470万元，服务面积357,787.01平方米，折合单位面积费用标准13.14元/

平方米，本项目规划总用地面积49,828.76平方米，物业管理费约65.46万元/年。

③维修维护费

2025年度账面维修维护费发生额为2,878.15万元（包含基本支出-维修维护费与项目支出-维修维护费），学校房屋建筑面积407,211.71平方米，折合每平米房屋产生维修维护费70.68元/年，本项目总建筑面积66,224平方米，维修维护费约425.06万元/年，项目投入运营前5年维修维护费较低，预计支出金额为50%。

（二）融资还本付息情况

本项目拟定发行专项债券30,500.00万元，其中2024年已发行9,000.00万元，2025年已发行7,000.00万元，2026年已发行10,000.00万元，2026年拟发行4,500.00万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考2026年5月12日20年期地方政府债利率2.41%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为2.50%，发行期限20年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第11年开始每年还本10.00%。

（三）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

非营利性教育机构免征所得税。

（四）折旧及摊销

本项目静态投资额38,364.10万元（不含建设期利息，初设批复金额及设计变更增加投资）年限40年，残值率5%，采用直线折旧法，年折旧额911.15万元。

（五）项目利润表

债券存续期内本项目的预测营业收入66,240.00万元，营业成本6,210.00万元，折旧摊销合计18,223.00万元，利息支出合计10,157.30万元，利润总额合计31,649.70万元，净利润31,649.70万元。

（六）资金平衡情况

本项目以学生学费收入为还本付息来源，本项目专项债券本金和利息合计为41,475.40万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为5,198.20万元，可用于支付项目本息的收益为10,624.95万元，本息资金覆盖倍数为1.24。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本-税费）/（专项债券本息）=51,282.25/41,475.40=1.24。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为1.24，可以实现项目收益与资金自求平衡。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本项目专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体

包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采

取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2、投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，文明施工，提高资源利用水平和环境保护水平，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪声干扰问题。

将通过在设计阶段进一步加强与周边单位、居民的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，真正做到不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于运营收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，到期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资

人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉软件工程职业学院为项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

到“十四五”期末，学校致力跻身中国特色高水平高职学校和高水平专业建设行列，建成特色鲜明、国内一流、有国际影响的高等职业院校和具有中心城市特色的全国一流开放大学，具备本科层次职业教育的办学条件和办学水平，现代治理体系进一步完善，人才培养质

量和毕业生就业质量整体提升，科技创新和社会服务能力不断增强，与武汉市经济社会发展需求对接更加紧密，服务“一带一路”倡议的国际化办学格局基本形成，师生幸福指数及干事创业的凝聚力、战斗力显著增长，企业认可度和社会知名度大幅提高。

（2）公益性

本项目是学校改善办学条件，提档升级优质教育的重要基础设施，项目建成后将利于学校构建功能分布更为合理的办学空间，改善师生教学、办公和生活条件，满足学校教学水平提升的需要。

（3）收益性

本项目在建设过程中，将直接和间接的创造一定的就业岗位。首先，在建设过程中将直接吸纳一定的剩余劳动力。其次，项目建设所需的上下游建筑材料需求，又给相关行业增加了就业机会，间接带动就业岗位。因此本项目的实施为本地区提供一定的就业机会，减轻社会压力和政府负担，对构建稳定和谐的社会产生积极的影响。本项目的利益相关者有建设单位、项目使用者、周边社区居民，以及设计院、监理、材料商、施工单位等。项目建设对使用单位及人民群众均会产生积极影响；同时建设过程中，也能增加相关材料商、施工单位等的经营业绩，产生积极影响。在建设过程中，可能会产生环境污染或交通不便，将对周边社区居民生活产生一定影响，但如果积极采取环保措施，规范施工行为，可有效降低该项影响程度。

(二)项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目未受到国家有关投资政策的限制，实施主体及建设主体信誉良好，项目已经取得可行性研究报告批复、建设工程规划许可证。项目基本符合政府专项债券的相关要求。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据项目可研批复，该项目总投资 39,212.70 万元，其中 22.22%为资本金，资本金部分由武汉软件工程职业学院筹集。资金来源为财政拨款，不存在资本金不能到位的情况。本项目已得到省市政府、发改、财政等部门的大力支持。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测为根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)、《营业税改征增值税试点实施办法》《关于深化增值税改革有关政策的公告》、国家、湖北省、武汉市相关规范标准，并通过调研项目区域实际市场情况确定，预测谨慎合理，平衡方案有效、可行。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 39,212.70 万元，发行政府专项债券 30,500.00 万元，占比 77.78%，项目债券资金需求量为根据国家相关法律法规规定测算得出，符合法律法规相关要求。项目收益成本根据相关法律法规以及同行业价格综合分析得出，因此项目预期收益、成本及融资平衡情况确定，科学合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。偿债计划可行。风险点主要是利率波动风险和投资估算的风险，在落实本报告提出的一系列风险控制

措施后，风险可控。

本项目风险点在于施工风险、市场风险、利率风险及运营风险及项目净收益不理想等风险。充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，施工风险可控；市场风险、利率风险在目前国家宽信用政策下，基本可控；为保障本项目及时还款，本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目运营风险；净收益风险，目前武汉市经济发展良好，项目效益及项目收益均有可靠的保障。

（七）绩效目标合理性

项目实施方已对项目进行充分评估并设置了合理的绩效目标。目前项目各项批复均已办理，施工正在稳步进行，社会效应良好，项目绩效设置具有合理性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

2026年湖北省（荆州市）
荆州市沙市智慧物流园建设项目
专项债券信息披露文件

一、 区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740.00 公里，南北宽约 470.00 公里。地跨东经 108°21′42″～116°07′50″、北纬 29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2021 年，省级一般公共预算收入总计 6,463.6 亿元，一般公共预算支出总计 6,463.6 亿元；省级政府性基金收入总计 2,385.3 亿元，政府性基金支出总计 2,385.3 亿元。财政收支基本平衡。

2022 年，全省地方一般公共预算收入完成 3281 亿元，为预算的 93.4%，与上年基本持平，按照中央统一口径剔除留抵退税因素后，可比增长 8.5%。全省地方一般公共预算支出完成 8626 亿元，为预算的 101.1%，增长 8.7%。

2023 年，全省地方一般公共预算收入完成 3692 亿元，为预算的 102.3%，比上年增长(以下简称增长)12.5%，预计收入规模

由全国第14位前进到第11位。全省地方一般公共预算支出完成9296亿元，为预算的101.7%，增长7.8%。

2024年，全省地方一般公共预算收入完成3937亿元，同比增长6.6%。全省一般公共预算支出完成9974亿元。

截至2024年底，全省法定债务余额为18586.3亿元，占限额的87%。

（二）荆州市概况

荆州市位于湖北省中南部，地处江汉平原腹地，国土面积1.41万平方公里，总人口637万，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州经开区、纪南文旅区、荆州高新区3个功能区。先后被确定为国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国双拥模范城市、中国投资热点城市、全国先进制造业百强市、全国营商环境进步最明显城市，是国家级承接产业转移示范区、全国大遗址保护示范区。2023-2025年，荆州市分别实现地区生产总值3,151.49亿元、3,503.48亿元和3,712.34亿元，政府性基金收入164.00亿元、101.48亿元和87.50亿元，政府性基金支出210.74亿元、179.45亿元和189.57亿元。

荆州市2022-2024年财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1 地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2 政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1 一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2 政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

沙市区财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	6,294,900.00	7,014,451.00	7,427,900.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48,798.00	51,121.00	53,319.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,785.00	29,464.00	31,349.00
4.地方财政总收入	292,482.00	286,216.00	304,715.00
4.1 地方公共预算收入	268,446.00	272,454.00	289,810.00
其中：税收收入	236,231.00	217,070.00	226,779.00
非税收入	32,215.00	55,384.00	63,031.00
4.2 政府性基金收入	24,036.00	13,762.00	14,905.00
其中：国有土地使用权出让收益	20,788.00	8,585.00	8,096.00
5.地方财政总支出	407,307.00	404,995.00	507,488.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.1 一般公共预算支出	341,491.00	320,791.00	349,134.00
5.2 政府性基金支出	65,816.00	84,204.00	158,354.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34,767.00	18,268.00	67,572.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：沙市区	32.72	30.89

二、 债券情况

项目名称：荆州市沙市智慧物流园建设项目。

发行规模：拟发行专项债券资金共计 31,000.00 万元，专项债券分 2 期发行，发行期限为 20 年期。

本项目尚未发行专项债券，亦未使用专项债券资金。

计划 2026 年发行 10,000.00 万元，2027 年发行 21,000.00 万元，期限 20 年。专项债资金全部用于本项目建设投资。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于荆州市沙市智慧物流园建设项目。

三、 项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称：荆州市沙市智慧物流园建设项目。

2. 项目实施主体：荆州市沙市城乡建设投资开发有限公

司。

3. 项目建设地点：荆州市沙市区岑河镇。

4. 建设内容

项目总占地面积134935.7平方米，总建筑面积209483平方米，项目由华中物流基地和空港物流基地两部分组成。其中华中物流基地占地面积68185.7平方米，建筑面积110000平方米；空港物流基地占地面积66750平方米，建筑面积99483平方米。主要建设内容包括：建设智慧物流大型标准仓库6栋91400平方米，建设第三方物流区、城市配送区分拣中心4栋92000平方米，建设物流信息综合配套区2栋26083平方米，同步建设工业产品云仓储管理平台、零担专线平台、物流信息管理平台、物流配套集采平台等。

目前，上述专项债券项目已经通过北京德恒（武汉）律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位:万元

序号	年度	2026年	2027年					合计
1	总投资使用计划	20,875.00	31,875.00					52,750.00
1.1	建设投资	20,742.00	30,963.00					51,705.00
1.2	建设期利息	125.00	510.00					635.00

1.3	债券发行费用	8.00	17.00					25.00
1.4	流动资金	0.00	385.00					385.00
2	资金筹措及使用	20,875.00	31,875.00					52,750.00
2.1	自有资金	10,875.00	10,875.00					21,750.00
2.1.1	用于建设投资	10,742.00	10,875.00					21,617.00
2.1.2	用于建设期利息	125.00	0.00					125.00
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	0.00					8.00
2.2	融资资金	10,000.00	21,000.00					31,000.00
2.2.1	专项债券资金	10,000.00	21,000.00					31,000.00
2.2.1.1	用于建设投资	10,000.00	20,088.00					30,088.00
2.2.1.2	用于建设期利息	0.00	510.00					510.00
2.2.1.3	用于债券发行费用	0.00	17.00					17.00
2.2.2	银行贷款资金	0.00	0.00					0.00

（三）项目资金来源

本项目总投资 52,750.00 万元，其中 21,750.00 万元为自筹资金，申请发行政府专项债券 31,000.00 万元。

项目投资资金来源

单位：人民币万元

计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	项目专项债券	
2027	52,750.00	52,750.00	21,750.00	31,000.00	42,964.45

四、 资金平衡

本项目以智慧物流综合仓储租金收入、分拣中心租金收入、物业服务收入、广告收入作为还本付息来源。在本项目专项债券

存续期内，运营收入累计达 116,456.48 万元（含税）；运营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他管理费用等，经营成本累计达 23,865.85 万元（含税）。

项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
期初专项债券余额	0.00	10,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	30,000.00
专项债券发行	10,000.00	21,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息支出	125.00	510.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	759.00	708.00
本期还款	125.00	510.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	1,759.00	3,808.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	3,100.00
付息	125.00	510.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	772.00	759.00	708.00
期末专项债券余额	10,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00	30,000.00	26,900.00

项目\年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年					合计
期初专项债券余额	26,900.00	23,800.00	20,700.00	17,600.00	14,500.00	11,400.00	8,300.00	5,200.00	2,100.00					0.00

专项债券发行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					31,000.00
利息支出	631.00	554.00	477.00	400.00	322.00	245.00	168.00	91.00	26.00					11,964.00
本期还款	3,731.00	3,654.00	3,577.00	3,500.00	3,422.00	3,345.00	3,268.00	3,191.00	2,126.00					42,964.00
其中：还本	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	2,100.00					31,000.00
付息	631.00	554.00	477.00	400.00	322.00	245.00	168.00	91.00	26.00					11,964.00
期末专项债券余额	23,800.00	20,700.00	17,600.00	14,500.00	11,400.00	8,300.00	5,200.00	2,100.00	0.00					0.00

银行贷款还本付息情况表

项目\年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初银行贷款余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末借款余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目资金平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资（万元）	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
荆州市沙市智慧物流园建设项目	52,750.00	56,863.24	42,964.45	31,000.00	1.32

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.32，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过专业会计师事务所评估。

五、信用评级

湖北郢信会计师事务有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州市沙市智慧物流园建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、 潜在风险评估

（一） 主要风险

1.自然环境和施工条件风险

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件等；恶劣的施工现场条件等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题

对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。第四、加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目建设进度，确保工程质量。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制

宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4.来源于供应商的风险因素风险

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原

因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况；建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6.工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。运营管理混乱，实物资产违法抵质押反复融资，新增地方政府隐形债务；运管单位及人员在管理决策、信息沟通、管理水平欠缺；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。运管单位应建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失；运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略。因项目取得的收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。因项目取得的收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

8.市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

9.财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项

目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

10.投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

11. 利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

12. 存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在

操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

七、 主管部门责任

荆州市沙市区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金"借、用、还"实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司负责做好本项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好本项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。本项目的项目主管部门是荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司，主管部门应履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、 事前绩效评估

（一） 总体结论

本项目建设投资合规，立项合规、没有重复审批。项目经过了严格的可行性论证，前置审批文件等手续较齐全，招投标较规范，设计功能实现较好，预期竣工验收的合格率较高。

本项目管理组织架构、职责分工、建设期的计划进度安排以及项目运营方案等职责清晰明确，能够有效运转，财务测算较合理。

本项目符合国家和地方债务等相关政策文件要求，资金需求较合理。

本项目偿债计划可行、风险在可控的范围内、资金来源合规、偿债计划明确可行，风险可控。

综上所述，经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二） 项目事前绩效评估情况

1.实施的必要性、公益性、收益性

一是完善物流基础设施建设，保障现代物流产业高质量发展的突破口和抓手。当前荆州市沙市区物流基础设施还较为薄弱，园区建设正处于起步阶段，加大现有交通枢纽设施、物流园区路

网、货运场站设施、公共物流信息平台的投入，积极引导社会资金投资培育第三方物流企业，引进现代物流技术设备是实现区域物流"一点多能"的重要支撑和保障。二是提升园区企业供应链管理服务水平，驱动园区发展提速增质的需要。通过建设现代化的物流配送体系，提高物流配送效率，降低企业物流成本，从而满足园区企业供应链管理服务水平提升的需要。三是坚持新型城镇化与乡村振兴双轮驱动，推进提升县城功能品质的积极举措。数智物流可以减少产品流通环节，缩短流通链，降低各产品流通的运输成本和时间成本。项目实施还强有力地推动荆州地区的劳动就业，直接带动约1500人就业，间接带动约14000人就业。

本项目聚焦公共利益与社会福祉，具有鲜明的公益属性。项目投向领域为物流基础设施补短板领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

项目收益主要来源于智慧物流综合仓储租金、分拣中心租金、物业服务、广告收入等，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，经过大量分析论证工作同时参考周边同类型项目情况，对项目收入进行分析测算，收入来源合理可靠。

本项目的建设可以节约利用土地。拟建项目的厂房、研发和

办公物业建设可以巩固阶段土地市场治理成果，节约用地和提高土地利用效率，优化城镇可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。

（3）收益性

本项目的建设符合各级文件和产业政策发展要求，其实施能够促进荆州市、沙市区邮政快递、快运物流、供应链、电商物流平台、智能制造、生产研发等相关板块的全产业链发展，具有显著的社会效益和经济效益。

本项目主要建设内容包括：项目总占地面积 134935.7 平方米，总建筑面积 209483 平方米，项目由华中物流基地和空港物流基地两部分组成。主要建设智慧物流大型标准仓库 6 栋 91400 平方米，第三方物流区、城市配送区分拣中心 4 栋 92000 平方米，物流信息综合配套区 2 栋 26083 平方米，同步建设工业产品云仓储管理平台、零担专线平台、物流信息管理平台、物流配套集采平台等。

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。项目取得了立项、可行性研究、初步设计、土地使用、规划许可、环评等相关证件或批复文件，项目不属于专项债券项目"负面清单"。

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度

的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的规定，本项目属于鼓励类项目，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。本项目一期工程已于 2025 年 12 月 5 日开工，二期工程已于 2026 年 8 月 25 日获得初步设计批复。

本项目资本金 21750 万元，占项目总投资 41.23%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

本项目部分项目已取得施工许可证；部分项目因项目建设性质无需办理施工许可证；具体批复情况如下：

项目审批情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
不动产权证书	2024.1.19	荆州市自然资源和规划局	不动产权证书	鄂（2024）荆州市不动产权第0001698号
项目建议书批复	2024.8.16	荆州市沙市区发展和改革局	关于荆州市沙市智慧物流园建设项目项目建议书的批复	沙发改审批〔2024〕128号
可研批复	2024.8.18	荆州市沙市区发展和改革局	关于荆州市沙市智慧物流园建设项目可行性研究报告的批复	沙发改审批〔2024〕132号
一期项目初设批复	2025.4.30	荆州市沙市区发展和改革局	关于荆州市沙市智慧物流园建设项目一期（A地块-华中物流基地）初步设计的批复	沙发改审批〔2025〕95号
二期项目初设批复	2026.8.25	荆州市沙市区发展和改革局	荆州市沙市智慧物流园建设项目二期（B地块－空港物流基地）初步设计的批复	沙发改审批〔2026〕142号
建设工程规划许可证	2025.10.10	荆州市自然资源和规划局沙市分局	荆州市沙市智慧物流园建设项目一期（A地块-华中物流基地）工程规划许可证	建字第4210022025GG0081524号
环评	2024.8.18	荆州市生态环境局沙市区分局	关于荆州市沙市智慧物流园建设项目环境影响评价情况的回函	沙环函〔2024〕28号
施工许可证	2025.12.5	荆州市沙市区住房和城乡建设局	荆州市沙市智慧物流园建设项目一期（A地块-华中物流基地）建筑工程施工许可证	421002202512050201

项目投资总额52750万元，资金筹措方式为自筹资金21750万元；计划发行专项债券融资31000万元，其中2026年10000万元，2027年发行21000万元，发行期限为20年。项目资本金

21750 万元已全部到位，后续按照工程进度支付资金。本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目收入主要来源为智慧物流综合仓储租金收入、分拣中心租金收入、物业服务收入、广告收入，有依据且合理。

本项目主要成本费用包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他管理费用四部分，具体明细根据类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

根据《荆州市沙市区发展和改革局关于荆州市沙市智慧物流园建设项目可行性研究报告的批复》项目总投资为 53078 万元，本次实施方案重新根据当前发债额度以及参考利率经调整建设

期利息及债券发行费用后项目总投资为52750万元。本项目资本金21750万元，占项目总投资41.23%，符合项目资本金不低于20%的规定；共计发行专项债券31000万元，占项目总投资58.77%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资比例小于80%，符合投资要求，债券资金需求合理。

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资比例小于80%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目专项债券发行期限为20年期债券，采用每半年付息一次，第11年至第20年每半年偿还本金的10%还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。本项目收入归属部门为荆州市沙市城乡建设投资开发有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每半年付息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

（2）项目偿债风险

①投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

②工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

③融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

④财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

⑤自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果

预期可以实现。

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

无。

2026 年湖北省（宜昌市）
清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2022 年，湖北省生产总值 53,734.92 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 4,986.72 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 21,240.61 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 27,507.59 亿元，增长 2.7%。全年全省完成地方一般公共预算收入 3,280.73 亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长 8.5%；其中税收收入 2,411.25 亿元，可比增长 5.4%。地方一般公共预算支出 8,626.03 亿元，增长 8.7%。

2023 年全省地区生产总值 55,803.63 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 5,073.38 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 20,215.50 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 30,514.74 亿元，增长 7.0%。全省地区生产总值累计增速一季度为 5.1%，上半年为 5.6%，前三季度为 6.0%，全年为 6.0%。

2024 年全省生产总值为 60012.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.8%。其中，第一产业增加值 5462.18 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 21573.76 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 32977.03 亿元，增长 5.9%。三次产业结构由 2023 年的 8.9:36.5:54.6 调整为 9.1:35.9:55.0。全年人均地区生产总值为 102832 元，按可比价格计算，比上年增长 5.9%。

2025 年全省实现生产总值 62660.90 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.5%。分产业看，第一产业增加值 5380.66 亿元，增长 3.5%;第二产业增加值 21865.90 亿元，增长 5.1%;第三产业增加值 35414.34 亿元，增长 6.0%。

（二）宜昌市概况

（1）宜昌市基本情况

宜昌市位于湖北省西南部，地处长江上游和中游的分界点。宜昌在长江经济带中地理位置居中，东接武汉，西连重庆，是东部发达的经济科技与西部丰富资源的结合部，也是国家实施西部大开发战略由中线进入西部的起点，处于南北经济文化交往、东西资源要素对流的交汇处和过渡地带，历来是重要的商品物资集散地。随着我国对外开放由沿海向内地梯次推进，长江开放开发、西部大开发战略的实施和三峡工程的兴建，宜昌处于承东启西的战略部位，是重庆和武汉之间重要的区域性中心城市。近几年，宜昌在湖北省经济发展中“省域副中心”的地位日益明显。

（2）宜昌市社会经济发展情况

表 1-1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年

1.地区生产总值（GDP）	5756.35	6191.12	6464.42
2.城镇居民人均可支配收入(元)	46648	48543	50874
3.农村居民人均可支配收入(元)	24479	25982	27524
4.地方财政总收入	470.33	454.688	536.0241
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.0716	327.0528
其中：税收收入	203.83	220.8775	236.1372
非税收入	65.15	73.1941	90.9157
4.2 政府性基金收入	201.34	90.5505	208.9713
5.地方财政总支出	414.9	232.2627	1070.9245
5.1 一般公共预算支出	233.13	721.2334	696.9844
5.2 政府性基金支出	181.77	130.1118	373.9401

（三）当阳市概况

（1）当阳市基本情况

当阳市位于湖北省中西部，地处大巴山脉东麓，荆山山脉以南，鄂西山地向江汉平原的过渡地带，地跨北纬 30°35'~31°12'地跨东经 111°33'~112°05'之间。东邻荆门市、西与宜昌市毗连、南与荆州、枝江两市接壤，北与远安县交界。市境东西最大横距 51 千米，南北最大纵距 76.5 千米，区域面积 2149.71 平方千米。当阳市，属亚热带季风性湿润气候，四季分明，兼有南北过渡的特点，年平均气温 16.4℃。截至 2026 年 6 月，当阳市辖 3 个街道、7 个镇。当阳市人民政府驻地玉阳街道。2025 年末户籍人口 45.04 万人。

（2）当阳市社会经济发展情况

表 1-2 当阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年

1.地区生产总值（GDP）	637.37	664.68	700.6694
2.地方财政总收入	32.4	71.2552	45.2537
2.1 地方公共预算收入	17.03	20.0375	26.6575
其中：税收收入	12.05	14.9887	17.3834
非税收入	4.98	5.0488	9.2741
2.2 政府性基金收入	16.3	30.2223	17.7701
3.地方财政总支出	79.66	68.9909	91.8348
3.1 一般公共预算支出	52.49	61.7432	60.0149
3.2 政府性基金支出	27.17	23.9872	31.8199

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市	1096	979.7
其中：当阳市	79.85	73.66

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	1.83
2 年期	0.31
3 年期	2.38
5 年期	1.8
7 年期	2.09
10 年期	13.54
15 年期	19.5
20 年期	18.43
30 年期	13.78

二、债券情况

根据本项目初设批复，本项目静态总投资5,392.10万元，在此基础上调整利息、增加债券费用。本项目调整后投资是5,449.90万元，项目资本金为1,449.90万元，资本金来源为财政资金，其余资金4,000.00万元拟通过发行专项债券解决，拟于2026年发行4,000.00万元（本次计划发行4000万元），债券期限为20年期。

本项目拟发行专项债券金额合计4,000.00万元，拟于2026年发行4,000.00万，本次发行4000万元，债券期限为20年期，债券发行利率参考2026年湖北省政府专项债券（三期）20年利率2.49%，上浮20BP测算，即本次测算利率为2.69%。合计利息费用1,667.80万元，其中建设期利息53.80万元，运营期利息1,614.00元。在债券存续期内，每半年付息一次，第11－第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

债券资金专项用于清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目。

三、项目基本情况

（一）项目概况

建设地点：当阳市玉泉街道金沙村。

建设规模及内容：项目基地总用地面积为115.66亩，建设1个存栏300头繁育母猪的保种场（含1栋保种场配怀分娩舍、1栋保种场保育测定舍）；1个存栏300头繁育母猪的繁育场（含1栋配怀分娩舍、1栋保育测定舍）；配套驯化猪舍1栋，公猪舍与后备公猪舍各1栋。配套建设生活生产附属用房、粪污处理、道路停车场、围墙、给排水、电力等工程。

总建筑面积约7932.57m^2（不含污水处理区），建构筑物占地面积

7515.23m²（不含污水处理区），新建场区实体围墙1000m，栅栏围墙1600m，场区道路及停车场11000m²。

项目建成达产后，常年可存栏生产公猪50头，保种场存栏母猪300头，繁育场存栏生产母猪300头。

（二）分年度投资计划

本项目总投资 5,449.90 万元，建设资金来源为财政资金 1,449.90 万元、专项债券资金 4,000.00 万元。

表 3-1 资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年 1-12 月
1	总投资使用计划	5,449.90	5,449.90
1.1	建设投资	5,392.10	5,392.10
1.2	建设期利息	53.80	53.80
1.3	债券发行费用	4.00	4.00
1.4	流动资金	-	
2	资金筹措及使用	5,449.90	5,449.90
2.1	自有资金	1,449.90	1,449.90
2.1.1	用于建设投资	1,392.10	1,392.10
2.1.2	用于建设期利息	53.80	53.80
2.1.3	用于债券发行费用	4.00	4.00
2.2	专项债券资金	4,000.00	4,000.00
2.2.1	用于建设投资	4,000.00	4,000.00
2.2.2	用于建设期利息	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-

（三）项目资金来源

本项目总投资 5,449.90 万元，建设资金来源为财政资金 1,449.90 万元，占比 26.60%；专项债券资金 4,000.00 万元，占比 73.40%（本次计划发行 4,000 万元）。

（1）专项债券融资情况

本项目总投资为5,449.90万元,其中项目资本金投入为1,449.90万元,资本金来源为财政资金。

本项目拟申请4,000.00万元专项债券资金，融资情况如下：

表3-2专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2026年	4,000.00	20	2.69%	每半年支付一次利息	第11－第20年，每年等额偿还发行金额10%

项目目前未进行，也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

目前,上述专项债券项目已经通过湖北申简通律师事务所合规性审核。

四、资金平衡

（一）预期收入

本项目收益预测期间为2027年1月至2046年6月。债券存续期内项目总收入为26,094.90万元，均为清平猪售卖收入。具体测算如下：

1.清平猪价格分析

（1）种猪价格分析

参考中国畜牧业协会猪业分会发布的2025年7月生猪产品数据,2025年7月份全国二元母猪销售价格为33.06元/公斤，本项目后备种母猪和后备种公猪单头约100公斤，清平猪为地方特色品种，价格略高于国家平均

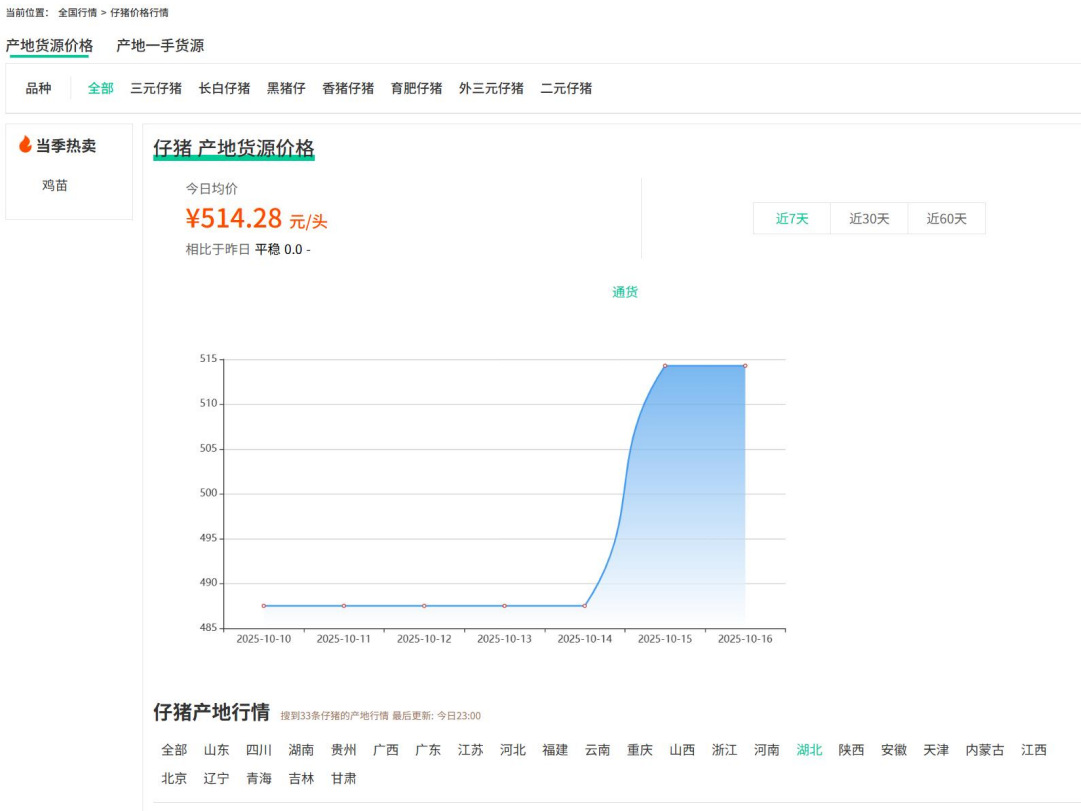
价格标准，而公种猪价格又低于母种猪价格，出于谨慎性原则，本项目后备种母猪销售价格暂按 4000 元/头估算（40 元/公斤），后备种公猪暂按 3000 元/头估算（30 元/公斤）。



中国畜牧业协会猪业分会网站相关信息具体链接：https://pig.caaa.cn/html/pig_rd/pig_hydt/2025/0901/2437.html

（2）商品仔猪价格分析

根据一亩田网站最新数据显示，2025 年 10 月湖北仔猪价格为 514.28 元/头，出于谨慎性原则，本项目断奶仔猪暂按 400 元/头估算，保育仔猪暂按 600 元/头估算。

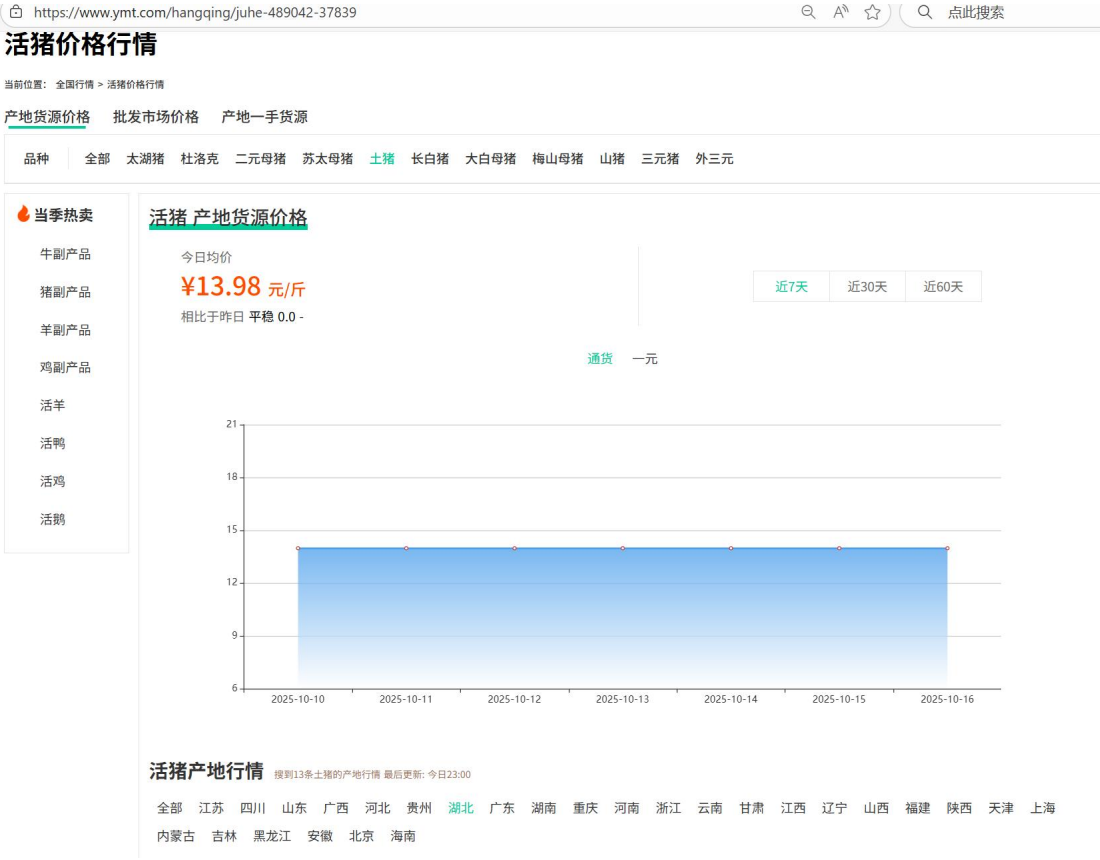


https://www.ymt.com/hangqing/juhe-9894

图 4-1 最新湖北仔猪均价走势图（元/头）

（3）肥猪价格分析

根据一亩田网站最新数据显示，2025 年 10 月湖北活猪价格为 13.98 元/斤，考虑到市场波动，保守估计清平猪活猪批发价为 12 元/斤。若一头清平猪肥猪体重按 100 公斤（200 斤）计算，其售价为 12×200=2400 元。由于清平肥猪个体重量差异，保守估计平均按 2000 元一头。



https://www.ymt.com/hangqing/juhe-489042-37839

图 4-2 最新湖北肥猪均价走势图（元/斤）

（4）淘汰猪价格分析

根据卓创资讯监测，5 月份国内淘汰母猪价格呈高位下滑走势。淘汰母猪月度出栏均价 11.70 元/公斤，环比涨幅 1.51%，同比涨幅 2.87%。5 月初淘汰母猪价格延续 4 月份的涨势，并涨至年内次高点，为 5 月 2 日的 11.98 元/公斤，此后上半月高位盘整。下半月则开始震荡回落。卓创资讯监测 5 月 30 日淘汰母猪价格为 11.35 元/公斤，较月初下降 0.63 元/公斤，降幅 5.26%。此轮降价亦是 2 月下半月以来的首次连续降价现象。根据市场情况，淘汰猪价格在 10-12 元/公斤浮动，即 5-6 元/斤，假设平均一头清平猪淘汰母猪体重为 180 公斤，保守按照 5 元/斤的价格计算，其售价为

180×2×5=1800 元。



图 4-3 淘汰母猪价格走势图（元/公斤）

2.销售数量

项目投产后，正常年每年向社会提供断奶仔猪 7520 头，保育仔猪 3880 头，后备种母猪 1440 头，后备种公猪 360 头，肥猪 360 头，淘汰猪 270 头。

产品名称	价格	数量
后备种母猪（100 千克）	4000 元/头	1440
后备种公猪（100 千克）	3000 元/头	360
断奶仔猪（7 千克）	平均按 400 元/头	7520
保育仔猪（20 千克）	平均按 600 元/头	3880
肥猪（100 千克）	平均按 2000 元/头	360
淘汰猪（180 千克）	10 元/千克，即 1800 元/头	270

（二）运营成本

本项目成本包括外购燃料及动力费用、工资及福利费、维修成本费用、管理费用，债券存续期内总经营成本为 15,468.82 万元，其中：饲料费用为 9002.18 万元，疫病防控费 1348.425 万元，工资及福利费为 3,895.61 万元，维修成本费用为 978.90 万元，管理费用为 243.71 万元，具体测算如下：

1.饲料费用

根据项目可行性研究报告，本项目每年消耗饲料 1,319.00 吨，价格保守估计为 3500 元/吨。

受玉米和豆粕价格影响，2024年我国猪饲料价格整体震荡下行。据国家发改委监测，2024年我国猪饲料价格由1月初的3.31元/公斤下降到3月份的3.16元/公斤，再震荡下滑到12月底的2.6元/公斤，全年跌幅超过20%。其中，育肥猪配合饲料价格下跌较为平稳，由2024年1月第一周的3.77元/公斤持续下跌至12月第四周的3.36元/公斤，全年跌幅约为10%左右。



数据来源：农业农村部畜牧兽医局、观研天下整理(WJ)

2.工资及福利费

（1）人员数量：根据项目可行性研究报告，本项目建成投产后，全场劳动定员 28 人，其中行政管理人员 6 人，负责项目日常管理，生产与技术人员 22 人，负责具体养殖繁育及相关研究工作。

（2）工资及福利费：根据《当阳市城乡生活垃圾处理设施建设项目可行性研究报告》，参考《2023 宜昌统计年鉴》，按年收入 6.5 万元/人测算。

（3）增长率：经测算，当阳市 2020—2024 年 GDP 平均增长率达 6.1%。鉴于本项目收入由政府定价，在既定政策和市场环境下，短期内不会出现增长。同时，结合行业薪酬增长趋势与本地实际情况，拟定人员工资每五

年按 5%的比例进行增长。

3.疫病防控费

根据网络相关信息和参考相关猪场实际成本，保守估计疫病防控费平均每年每猪花费 50 元，每年各类清平猪共计 13,830 头，每年疫病防控费 69.15 万元。



4.苗种费

本项目通过现成清平猪种自育自繁自养模式，无需购买苗种。项目已拥有可用于繁育的清平猪种猪群体，包括能繁母猪和种公猪（或具备人工授精所需的精液资源），无需额外从外部市场采购种猪。本项目通过自有种猪的配种、妊娠、分娩等环节，自行培育出清平猪仔猪，确保仔猪血统与亲本一致，维持品种特性。以自有种猪为基础，通过自然交配或人工授精实现种群的持续繁殖，形成稳定的仔猪供应来源，无需依赖外部苗种供应商。将自行培育的仔猪，按照养殖标准饲养至出栏（或留作后备种猪），

全程把控饲养环境、饲料、疫病防控等环节，形成“种猪－仔猪－育肥猪”的闭环。由于自育自繁能稳定供应仔猪，项目无需像传统外购苗种模式那样，定期从市场购买清平猪仔猪，避免了苗种采购环节的不确定性。

5.维护及修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产原值的1%计取，本项目固定资产为投资所形成的建筑工程，包括建构筑物、围墙、场区道路及停车场等，固定资产原值 5,057.71 万元，每年维护及修理费 50.58 万元。

6.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后

的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。”

结合本项目特点，管理费用取以上几项成本之和的5%进行计算。

（三）资金平衡情况

本项目总投资5,449.90万元，建设资金来源为财政资金1,449.90万元、专项债券资金4,000.00万元。本项目预期收益主要来源于清平种猪售卖收入，债券存续期内，预计项目产生收入为26,094.90万元，在项目运营期内，专项债券本金偿还共计4,000.00万元，专项债券利息偿还共计1,667.80万元。项目还本付息后，并考虑各项运营成本及税金的影响，期末累计净现金流结存为2,572.72万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以4,000.00万元债券发行计划为基础，本项目预计债券本息资金覆盖倍数可达到1.44。如项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障项目还本付息。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北申简通律师事务所（普通合伙）审计通过。

表4-1项目收益与融资平衡测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目	8,186.72	5,667.80	4,000.00	1.44

（四）项目收益指标情况

债券存续期内，项目可用于资金平衡的项目收益8,186.72万元。专项

债券本金偿还共计4000.00万元，专项债券利息偿还共计1,667.80万元。

债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息=1.44。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定清平种猪场国家级畜禽资源清平猪保种与开发项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1)　工期

本工程在实施阶段，进度可能受到现场准备、人力安排、物资供应、施工力量、设计与施工衔接、施工程序的衔接以及资金到位情况等问题的影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：工程项目建设指挥部门在施工进度的安排上，全方位考虑使施工进度安排更加合理；工程项目建设指挥部门对具体工程细节应统筹考虑和策划，制定周密的工程计划，保证施工进度，保证项目实施的各个阶段如期进行并完工。

(2)　工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

(1) 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会环境造成不利影响的风险主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

(1) 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

(2) 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

(3) 资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，债券存续期内每半年付息一

次，第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

当阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

当阳市农业农村局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估,本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：

（1）保护地方品种，打造国家级良种猪培育生产基地的需要

优良的地方畜禽品种是祖宗留给我们的宝贵财富，是确保畜牧业可持续发展的基础，是保障国家种业安全和促进农业长期稳定发展的基石，也是发展农村经济、实现乡村振兴战略的重要力量。保护并利用好地方良种猪遗传资源，对于提升畜牧业综合生产能力和核心竞争力，更好满足广大人民日益增长、不断升级和个性化的畜产品需求意义重大。“清平种猪场”作为清平猪的主要保种单位，有责任和义务加大力度完善本地良种猪繁育体系建设，提高保种研发水平、繁育规模和生产效率，确保种业源头安全。同时，通过建设先进的种猪场，大力推广优质的本地良种猪品种，提高本地良种覆盖率，扩大良种生产规模，打造国家级良种猪培育生产基地。为保障当地优质种猪供应能力、加强地方特色畜禽品种资源利用水平、提升湖北本地畜产品供给质量做出重要贡献。

（2）打造区域特色品牌，将资源优势转化为产业优势的需要

畜牧业发展单纯靠数量的增长提高养殖效益难度越来越大，打造区域特色品牌是突破当前畜牧业发展瓶颈的一条切实可行的途径。清平猪是我国优良地方猪种，也是湖北省著名的地方品牌，先后被列入《湖北省家畜家禽品种志》（1982 年），《中国猪品种志》（1986 年），《国家级畜禽品种资源保护名录（2000 年》《国家级畜禽遗传资源保护名录（2006 年）》《国家畜禽遗传资源品种名录（2021 版）》《国家畜禽遗传资源品种名录（2024 年版）》。清平猪不仅具有耐粗饲、适应性强、性成熟早、早熟易肥、产仔数多、育成率高等优良生产性能，还具有肉质细嫩、鲜美等良好口感，更重要的是妊娠期短和杂交效果显著等优势，是非常优秀的地方猪

种质资源“芯片”。

但从产业视角看，目前清平猪尚处于产业发展初期，虽然初步形成了“保种－扩繁－养殖－加工－销售”的产业链，但产业链尚不完善，其节点功能没有得到有效发挥；清平猪在国内生猪及肉品市场中尚未形成竞争优势，缺乏强势的品牌竞争力。因此，迫切需要建立健全清平猪繁育体系，完善产业链条，迅速扩大产能；凭借清平猪地方独特性和生产性能的优异性，依托良好的商誉及基础条件，打造地方特色生猪产业品牌，尽快将资源优势转化为产业优势。

（3）改善硬软件条件，建设现代化猪场的需要

“清平种猪场”现有猪舍等基础设施较为简陋、设备陈旧，已远远不能满足现代化保种、持续选育、规模化扩繁、生物安全防控和环境保护的需要。因此，急需新建标准化、现代化的新“清平种猪场”。

通过该基地项目的实施，完善“清平种猪场”基础设施建设，有效提升清平猪的保种研发水平，扩大繁育规模和生产效率；升级基地防疫标准，建立完善生物安全防控体系。同时，充分发挥国有资本优势，在助推乡村振兴战略全面实施过程中展示国资新担当，体现国资全方位服务“三农”，助推乡村振兴。

（4）加大育种力度，促进企业提质增效的需要

近年来，以地方猪为主要育种素材，已经成功培育了一批优良品种（配套系），这些新品种（配套系）在提高生猪生产水平和猪肉产品质量上发挥了积极作用。同时，在市场的拉动下，开展了地方品种的纯种繁育和优质猪肉生产，培育出了品牌，形成了区域性和全国性的消费市场。本项目通过种猪场建设，进行清平猪适度的开发利用，挖掘清平猪的生产潜力，

形成以保护为基础、以开发利用促保护的良性循环机制，推进地方猪品种从资源优势向经济优势转化，促进企业提质增效。

（5）完善湖北省生猪良繁体系建设，实施“畜禽种业振兴行动”的重要举措

2024 年，湖北省生猪出栏量 4431.43 万头，居全国第五，但优质种猪年缺口超 50 万头。为确保生猪产业稳定可持续发展，湖北省大力推进生猪标准化规模养殖，鼓励发展绿色养猪模式，实施畜禽种业振兴行动。加强品种资源保护和开发，支持建设畜禽保种场、核心育种场、良种扩繁推广基地。加强新品种（配套系）选育和扩繁，开展畜禽良种联合攻关，提升主要品种核心种源自给率和育种企业国际竞争力。

该基地项目的实施，一是采用先进的保种、扩繁技术，对市场需求的清平猪品种进行快速扩繁，满足规模化、标准化生产对地方特色品牌种猪的需求；二是依靠现代养猪技术，进一步提高清平猪生产性能水平；三是通过加强对基地农户进行“绿色、安全、生态”饲养技术和疫病综合防治技术的培训，确保肉品的安全性；四是走产业化经营之路，建立健全清平猪繁育体系，大力发展标准化规模养殖，推进绿色清平猪生产基地建设，从而有力地促进传统的养猪业向“生态化、规模化、标准化”方向发展，提升养猪业总体水平。

综上所述，本项目的建设是体现国企担当，盘活国有资产，推进清平猪保护与开发利用的重要举措。因此，本项目的建设是十分必要和迫切的。

公益性：

（1）守护生物安全：筑牢国家畜禽遗传资源防线

项目通过标准化保种场建设，直接实现对清平猪遗传资源的系统性保

护。保种场存栏300头繁育母猪，搭配50头生产公猪，可稳定维持清平猪核心种群基因库，避免其抗逆性强、耐粗饲等独特基因优势流失。这种“活体保种+科学繁育”模式，不仅填补了湖北清平河流域地方猪种专项保种设施的空白，更将清平猪纳入国家战略性生物资源保护体系，为畜牧业可持续发展储备关键“基因资源”，切实筑牢国家生物安全屏障。

（2）传承农耕文化：活化地方农业文化遗产

清平猪的选育与养殖历史是区域农耕文明的重要组成部分，项目通过保种场与繁育场的实体建设，为这一“活文化载体”提供了稳定存续空间。项目运营中，可依托场地开展清平猪养殖历史展示、传统选育技术传承等活动，让农耕文化从“文字记载”转化为“实景体验”。同时，稳定的种群规模能推动清平猪养殖文化融入区域农业文旅脉络，进一步放大其文化公共价值，避免地方农业文化遗产因品种消失而断层。

（3）保障肉类供给：提供优质安全的高端产品

项目繁育场300头母猪的存栏规模，可稳定产出具有“肌肉脂肪含量3%～5%、肌间脂肪分布均匀”特点的清平猪仔猪，结合配套的驯化猪舍与标准化养殖流程，能实现从“仔猪到成品猪”的规范化培育。同时，粪污处理工程保障养殖环境安全，全程可追溯体系（依托生产附属用房的信息化设施）能精准记录养殖、屠宰、运输等环节，最终向市场提供肉质鲜嫩、风味浓郁的高品质猪肉，有效弥补商业化猪种“肉质单一”的短板，满足消费者对优质肉类的需求。

（4）稳定市场秩序：平抑生猪价格波动

清平猪抗逆性强、环境适应性高的特点，搭配项目标准化的养殖设施（如保育测定舍可降低仔猪死亡率、粪污处理减少疫病风险），能显著降

低养殖风险，保障种群稳定供应。当商业化猪种因疫病、价格波动导致供给不足时，项目繁育场的规模化产能可快速补充市场供给，通过“保种场保基因、繁育场保产量”的协同，间接平抑生猪价格，避免“菜篮子”产品价格大幅波动，保障公众基本生活需求稳定。

（5）推动可持续发展：助力循环农业落地

清平猪耐粗饲的特性，可利用农作物秸秆等非常规饲料资源，项目通过配套的饲料存储与加工设施（附属用房功能延伸），能将区域农业废弃物转化为养殖饲料，减少对玉米、大豆等主粮饲料的依赖。同时，粪污处理工程可将养殖废弃物转化为有机肥，反哺周边农田，形成“农田秸秆→猪饲料→粪污→有机肥→农田”的循环农业链条，在降低农业生产成本的同时，减少环境污染，为农业可持续发展提供可复制的实践模式。

（6）维护消费者权益：筑牢食品安全防线

项目从“源头到终端”构建了全流程安全管控体系：繁育环节，通过公猪舍、后备公猪舍的隔离养殖，保障种猪健康；养殖环节，标准化猪舍与粪污处理工程减少疫病传播风险；销售环节，依托附属用房的信息化系统建立全程质量追溯，消费者可查询生猪养殖、检疫、屠宰等信息。这种“全链条管控”模式，确保清平猪产品质量安全，既满足消费者对高端猪肉的需求，又保障其健康权益，避免食品安全问题引发的消费风险。

收益性：

在债券存续期内，本项目运营期营业收入合计 26,094.90 万元，可用于资金平衡的经营性收益 8,186.72 万元。在债券存续期内，专项债券本金偿还共计 4,000.00 万元，利息偿还共计 1,667.80 万元，债券发行费用 4.00 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 2,572.72 万元，本项

目预计债券本息资金覆盖倍数为1.44。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目目前已编制了可研报告，立项流程符合法律法规要求，经过集体决策，决策程序符合项目管理相关要求。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、允许类，属于鼓励类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目产品方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发展规划。

截至目前，本项目已取得立项、可研、农用地备案批复，无需办理用地、规划、环评、施工等批复，项目已开工。

（3）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、经营成本及折旧摊销、税费等各项费用按照相关政策文件、统计数据以及可比项目相关标准进行测算，论证充分，测算合理。因此，本项目的收入、成本及收益的预测具有合理性。

（4）债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设本项目，建设内容符合专项债券投向领域的生态环保领域，符合文件要求，且本项目专项债券资金占比符合投资要求，债券资金需求合理且发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

（5）项目偿债计划可行性和偿债风险点

发行人在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对

本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排,包括偿债计划的人员安排、财务安排等。

本项目偿债风险点包括：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。以上风险点均已制定具有针对性的风险防控措施。

6.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

7.其他需要纳入事前绩效评价的事项

当阳市畜牧兽医中心已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求和资金使用计划合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“良”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（孝感市）
应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.孝感市概况及财政经济情况

孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与湖北省会城市武汉市接壤，距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里，与武汉城市资源共享。现辖1区孝南区，3县级市应城、安陆市、汉川市，3县云梦、大悟、孝昌，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。全市面积8910平方公里，2016年全市总人口530万人。孝感地貌自南向北为平原、丘陵、山区，气候兼有南北之优，土地肥沃，是重要粮棉油生产基地。地质矿藏丰富，有“膏都”“盐海”“磷山”之称。

孝感是离武汉最近的城市。距武汉中心城区仅50公里，市临空经济区被列入湖北省汉孝大临空三大组团之一，27个水陆接口、10条快速通道将两地联为一体。随着武孝城铁的开通运营、汉孝大道的全线贯通、武西高铁的建设提速，80平方公里汉孝产业园的规划建设，汉孝半小时经济圈初步形成，两座城市正式进入“同城时代”。孝感是鄂豫省际区域性交通节点城市。京广、汉宜两条高铁横跨南北和东西；107、316、346、347、348五条国道纵横交错；京港澳、福银、沪蓉、沪渝、麻竹和武汉城市圈环线六条高速公路，京广、汉丹、长荆三条铁路贯穿全境；

距天河国际机场 30 公里，是全国交通的重要节点。

2023 年，孝感市地方一般公共预算收入 162.52 亿元，同比增长 18.4%，其中税收收入 129.44 亿元，同比增长 15.3%；非税收入 33.08 亿元，同比增长 32.4%。全市地方一般公共预算支出 458.91 亿元，同比增长 7.1%。

2024 年，孝感市财政总收入 304.69 亿元，比上年增长 16.8%；地方一般公共预算收入 184.95 亿元，比上年增长 17.5%。其中，税收收入 140.74 亿元，同比增长 13.2%，非税收收入 44.21 亿元，同比增长 33.7%。全市地方一般公共预算支出 511.8 亿元，同比增长 11.5%。

2025 年，孝感市地区生产总值预算 3520 亿元，比上年预算增长 7%。2025 年，全市财政总收入预算 341.3 亿元，比上年预算增长 12%；地方一般公共预算收入预算 200.8 亿元，比上年预算增长 8%。其中，税收收入预算 158.5 亿元，同比增长 13%，非税收收入预算 42.3 亿元，同比增长 10.5%。

表 1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2920.00	3258.54	3520.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	4.37	4.62	4.95
3.农村居民人均可支配收入（元）	2.20	2.41	2.60
4.地方财政总收入	271.01	304.69	341.30
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	200.80
其中：税收收入	129.44	140.74	158.50

项目	2023 年	2024 年	2025 年
非税收入	33.08	44.21	42.30
4.2 政府性基金收入	97.05	94.60	104.17
其中：国有土地使用权出让收益	123.95	100.92	100.95
5.地方财政总支出	625.30	668.50	632.10
5.1 一般公共预算支出	458.20	511.80	478.80
5.2 政府性基金支出	152.60	145.20	128.50
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	89.30	76.50	65.80

2.应城市概况及财政经济情况

应城市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，为武汉城市圈重要组成部分。位于湖北省中部偏东、孝感市西南部。大富水在中部穿过，介于东经 113°19′～113°45′，北纬 30°43′～31°08′之间。东临漳、涢水与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与天门市、京山市接壤，南与汉川市为邻。中心城区东南距武汉市公路 91 千米，东距孝感市公路 50 千米。境域东西宽 43 千米，南北长 48 千米；版图面积 1103.38 平方千米。占全省面积 0.59%。地处丘陵与江汉平原的过渡地带，整个地势自西北向东南倾斜；气候属亚热带季风气候，四季变化显著，雨热高峰同季出现。

截至 2022 年 10 月，应城市辖城中街道、城北街道、四里棚街道、东马坊街道、长江埠街道 5 个街道，田店镇、杨河镇、三合镇、郎君镇、黄滩镇、天鹅镇、义和镇、陈河镇、杨岭镇、汤池镇等 10 个镇，1 个省级经济开发区（省管），1 个南垸良种场。下辖 414 个行政村（社区）。市政府驻城中街道广场大道特 8 号。

2022 年末，户籍人口 61.76 万。应城市是工矿城市；石膏、岩盐、温泉并称应城三宝，有“膏都盐海、温泉之乡”之称。其中，纤维石膏储量、品位居全国首位，优等纤维石膏占全国储量的 82%以上，被誉为“亚洲纤维石膏王国”。

2023 年，应城市实现地区生产总值（GDP）470.71 亿元，按不变价计算，比上年增长 5.2%。全年全市实现财政总收入 28.95 亿元，比上年增长 12.9%，其中税收收入 26.65 亿元，增长 14.9%。一般公共预算收入 16.78 亿元，增长 8.5%，其中税收收入 14.48 亿元，增长 11.4%；各项税收占地方一般预算收入比重达到 86.3%。一般预算支出 48.20 亿元，增长 4.3%。全市城镇常住居民人均可支配收入 43505 元，比上年增加 2966 元，增长 7.3%；农村常住居民人均可支配收入 24952 元，比上年增加 1837 元，增长 7.9%。

2024 年，应城市实现地区生产总值（GDP） 531.52 亿元，按不变价计算，比上年增长 7.0%。全年全市实现财政总收入 36.41 亿元，比上年增长 14.3%；其中税收收入 31.65 亿元，增长 9.4%。一般公共预算收入 22.28 亿元，增长 15.2%；其中税收收入 17.52 亿元，增长 6.6%；各项税收占地方一般预算收入比重达到 78.6%。一般预算支出 59.30 亿元，增长 14.6%。全市居民人均可支配收入 41661 元，比上年增加 2171 元，增长 5.5%；城镇常住居民人均可支配收入 48449 元，增加 2179 元，增长 4.7%；农村常住居民人均可支配收入 28785 元，增加 1737 元，增长 6.4%。

表 1-2 应城市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	470.71	520.00	531.52
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43505	47160	48449
3.农村居民人均可支配收入（元）	24952	27073	28785
4.地方财政总收入	28.95	27.48	36.41
4.1 地方公共预算收入	16.78	19.34	22.28
其中：税收收入	14.48	16.43	17.52
非税收入	2.30	2.91	4.76
4.2 政府性基金收入	/	8.14	33.97
其中：国有土地使用权出让收益	/	7.36	6.80
5.地方财政总支出	60.57	64.21	73.88
5.1 一般公共预算支出	48.20	51.74	59.30
5.2 政府性基金支出	12.37	12.47	14.58

3.专项债务情况

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
应城市	70.0786	63.0048

控制在湖北省核定的限额以内，政府债务风险整体可控。

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年	2024 年	2025 年
1 年期	-	-	-
2 年期	-	4,200.00	32,500.00
3 年期	-	-	-
5 年期	-	900.00	-
7 年期	20,000.00	35,500.00	-

期限	2023 年	2024 年	2025 年
10 年期	23,400.00	95,700.00	9,700.00
15 年期	14,600.00	18,200.00	4,200.00
20 年期	26,000.00	50,600.00	68,700.00

二、债券情况

2026 年债券情况：应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程 2026 年发行专项债券 3,600.00 万元。

债券名称	应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程专项债券
债券发行规模	3,600.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程	项目建设地点位于应城市田店镇	改造提升田店镇水厂至日供水 4000 立方米，主要包括新建取水泵站 1 座、沉淀池 1 个、重力无阀滤池 1 个、清水池 2 个、供水泵站 1 座，配套建设配水管网、排水设施等基础设施；拆除重建 DN40-DN400 配水管网总长 106.007 千米，新增管道加压泵 4 处，配套建设排水阀等附属设施。	4,646.45	应城市田店镇人民政府

（二）分年度投资计划

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	合计
应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程	4,158.32	462.03	**4,620.35**

（三）项目资金来源

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	市场化融资	发行专项债	
应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程	2027 年 4 月	4,620.35	4,620.35	1,020.35	0	3,600.00	4,971.60

四、资金平衡

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026 年	0.00	3,600.00	0.00	3,600.00	0.00	0.00
2027 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2028 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2029 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2030 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2031 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2032 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2033 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2034 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2035 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2036 年	3,600.00	0.00	0.00	3,600.00	91.44	91.44
2037 年	3,600.00	0.00	360.00	3,240.00	86.87	446.87
2038 年	3,240.00	0.00	360.00	2,880.00	77.72	437.72
2039 年	2,880.00	0.00	360.00	2,520.00	68.58	428.58
2040 年	2,520.00	0.00	360.00	2,160.00	59.44	419.44
2041 年	2,160.00		360.00	1,800.00	50.29	410.29

2042 年	1,800.00		360.00	1,440.00	41.15	401.15
2043 年	1,440.00		360.00	1,080.00	32.00	392.00
2044 年	1,080.00		360.00	720.00	22.86	382.86
2045 年	720.00		360.00	360.00	13.72	373.72
2046 年	360.00		360.00	0.00	4.57	364.57
合计		3,600.00	3,600.00	0.00	1,371.60	4,971.60

应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程专项债券项目收益覆盖情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程	6,026.26	4,971.60	3,600.00	1.21

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.21 倍，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程的信用等级为 AAA。

六、项目绩效目标情况

<table>
<tr><td colspan="5">项目绩效总目标</td></tr>
<tr><td>名称</td><td colspan="4">目标说明</td></tr>
<tr><td>长期目标</td><td colspan="4">扩建田店镇街道水厂、重建管网，提高田店镇街道水厂供水水质和供水量，提升田店镇及周边村落饮水安全保障水平，完善田店镇供水基础设施，改善当地居民的生活质量，提高人民生活水平，全面解决田店镇及周围乡村居民安全饮水问题，保障饮水安全，促进当地社会经济发展。</td></tr>
<tr><td>年度目标</td><td colspan="4">按质按量完成工程建设内容，保证项目如期投入使用，发挥效益。</td></tr>
<tr><td>目标名称</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="13">长期绩效目标</td><td rowspan="8">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>配水管网建设长度</td><td>106.007 公里</td></tr>
<tr><td>新建取水泵站</td><td>1 座</td></tr>
<tr><td>新增管道加压泵</td><td>4 处</td></tr>
<tr><td>受益人口数量</td><td>≥2 万人</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>主管网及支管网管材符合国家标准率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>工程施工验收合格率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>新建泵房运行参数达标率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目按计划工期完成率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资偏差率</td><td>≤±5%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>减少企业因缺水造成的经济损失</td><td>≥100 万元</td></tr>
<tr><td>营商环境</td><td>显著提升</td></tr>
<tr><td rowspan="2">社会效益指标</td><td>区域内主要缺水区域供水问题解决率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>增加就业岗位</td><td>≥50 人</td></tr>
<tr><td rowspan="2">可持续影响指标</td><td rowspan="2">可持续发展的影响指标</td><td>供水管网综合漏损率</td><td>≤9%</td></tr>
<tr><td>建立完善管网巡检及应急运维机制</td><td>形成常态化制度</td></tr>
<tr><td rowspan="2">满意度指标</td><td rowspan="2">服务对象满意度指标</td><td>受惠企业对供水改造效果满意度</td><td rowspan="2">服务对象满意度≥90%</td></tr>
<tr><td>受惠群众对供水改造效果满意度</td></tr>
</table>

七、事前绩效评估

（一）总体结论

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目事前绩效评估论证如下：

1. 项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

现状供水区由田店镇街道水厂及杨河镇水厂进行供水，但水量缺口极大得不到有效的保障，严重影响居民饮水安全，急需解决。

当时水厂设计理念与现在居民生活用水观存在代差，当时是解决居民有没有水的问题，居民日供水量按照人均 80L/d 标准设计，不符合现在居民人均需求 130L/d，要用好水高质量供水的要求。

现状管网使用时间过长，质量不高，当时设计没有安装排污阀，管壁存垢厚，水压波动，易造成水质浑浊，群众反响大。

因此，应城市田店主供水老旧管网及水厂取水改造工程是十

分必要的，已势在必行。

（2）公益性

饮水质量改善，减少疾病发生，减少农村医药费支出

水是人类最宝贵的资源，但随着工、农业的发展，人类饮用水的危机越来越严重。饮水质量的改善，可以大大减少农村因饮用不卫生水引起疾病的医药费支出。按每人每年减少医疗保健费用 30 元计，项目实施完成后，项目区 21000 人一年可减少医药费用 63.00 万元。

（3）收益性

饮水安全问题解决后，可以大力发展庭园经济增收

农村人口饮水安全问题解决后，可发展种植业和养殖业、农产品的深加工和精加工，产品进入市场增加收入。搞农村产业结构调整，同时还可增加农村就业机会，从事第二、第三产业。农村饮水安全工程实施后，农民利用优质水源发展庭院经济。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目的项目建议书批复及可行性研究批复均已到位。

坚持政府专项债券资金用于有收益的公益性项目，且融资规模与项目收益相平衡。重点用于国家确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市

政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持“两新一重”、公共卫生设施、防灾减灾能力建设中符合条件的项目，在具体项目安排上，优先落实到重大项目，避免项目零散小。严禁将新增政府专项债券资金用于置换存量债务，决不允许搞形象工程、面子工程，不安排房地产相关项目和产业项目。

《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209 号)指出，2022 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施(含粮食仓储物流设施)、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。

2022 年 4 月 12 日加快政府债券发行使用情况国务院政策例行吹风会上，财政部明确提出专项债券支持增后劲、上水平项目建设。主要是围绕新基建等加大支持力度，研究将具有公益性且有一定收益的信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施作为支持重点。

2024 年 12 月 16 日国务院常务会议对优化完善地方政府专项债券管理机制作出部署，指出要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。

本项目建设内容符合国家产业政策和发展规划要求，属于积极谋划推进符合政府专项债券使用条件的建设项目。项目债券资

金需求合理，专项债券资金全部专项用于建设。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是应城市田店镇人民政府重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目规划设计。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，应城市田店镇人民政府能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。应城市田店镇人民政府组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，应城市田店镇人民政府起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

3. 项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目总投资 4620.35 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1020.35 万元，预计发行专项债券资金 3600 万元，本项目资本金占项目总投 22.08%。本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入为自来水销售收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括人员工资及福利费、药剂费、外购燃料及动力费、水资源费、管理费用及其他，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

5. 债券资金需求合理性分析

根据项目初设批复，本项目总投资 4548.17 万元，重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 4620.35 万元，其中工程费用 3608.68 万元，占比 78.1%,工程建设其他费用 632.45 万元,占比 13.69%,基本预备费 212.06 万元,占比 4.59%,静态总投资 4548.17 万元,建设期利息 68.58 万元,占比 1.48%,发行费用 3.6 万元，占比 0.08%。

本项目资本金 1020.35 万元，占项目总投 22.08%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 3600 万元，占项目总投资的 77.92%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

通过测算，债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 6,026.26 万元，债券本息和合计为 4,971.60 万元，本息资金覆盖倍数为 1.21 倍 ，能够实现项目收益与融资自求平衡，项目偿债计划可行性高。

（2）项目偿债风险

收入变动有市场风险的因素，带来资金平衡风险。本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考历年数据基于谨慎性原则保守测算；按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

7. 绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活环境的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接的创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，同时进行了市场研判，确保市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效目标设置科学合理。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

八、主管部门责任

应城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

应城市田店镇人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（孝感市）
云梦县府南片区综合物流园建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

（二）孝感市概况

孝感，是湖北省地级市。孝感地处湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约60公里，距离武汉天河国际机场约30公里。现辖1区、3县级市、3县，1个国家级高新技术产业开发区、5个省级经济开发区/特色工业园，另设市临空经济区、双峰山旅游度假区2个市直功能区，全市面积8,910.00平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。

孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

表 1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

（三）云梦县概况

云梦县，隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部偏东、江汉平原东北部，介于东经 113°37'～113°52'，北纬 30°45'～31°12'之间，面积 604.00 平方千米，属副热带季风气候区。云梦县地势北高南低，高差不大，最高处为东北的枫梓岗，海拔 76.20 米，最低处为东南的北湖垸，海拔 19.00 米。云梦县交通网络发达，汉丹铁路、316 国道、汉十高速公路、汉宜公路穿县而过。

云梦县 2023-2025 年度财政经济数据如下：

表 1-2 云梦县 2023-2025 年度财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	246.12	282.00	294.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,078	47,281	49,333
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,490	28,111	29,792

4.地方财政总收入	25.07	27.22	31.04
4.1 地方公共预算收入	15.28	16.91	19.46
其中：税收收入	12.54	13.08	14.91
非税收入	2.74	3.83	4.55
4.2 政府性基金收入	23.44	30.80	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	20.17	未披露	未披露
5.地方财政总支出	61.81	未披露	未披露
5.1 一般公共预算支出	43.13	53.29	46.33
5.2 政府性基金支出	20.62	27.91	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.96	未披露	未披露

债务情况：2025 年云梦县政府专项债务限额为 71.0694 亿元，专项债务余额为 64.3738 亿元。

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2025 年限额**	**2025 年余额**
云梦县	71.0694	64.3738

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	金额（万元）
1 年期	8,000.00
2 年期	5,083.00
3 年期	0.00
5 年期	39,317.00
7 年期	72,033.00
10 年期	113,557.00
15 年期	95,841.00
20 年期	293,307.00

30 年期	16,600.00

二、债券情况

债券名称：云梦县府南片区综合物流园建设项目专项债

债券发行规模：9,500.00 万元（2026 年申请发行 6,000.00 万元，2027 年申请发行 3,500 万元）.

债券发行期限：20 年

还本付息方式：每半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于云梦县府南片区综合物流园建设项目。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：云梦县府南片区综合物流园建设项目

项目实施主体：云梦县道桥镇人民政府

建设地点：云梦县道桥镇内

建设内容：

本项目总用地面积 107,853.87 平方米（约 161.78 亩），总建筑面积 52,415.06 平方米。新建冷链物流仓储用房 35,825.00 平方米，集贸市场 3,675.00 平方米，配套用房 12,915.06 平方米。同时配套建设道路工程、绿化工程、给排

水工程、消防工程、电气工程、照明工程、暖通工程、天然气工程；设置中小型停车位共200个，充电桩80套。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所的审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表3-1 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年（9-12月）	2027年（1-8月）
1	**总投资使用计划**	**12,135.03**	**7,235.18**	**4,899.85**
1.1	建设投资	12,050.63	7,230.38	4,820.25
1.2	建设期利息	76.80	0.00	76.80
1.3	债券发行费用	7.60	4.80	2.80
2	**资金筹措及使用**	**12,135.03**	**7,235.18**	**4,899.85**
2.1	自有资金	2,635.03	1,235.18	1,399.85
2.1.1	用于建设投资	2,550.63	1,230.38	1,320.25
2.1.2	用于建设期利息	76.80	0.00	76.80
2.1.3	用于债券发行费用	7.60	4.80	2.80
2.2	债券资金	9,500.00	6,000.00	3,500.00
2.2.1	用于建设投资	9,500.00	6,000.00	3,500.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

根据本项目初设批复，项目总投资12,124.67万元，经调整后总投资12,135.03万元，其中：工程费用10,577.62万元，占比87.17%；工程建设其他费用899.17万元，占比7.41%；

预备费 573.84 万元，占比 4.73%；静态总投资 12,050.63 万元，占比 99.30%；建设期利息 76.80 万元，占比 0.63%；债券发行兑付费用 7.60 万元，占比 0.06%。本项目总投资的 21.71%以项目自筹资金形式注入，78.29%的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 2,635.03 万元，项目专项债券筹资 9,500.00 万元。

表 3-2 云梦县府南片区综合物流园建设项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
云梦县府南片区综合物流园建设项目	云梦县道桥镇内	本项目总用地面积 107,853.87 平方米（约 161.78 亩），总建筑面积 52,415.06 平方米。新建冷链物流仓储用房 35,825.00 平方米，集贸市场 3,675.00 平方米，配套用房 12,915.06 平方米。同时配套建设道路工程、绿化工程、给排水工程、消防工程、电气工程、照明工程、暖通工程、天然气工程；设置中小型停车位共 200 个，充电桩 80 套。	12,135.03	2026-2027

表 3-3 云梦县府南片区综合物流园建设项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目专项债	
云梦县府南片区综合物流园建设项目	2027 年 8 月	12,135.03	12,135.03	2,635.03	9,500.00	13,269.60

四、资金平衡

本项目主要以租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物业收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运

营收入累计达35,452.51万元；运营成本包括人员工资及福利费、维修费、管理及其他费用、外购燃料及动力费等组成，累计达11,464.85万元。

表4-1 云梦县府南片区综合物流园建设项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	0.00	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00
2027年（1-8月）	6,000.00	3,500.00	0.00	9,500.00	76.80	76.80
2027年（9-12月）	9,500.00		0.00	9,500.00	121.60	121.60
2028年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2029年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2030年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2031年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2032年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2033年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2034年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2035年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2036年	9,500.00		0.00	9,500.00	243.20	243.20
2037年	9,500.00		600.00	8,900.00	243.20	843.20
2038年	8,900.00		950.00	7,950.00	223.36	1,173.36
2039年	7,950.00		950.00	7,000.00	199.04	1,149.04
2040年	7,000.00		950.00	6,050.00	174.72	1,124.72
2041年	6,050.00		950.00	5,100.00	150.40	1,100.40
2042年	5,100.00		950.00	4,150.00	126.08	1,076.08
2043年	4,150.00		950.00	3,200.00	101.76	1,051.76
2044年	3,200.00		950.00	2,250.00	77.44	1,027.44
2045年	2,250.00		950.00	1,300.00	53.12	1,003.12
2046年	1,300.00		950.00	350.00	28.80	978.80
2047年（1-6月）	350.00		350.00	0.00	4.48	354.48

合计		9,500.00	9,500.00		3,769.60	13,269.60

表 4-2 云梦县府南片区综合物流园建设项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
云梦县府南片区综合物流园建设项目	16,987.56	13,269.60	9,500.00	1.28

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.28，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北隆兴会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“云梦县府南片区综合物流园建设项目”的信用等级为AAA。

六、法律意见

湖北朴一律师事务所对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范

围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、用地选址意见函批复，项目合法合规；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

七、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的施工不当、管理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选

择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

本项目的经营风险在于项目运营期收入的不确定性。本项目建成后，如果顺利达到预计收入水平，预期收益就会如期实现；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入水平，给项目的经济收益带来风险。

因此本项目工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，合理布局各项服务设施的空间位置，提高项目收入来源的使用率；广泛吸取国内外相关项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，形成增收长效机制。

2.利率波动风险

利率风险是指在项目的经营过程中，由于利率变动直接或间接地造成项目的投资成本增加和投资收益降低的风险。本项目的开发投资主要通过专项债券等方式弥补自有资金的不足，而专项债利率存在一定浮动，一旦利率上升，项目生产运营成本就会攀升，从而导致净收益减少。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划

和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

项目建设期对环境可能造成的影响主要有施工产生的废水、扬尘、噪声、生活垃圾及施工垃圾等污染。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。迟延完工、通

货膨胀、利率变化、材料设备涨价、工程施工管理不严以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。由于本项目的建设和还贷资金的来源基于预计的项目经营收益，成本超支将给项目带来严重后果，工程超支可能会使项目的建设资金不足而引起建设、融资的困难，造成财务危机。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为 20 年，采用每半年支付利息一次。分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投

资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息。

八、主管部门责任

云梦县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

云梦县人民政府是本项目的项目行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①支撑主导产业升级，完善产业链物流短板的必然要求

作为云梦南部产业核心承载区，府南片区绿色建材产业集群正加速成型，大宗原料输入与成品外运需求与日俱增，而片区现有物流多依赖小型零散货场，缺乏建材专属仓储空间与高效装卸设备，导致企业原料乱堆乱放占用生产资源、成品转运滞后影响市场信誉。与此同时，依托“三河相夹”禀赋兴起的农产品电商蓬勃发展，云梦鱼面、府河生鲜等特色产品外销需求旺盛，但因无专业冷链设施，农产品采摘后损耗率居高不下，电商大促时更是常因仓容不足被迫取消订单，物流短板已成为制约两大主导产业提质增效的“拦路虎”。该项目的落地，能精准破解上述困境：其规划的专业建材仓储区与大型装卸月台，可实现建材“原料集中存储—按需配厂—成品快速外运”的全流程衔接；配套的冷链仓储与智能库存系统，能为农产品提供恒温保鲜空间并实时管控库存，彻底解决损耗与订单混乱问题。项目将整合片区物流资源，依托区位优势强化产业协同，为产业从“规模扩张”向“质量升级”转型提供坚实支撑，成为片区产业发展不可或缺的核心保障。

②打通城乡流通堵点，激活农村经济发展动能的必然要求

城乡流通是衔接城乡生产与消费的关键纽带，其畅通与否直接决定农村经济活力。云梦县地处江汉平原东北部，衔接孝南等周边区域，农业资源丰富、区位交通便捷，但农村物流网络不健全、仓储设施滞后、要素流动不畅等问题，长期制约城乡流通效率与农村经济提质增效。该项目的实施，正是破解这一困境的现实选择：通过标准化仓储设施建设、智能化分拣系统搭建与县乡村三级一体化物流网络布局，精准打通农产品“最后一公里”与工业品“最初一公里”，有效弥补农村仓储容量不足、保鲜技术欠缺、配送效率低下的短板，实现城乡供需精准对接，从根本上解决流通“上不去、下不来”的核心堵点。

项目更是激活农村经济内生动力的关键举措。一方面，高效的仓储物流服务能降低农产品损耗、延长销售周期，增强农产品市场竞争力，激发农民生产积极性，推动特色农业规模化发展；另一方面，物流体系完善将吸引农产品加工、电商直播等相关产业集聚，促进农村一二三产业融合，带动就业增收与产业链升级，同时加速城市资本、技术、人才等资源向农村流动，为农村经济注入多元支撑。此外，项目契合乡村振兴、城乡融合发展等国家及省级政策导向，立足云梦县区位优势与发展需求，既完善区域物流基础设施配套，

又以流通赋能推动城乡深度融合，为周边区域城乡协调发展提供示范。综上，该项目是破解流通堵点、释放农村经济潜力的关键抓手，兼具鲜明现实必要性与长远发展价值。

③衔接区域交通网络，提升物流综合服务效能的必然要求

区域交通网络的高效衔接是物流产业发展的核心基础，而物流服务效能的提升则是区域经济提质增效的重要支撑。云梦县地处江汉平原东北部，北接孝南、南邻应城，处于武汉城市圈与江汉平原经济带的衔接节点，汉丹铁路、福银高速等交通干线穿境而过，具备天然的区域交通区位优势。但当前区域交通网络与物流体系存在衔接不畅问题，缺乏规模化、标准化的仓储物流节点，导致交通干线的货运潜力未能充分释放，物流中转效率低、运输成本高、服务覆盖不全面等短板日益凸显。该项目的实施，正是破解这一矛盾的关键举措：通过在交通枢纽辐射范围内布局现代化仓储设施，搭建多式联运中转平台，打通铁路、公路等运输方式的衔接断点，实现区域交通网络与物流节点的精准对接，让交通区位优势转化为物流发展优势，为区域物流高效流通奠定坚实基础。

项目更是提升区域物流综合服务效能的必然选择。通过建设标准化仓储空间，将有效整合区域物流资源，优化物流运作流程，减少货物中转环节与时间损耗，降低企业物流成

本，同时拓展仓储保管、分拣配送、信息咨询等多元化物流服务，满足农产品、工业品等不同品类货物的物流需求。此外，项目的建设将完善区域物流基础设施配套，提升物流服务的专业化、规模化水平，吸引更多物流企业集聚，形成功能完善、协同高效的物流产业生态，不仅能满足云梦县本地物流需求，还能辐射周边区域，增强区域物流辐射力与竞争力。契合湖北省构建现代物流体系、推进区域协调发展的政策导向，项目以交通衔接为纽带、以效能提升为目标，为区域经济高质量发展提供有力的物流支撑，其实施具有鲜明的现实必要性与长远价值。

④培育经济增长极，助力县域发展战略落地的必然要求

该项目以物流基础设施升级为抓手，通过构建现代化物流服务体系，能有效集聚农产品加工、电商商贸、区域配送等关联产业，形成功能协同的产业集群，释放规模效应与辐射带动作用，为县域经济注入持续增长动力。同时，项目精准契合县域产业升级、城乡融合、区域协同的发展战略，既通过物流赋能农业现代化与工业提质，推动产业链供应链优化升级，又强化与周边区域的经济联系，提升云梦县在区域发展格局中的话语权，还能依托产业集聚带动就业增收与城乡要素双向流动，为乡村振兴与县域高质量发展提供坚实支撑，确保县域发展战略落地见效，成为激活区域发展活力、增强综合竞争力的关键抓手，兼具鲜明战略意义与现实价

值。

由此可见，云梦县府南片区综合物流园建设项目的建设十分必要、势在必行。

（2）公益性

该项目具有鲜明的公益性属性，其建设并非以单纯盈利为核心目标，而是聚焦补齐区域民生与产业发展短板，通过搭建规范化集贸市场与冷链仓储平台，保障生鲜农产品稳定供应、平抑市场物价，切实惠及城乡居民日常消费；依托县镇村三级物流配送网络的构建，免费或低成本为乡村群体提供农产品出村、工业品下乡的流通服务，破解农村物流“最后一公里”难题，助力乡村产业发展；同时，项目建设运营创造的就业岗位优先吸纳本地劳动力，尤其是农村剩余劳动力，带动群众增收，且完善的物流基础设施可作为区域公共服务配套，为小微企业、个体商户提供低成本的仓储与流通支持，切实履行社会责任，彰显公益价值。

（3）收益性

该项目具备稳定且可持续的收益性，运营期可通过标准化仓储租赁、集贸市场摊位出租、停车场管理及充电桩运营等业务获取直接营收；同时，项目凭借完善的县镇村三级物流网络与区位优势，能够吸引周边农产品经销商、建材企业等入驻合作，扩大业务辐射范围，提升订单规模与收益水平；此外，产业集聚效应还将带动配套商业服务发展，进一步拓

宽盈利渠道，随着区域物流需求的持续增长，项目收益将实现稳步提升，具备良好的投资回报潜力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）本项目合法、手续完备、程序完备

本项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《湖北省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《孝感市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》等国家及省市政策。程序合法，手续齐全。

（2）项目成熟度

截至2026年8月，本项目已取得项目建议书、可研批复、用地选址意见函、初步设计批复，其他前期手续正在办理中。

3.项目资金来源与到位可行性分析

（1）资金来源

本项目总投资额为12,135.03万元，项目资本金为2,635.03万元，约占项目总投资的21.71%，满足国家发展改革委（国发〔2019〕26号文）关于最低资本金比例的要求。项目资本金主要由建设单位自筹，目前已到位资金0万元，其余9,500.00万元拟通过发行专项债券的方式筹措。

（2）到位可行性

本项目实施主体和建设单位为云梦县道桥镇人民政府，属于政府投资行为。同时当地政府高度重视这一重大的民生服务工程的建设，所以本项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的。

建设所需资本金将根据项目建设进度逐步到位。项目到位资金根据项目进度安排，不会导致资金闲置提高资金使用效率。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要来源于租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物业收入。

本项目运营成本主要包括人员工资及福利费、维修费、外购燃料及动力费、管理及其他费用，成本合理。项目收入扣除相关经营成本后能够覆盖项目资金平衡。

本项目通过市场行情进行预测及测算同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较高的合理性。

5.债券资金需求合理性分析

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件精神，本项目所属行业的最低资本金比例为20%，外部融资比例不超过80%。

综上，本项目的资本金比例为21.71%（＞20%），债券

融资（外部融资）比例为78.29%（＜80%），符合相关政策要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

项目偿债计划可行性：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点：本项目专项债券发行期限为20年，采用每半年支付利息一次。分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了以下响应指标：

（1）产出指标

①数量指标：主体工程建设完成量。

②质量指标：项目前期审批手续完备率、招投标规范性、设计功能实现率、项目设计变更率、竣工后验收合格率、配

套设施运行达标率。

③时效指标：项目按计划开工率、工程进度达标率、项目按计划完工率。

④成本指标：实际总投资≤12,135.03 万元，成本节约率≥0。

（2）效益指标：

①经济效益指标：项目收益完成度≥80%。

②社会效益指标：就业带动效应、提升物流效率、改善城乡流通。

③生态效益指标：节能降碳效果、绿化与微气候改善。

（3）可持续发展影响指标：设施正常稳定运营≥20 年。

（4）满意度指标：入驻企业、周边居民、社会公众综合满意度≥90%。

通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

云梦县道桥镇人民政府已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面

已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026 年湖北省（汉川市）
汉川市仙女山医院医养中心建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1、孝感市基本情况

孝感，别名孝城，湖北省地级市，地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤；全市国土资源面积为 8,910 平方公里。截至 2024 年，孝感市下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。2022 年孝感市常住人口为 418.58 万人。2023 年全年全市实现生产总值 2,919.85 亿元。先后荣获国家园林城市、中国优秀旅游城市、中国十大最具幸福感城市等称号。

2023 年-2025 年，孝感市分别实现地区生产总值 2920 亿元、3258.54 亿元、3398.86 亿元，地方财政总收入 271.01 亿元、304.69 亿元、341.98 亿元，地方公共预算收入 162.52 亿元、184.95 亿元、209.31 亿元，政府性基金收入 93.92 亿元、88.97 亿元、111.58 亿元。地方财政总支出 684.06 亿元、679.19 亿元、681.68 亿元，一般公共预算支出 529.45 亿元、512.86 亿元、478.66 亿元，政府性基金支出 154.61 亿元、166.33 亿元、203.02 亿元。

表 1-1 孝感市财政经济数据

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（GDP）	亿元	2920	3258.54	3398.86
2	城镇居民人均可支配收入	元	4.37	4.62	/

3	农村居民人均可支配收入	元	2.2	2.41	/
4	地方财政总收入	亿元	271.01	304.69	341.98
4.1	地方公共预算收入	亿元	162.52	184.95	209.31
	其中：税收收入	亿元	129.44	140.74	152.43
	非税收入	亿元	33.08	44.21	56.88
4.2	政府性基金收入	亿元	93.92	88.97	111.58
5	地方财政总支出	亿元	684.06	679.19	681.68
5.1	一般公共预算支出	亿元	529.45	512.86	478.66
5.2	政府性基金支出	亿元	154.61	166.33	203.02

2、汉川市概况

（1）基本情况

湖北省孝感市汉川市地处湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，东邻武汉市东西湖区与蔡甸区，西接天门市，南连仙桃市，北与应城市、云梦县、孝感市接壤，地理区位优势显著。作为武汉城市圈重要组成部分，汉川市距武汉天河国际机场仅 45 公里，武汉城市圈环线高速、沪蓉高速（G42）、沪渝高速（G50）、G348 国道、汉丹铁路、汉宜高速铁路穿境而过，形成“水陆空铁”立体交通网络，是武汉产业转移与经济辐射的核心承接地。

为深入贯彻落实国家文件精神和省委、省政府有关要求，深入推进医疗卫生与养老服务有机融合，更好满足广大老年人多层级、高标准健康和养老服务需求，加快构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，2023 年 5 月，经省人民政府同意，湖北省卫生健康委、省发改委等 11 部门联合印发《关于进一步推进医养结合发展的实施意见》（鄂卫发〔2023〕1 号）。针对医养结合服务供给能力不足等问题，《实施意见》提出，鼓励有条件的基层医疗卫生机构、社区养老服务机构、特困人员供

养服务机构利用现有资源，内部改扩建一批医养结合服务设施，通过转型、改扩建等方式，加强老年医院、康复医院、护理院、安宁照护机构和医养结合机构建设，支持社会力量建设专业化、规模化、医养结合能力突出的养老机构。

（2）发展目标

汉川市“十五五”规划确立“当标杆、挑大梁，加快打造新时代‘鱼米之乡’”的战略定位，目标涵盖综合实力领先、现代产业引领、创新能力跃升、开放水平升级、城乡融合示范、文化兴盛繁荣、民生品质优渥等维度，主要量化指标包括地区生产总值年均增速保持7%左右、居民人均可支配收入2030年达5.5万元。在民生保障领域，明确将健全养老服务体系列为重点工作，提出社区嵌入式养老设施覆盖率达90%、养老机构护理型床位占比达85%、县域就诊率达90%以上等目标，医养结合已被确定为全市应对人口老龄化的重要方向，市卫健局明确要求推动医疗、康复、护理、养老服务无缝衔接，构建全周期健康养老服务体系。

（3）发展规划

根据汉川市“十五五”规划及经济社会发展总体部署，全市确立“当标杆、挑大梁，加快打造新时代‘鱼米之乡’”的战略定位，目标涵盖综合实力领先、现代产业引领、创新能力跃升、开放水平升级、城乡融合示范、文化兴盛繁荣、民生品质优渥等维度。主要量化目标包括：地区生产总值年均增速保持7%左右，规上工业企业数量2030年达800家，高新技术企业突破300家，居

民人均可支配收入约5.5万元。

在民生保障领域，汉川市明确健全养老服务体系为“十五五”重点工作，提出社区嵌入式养老设施覆盖率达90%、养老机构护理型床位占比达85%、县域就诊率达90%以上的量化目标。医养结合被列为全市应对人口老龄化的重要方向，市卫健局明确要求推动医疗、康复、护理、养老服务无缝衔接，构建全周期健康养老服务体系，并已在马口镇、新河镇等多地推进医疗机构入驻养老机构的试点工作。

文旅康养已被纳入全市产业新业态培育方向。汉川“十五五”规划明确构建“一江三湖”全域旅游格局，积极发展康养旅游等新业态，打造“水韵汉川”“田园汉川”“康养汉川”品牌。2025年重阳银发经济嘉年华活动中，市政府与炎黄养老集团等企业签署战略协议，推动社区养老设施建设和专业护理人员培训，银发经济已被列入全市新兴服务业发展方向。

（4）财政收支情况

2023年-2025年，汉川市分别实现地区生产总值1100亿元、940.05亿元、941.19亿元，地方财政总收入56.76亿元、58.54亿元、65.74亿元，地方公共预算收入32.21亿元、38.0亿元、41.80亿元，政府性基金收入24.56亿元、31.23亿元、23.94亿元。地方财政总支出114.14亿元、122.77亿元、119.61亿元，一般公共预算支出89.58亿元、91.54亿元、95.67亿元，政府性基金支出24.56亿元、31.23亿元、23.94亿元。

汉川市2023至2025年度主要经济和财政指标见下表：

表1-2 汉川市财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1100	940.05	941.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45172	46287	49528
3.农村居民人均可支配收入（元）	26172	27871	29485
4.地方财政总收入	56.76	58.54	65.74
4.1 地方公共预算收入	32.21	38.0	41.80
其中：税收收入	25.25	27.62	28.43
非税收入	6.96	10.49	13.37
4.2 政府性基金收入	24.56	31.23	23.94
其中：国有土地使用权出让收益	-	-	-
5.地方财政总支出	114.14	122.77	119.61
5.1 一般公共预算支出	89.58	91.54	95.67
5.2 政府性基金支出	24.56	31.23	23.94

3、孝感及汉川市专项债务限额及余额情况

2025年，汉川市专项债务限额820990万元，专项债务余额806301万元。专项债务余额未超过限额。

表1-3 本地区专项债务情况表

区划	2025年限额（万元）	2025年余额（万元）
孝感市	7016407	6370545
其中：汉川市	820990	806301

4、汉川市专项债务期限

表1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

年限	2025年（万元）
3	0.00
5	26077
7	29189
10	119150
15	206663
20	162622
30	256600
合计	806301

二、债券情况

本期债券情况：汉川市仙女山医院医养中心建设项目 2026 年本期专项债券发行 3000 万元。

债券名称	汉川市仙女山医院医养中心建设项目专项债券
债券发行规模	3000 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	后十年每年还本 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北崇道律师事务所合法性审核。

汉川市仙女山医院医养中心建设项目

项目名称	项目地址	投向领域	建设规模
汉川市仙女山医院医养中心建设项目	湖北省孝感市汉川市人民大道以南，体育馆路以北，洪西渠以东，福星街以西	社会事业-卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）	本项目建筑面积 22780.06 ㎡，规划设置普惠养老护理床位 470 张，床均建筑面积 48.5 ㎡；其中康复服务区 2805.47 ㎡、床位 43 张；长期照护服务区 9819.15 ㎡、床位 380 张；安宁照护服务区 1402.74 ㎡、床位 47 张。配套建设康复服务用房 2903.16 ㎡、老年活动与体能训练用房 1383.94 ㎡、生活配套用房 1140.65 ㎡、管理服务用房 2805.47 ㎡、设备用房 519.48 ㎡；同步建设连廊、门卫及附属配套水电、消防、暖通、弱电智能化、老年无障碍等基础设施建设，购置 85 套医养设备包。

（二）分年度投资计划

汉川市仙女山医院医养中心建设项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	总投资
汉川市仙女山医院医养中心建设项目	3957.02	5731.71	1770.76	11459.49

（三）项目资金来源

汉川市仙女山医院医养中心建设项目投资资金来源

单位：万元

目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源						其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	中央预算资金	超长期特别国债	其他资金		
汉川市仙女山医院医养中心建设项目	2028年11月	11459.49	11459.49	8459.49	3000				3000	4246.5

四、资金平衡

（一）还本付息情况

汉川市仙女山医院医养中心建设项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2026	0.00	3000.00	0.00	0.00	3000.00	2.77%
2027	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2028	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2029	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2030	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2031	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2032	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2033	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2034	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2035	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2036	3000.00	0.00	83.10	0.00	3000.00	2.77%
2037	3000.00	0.00	78.94	300.00	2700.00	2.77%
2038	2700.00	0.00	70.63	300.00	2400.00	2.77%
2039	2400.00	0.00	62.33	300.00	2100.00	2.77%

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2040	2100.00	0.00	54.01	300.00	1800.00	2.77%
2041	1800.00	0.00	45.70	300.00	1500.00	2.77%
2042	1500.00	0.00	37.40	300.00	1200.00	2.77%
2043	1200.00	0.00	29.09	300.00	900.00	2.77%
2044	900.00	0.00	20.77	300.00	600.00	2.77%
2045	600.00	0.00	12.46	300.00	300.00	2.77%
2046	300.00	0.00	4.16	300.00	0.00	2.77%
合计		3000.00	1246.50	3000.00		

（二）资金平衡情况

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入（不含税）	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
汉川市仙女山医院医养中心建设项目	25881.02	19012.62	11459.49	3000	1246.5	1.62

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.62，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北华莱士会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定汉川市仙女山医院医养中心建设项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

①资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在建设过程中，应保障资金足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

②社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

③建设风险

项目建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

④不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2、对该类风险的控制措施

①资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本项目为政府投资项目，项目建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

②社会稳定风险的控制措施

首先，需对项目建设进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

第三，加强政策的宣传，做好建设前、建设中及建设后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，

宣传项目的正面影响，避免因建设工作引发的影响区域稳定与和谐。

③工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，对按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

④不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险

①经营风险

本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的使用群体，反之，如果达不到预计的服务水平，将影响项目预期，给项目的经济收益带来风险。

②市场风险

利率波动风险：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

③财务风险

资金周转风险：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金采取申请债券融资及财政预算解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：项目总投资的不准确和土地政策的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

2、对该类风险的控制措施

①经营风险的控制措施

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

②市场风险的控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和

还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

③财务风险的控制措施

资金周转风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）偿债风险及控制措施

1、影响债券本息偿还的风险

①本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者经营收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

②付息风险

项目在未正式投入使用之前，项目业主单位没有付息资金来源。

2、对该类风险的控制措施

① 本金偿还风险控制措施

因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

②付息风险控制措施

本项目专项债券付息资金实行专户管理，项目运营单位作为付息第一责任人，应优先将项目专项收入缴入债券资金归集专户，确保按时付息。市级财政部门负责监督资金归集，但不承担直接垫付责任。项目单位应建立利息偿付风险预警和应急响应机制，当项目收益不足以覆盖付息时，可通过偿债准备金、第三方担保、资产盘活等市场化方式筹措资金，有效防范付息风险。

七、主管部门责任

汉川市市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉川市人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负

责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、项目绩效目标情况

1、决策指标

本项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、用地规划选址意见书。下一步按要求办理用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证等许可文件。项目投资是在汉川市人民政府指导和支持下提出的，投资合规。

2、管理指标

项目建设得到上级政府及相关部门的大力支持。

该项目采用自营模式运作，即以“项目自身收益”作为专项债还款来源。项目运营收入主要为医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入。本项目债券发行期为20年，经计算，项目可用于偿还专项债资金的净收益为6868.4万元，债券有足够的资金进行偿还。

3、产出指标

本项目建筑面积22780.06㎡，规划设置普惠养老护理床位470张，床均建筑面积48.5㎡；其中康复服务区2805.47㎡、床位43张；长期照护服务区9819.15㎡、床位380张；安宁照护服务区1402.74㎡、床位47张。配套建设康复服务

用房 2903.16 ㎡、老年活动与体能训练用房 1383.94 ㎡、生活配套用房 1140.65 ㎡、管理服务用房 2805.47 ㎡、设备用房 519.48 ㎡；同步建设连廊、门卫及附属配套水电、消防、暖通、弱电智能化、老年无障碍等基础设施建设，购置 85 套医养设备包。

4、效益指标

<table>
<tr><td colspan="7">项目事前绩效评估指标表
（2026 年度）</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="5">汉川市仙女山医院医养中心建设项目</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目单位</td><td colspan="5">汉川市卫生健康局</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目建设期限</td><td colspan="2">2026 年-2028 年</td><td>项目领域</td><td colspan="2">社会事业-卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目总投资（万元）</td><td colspan="5">11459.49</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目债券资金总需求 2026 年-2028 年万元</td><td colspan="2">3000</td><td>本年度债券资金需求</td><td colspan="2">3000</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="6">总目标（2026 年-2047 年）</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 1：项目总投资 11459.49 万元，总建筑面积 22780.06 ㎡，规划新建一栋综合性医养大楼，设置床位 470 张。
目标 2：项目完善医养中心建设，改善养老环境，产生稳定可持续收益。</td></tr>
<tr><td>本年度目标</td><td colspan="6">目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期
目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益</td></tr>
<tr><td rowspan="4">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>指标解释</td><td>备注（评扣分办法）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">产出指标</td><td>数量指标</td><td>工程实际完成率</td><td>>=80%</td><td>工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。</td><td>定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>可行性研究规范性</td><td>是/否</td><td>用以反映项目前期的可行性研究情况</td><td>定性指标，规范得 8 分，不规范不得分。</td></tr>
<tr><td>招投标规范性</td><td>是/否</td><td>反映建设工程履行公开招投标程</td><td>定性指标，规范得 2 分，不规范不得分</td></tr>
</table>

					序情况	
			设计功能实现率	>=80%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 4 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 6 分
			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显

						著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 8 分
	效益指标	社会效益	促进了当地就业和居民收入的提高	定性指标	考核本项目在就业和带动产业发展方面的改善情况	定性指标，对就业和带动产业发展的改善情况，此项分值最高 8 分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高 8 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 8 分
	满意度指标	居民满意度	>=70%	考核居民对项目实施的满意度	考察项目建成后周边居民满意度情况	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分

项目年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值		指标值确定依据
				预计当年实现（2026 年）	预计明后年实现（2027-2028 年）	
汉川市仙女山医院医养中心建设项目	产出目标	数量指标	总用地面积（㎡）	16000	16000	初设
			建筑面积（㎡）	19142	22780.06	初设
			医养床位（张）	0	470	初设
		质量指标	债券资金使用合规率	100%	100%	
			债券发行后年度使用率	100%	100%	
			研究成果验收通过率	100%	100%	
		时效指标	是否及时足额还本付息	是	是	
		成本指标	初设批复投资偏离度	＜5%	＜5%	
			和社会平均成本的比较	适中	适中	
	效益目标	经济效益指标	是否完善养老基础设施	是	是	
			是否拉动区域经济	是	是	
		社会效益指	是否解决被征地拆迁农民的安置问	是	是	

		标	题			
			是否提高区域居民的生活质量	是	是	
			是否改善汉川市医养条件	是	是	
		生态效益指标	是否有利于节约水电能源	是	是	
			是否有利于保持空气质量	是	是	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限	70 年	70 年	
			对医养综合服务设施建设未来可持续发展的影响	较好	较好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	满意	满意	
			社会公众投诉率或投诉次数	无	无	

项目运营期内主要收益来源为医疗康复收入、长期照护收入、安宁照护收入。经计算，项目总收益为 25881.02 万元，其中医疗康复收入 3001.57 万元，长期照护收入 18753.68 万元，安宁照护收入 4125.77 万元。项目建设有一定的收益性。本项目债券发行期为 20 年，项目运营期为 2028 年-2047 年，与债券还款期相符，债券到期有足够的资金进行偿还，项目偿债计划具有可行性。

武汉城市职业学院
体育实训中心项目
地方政府专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2021年，省级一般公共预算收入、支出总计均为5,690.80亿元，比上年完成数下降23.90%。其中：省本级一般公共预算收入112.60亿元，下降13.40%；省本级一般公共预算支出1,203.50亿元，增长58.50%；省级政府性基金收入、支出总计均为1,736.90亿元，下降28.00%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为3.50亿元，下降13.50%;省级社会保险基金收入总计2,255.00亿元,增长133.40%。省级社会保险基金支出总计2,242.00亿元，增长116.00%。

2022年全年全省完成地方一般公共预算收入3,280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.50%；其中税收收入2,411.25亿元，可比增长5.40%。地方一般公共预算支出8,626.03亿元，增长8.70%。

2023年省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预算的93.20%。省级一般公共预算支出总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算支出1,458.50亿元，为预算的90.80%。

2024年省级一般公共预算收入总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中：省本级一般公共预算收入167.00亿元，为预算的94.00%。省级一般公共预算支出总计7,233.60亿元，为预算的103.90%，其中：省本级一般公共预算支出1,290.70亿元，为预算的93.20%。

2025年省级一般公共预算收入总计7,465.40亿元，为预算的100.9%，其中:省本级一般公共预算收入159.40亿元。省级一般公共预算支出总计7,465.40亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算支出1,320.20亿元。

（二）武汉市概况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

武汉市财政自给能力较强，2021—2025 年财政收入持续稳定增长。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

武汉市 2021—2025 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	17,716.76	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	55,297.00	58,449.00	61,693.00	64,346.00	62,530.00
一般公共预算收入（亿元）	1,578.65	1,504.74	1,601.20	1,667.31	1,743.06
政府性基金收入（亿元）	1,964.80	1,330.42	973.91	1,005.24	939.39
政府性基金支出（亿元）	2,352.97	2,054.53	1,900.43	946.02	941.75

武汉市 2025 年专项债务限额及余额表

单位：万元

序号	区划	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
武汉市		**72,273,880**	**67,377,646**
1	武汉市本级	39,092,952	34,756,619

武汉市截至 2025 年底专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限（年）	武汉市本级
1 年	824,700
2 年	882,100
3 年	883,399
5 年	3,359,744
7 年	3,766,542
10 年	8,767,629
15 年	6,217,789

20 年	7,376,616
30 年	2,678,100

二、债券情况

本项目总投资 19,772.21 万元，拟发行专项债券资金共计 15,000.00 万元，发行期限为 20 年，其中 2026 年拟发行 5,000.00 万元，2027 年拟发行 7,000.00 万元，2028 年拟发行 3,000.00 万元，发行利率参照 2026 年 5 月 12 日 20 年期地方政府债利率 2.41%，按照 2.50%计算，每半年付息，债券存续期第 11～20 年每年还本 10%，专项债资金全部用于本项目建设投资。

本期债券基本情况表

债券名称	武汉城市职业学院体育实训中心项目
债券发行规模	15,000.00 万元
债券期限	20 年期
债券利率	2.50%
还本付息方式	每半年付息，债券存续期第 11～20 年每年还本 10%

三、项目情况

（一）项目建设内容

本项目总建筑面积 27745.57 平方米，主要包括建筑工程：文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房(乒乓球教学训练中心、羽毛球训练中心、实训教室等)、停车库、设备用房等。同时配套建设给排水、电力、暖通、消防及室外场地、绿化等公用设施等。

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目估算总投资为19,772.21万元，其中自有资金（资本金）4,772.21万元，过发行地方政府专项债券筹集15,000.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	合计
项目投资（不含息）	**6,700.65**	**8,998.01**	**3,446.05**	**19,144.71**
建设期利息及发行费用	**67.50**	**219.50**	**340.50**	**627.50**
利息	62.50	212.50	337.50	**612.50**
发行费用	5.00	7.00	3.00	**15.00**
总投	**6,768.15**	**9,217.51**	**3,786.55**	**19,772.21**
资金筹措	**6,768.15**	**9,217.51**	**3,786.55**	**19,772.21**
其中：自有资金投入	1,768.15	2,217.51	786.55	**4,772.21**
专项债券发行	5,000.00	7,000.00	3,000.00	**15,000.00**

2.项目资本金用途

本项目资本金投入4,772.21万元,其中财政资金4,772.21万元，占投资总额的24.14%。财政资金投入用于部分建设投资、建设期利息、债券发行费用等。

3.发行专项债券情况

（1）专项债券融资情况

本项目拟发行15,000.00万元地方政府专项债券，还本付息方式：每半年付息，债券存续期第11～20年每年还本10%。

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	利率	还本方式
1	2026年	5,000.00	20年	2.50%	第11-20年每年等额还

2	2027 年	7,000.00	20 年	2.50%	本 10%
3	2028 年	3,000.00	20 年	2.50%	
合　计		15,000.00			

（2）已发行专项债券的使用情况

无。

4.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目建设完成后，通过文创学院和网球学院学生学费收入、短期培训费作为本次发行项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。可充分依据武汉城市职业学院项目本身的收入情况来计算。

1.经营收入

①学费收入

截至 2025 年 12 月 29 日，整体在校学生人数为 14163 人，数据取自学信网导出并经学校盖章确认。

查询学信网在校生名单,统计文创学院和网球学院现有学生 1749 人，预计项目投入运营后，学生人数约 1700 人。目前执行的专科收费标准为：专科生学费（艺术类专业）：6500 元/人/年。

学费收入合计 22,100.00 万元。

②短期培训费

短期技能培训费包括特种作业人员操作证、行业职业能力水平评价证书、职业技能等级证书等项目，根据近年学校短期培训费收入平均值1,065.91万元，预计短期培训费收入合计21,318.20万元。

2.项目运营成本费用

本项目拟新建一栋实训中心大楼，主要包括文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房、停车库、设备用房等。成本费用包括：人员支出、维修维护费、水电费、物业管理费、折旧费、利息支出。

①人员支出

本项目主要包括文创实训教室、多功能教室、网球学院教学实训用房、停车库、设备用房等。新增的教室和实训用房需要聘用教师和专业教练员24人，按现有教师工资水平测算薪资。停车库、设备用房需增加后勤服务人员8名，其中：停车库3人，设备用房5人。

项目	工作地点	工作方向	数量	薪资标准	年度支出(元)
网球学院	乒乓球教学训练中心	专业教练员	5	25万元/年	1,250,000.00
	羽毛球训练中心	专业教练员	5	25万元/年	1,250,000.00
	实训教师	实训教师	5	25万元/年	1,250,000.00
文创学院	文创实训教室	实训教师	5	25万元/年	1,250,000.00
	多功能教室	专业教师	4	25万元/年	1,000,000.00
停车库		后勤服务人员	3	4000元/月	144,000.00

设备用房		后勤服务人员	5	4000 元/月	240,000.00
合计					6,384,000.00

②维修维护费

2024 年度账面维修维护费发生额为 3,183.00 万元，折合每平米房屋产生维修维护费 54.45 元/年，本项目总建筑面积 27,745.57 平方米，维修维护费约 151.09 万元/年，维修维护费合计 3,021.80 万元。

③水电费

如前文审计报告披露数据所示，2024 年度账面水电费合计 1,565.00 万元，按南、北校区房屋建筑面积计算，折合每平方水电费标准为 26.76 元/平方米，本项目总建筑面积 27,745.57 平方米，水电费约 74.26 万元/年。

④物业管理费

南校区物业管理合同总额 598.00 万元（2024 年 7 月至 2025 年 7 月），按南校区房屋建筑面积 445,259.42 平方米计算，折合每平方房屋物业管理费标准为 13.43 元/平方米，本项目总建筑面积 27,745.57 平方米，物业管理费约 37.25 万元/年。

（二）融资还本付息情况

本项目拟定发行专项债券 15,000.00 万元，其中：2026 年拟发行 5,000.00 万元，2027 年拟发行 7,000.00 万元，2028 年拟发行

3,000.00 万元。

通过中国债券信息网查询得知，参考 2026 年 5 月 12 日 20 年期地方政府债利率 2.41%，本着谨慎原则，预测以后各期债券发行利率为 2.50%，发行期限 20 年，债券存续期内按每半年付息一次，从发行后第 11 年开始每年还本 10.00%。

（三）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，本项目按照公办学校学费等政府规定收费标准的要求收费，因此免交增值税。

非营利性教育机构免征所得税。

（四）折旧及摊销

本项目静态投资 19,144.71 万元，预计净残值率 5%，折旧年限 40 年，则年折旧额为 454.69 万元。

（五）项目利润表

债券存续期内本项目的预测营业收入 43,418.20 万元，营业成本 16,534.80 万元，折旧摊销合计 9,093.80 万元，利息支出合计 5,200.00 万元，利润总额合计 12,589.60 万元，净利润 12,589.60 万元。

（六）资金平衡情况

本项目以文创学院和网球学院学生学费收入、短期培训费等为还本付息来源，本项目专项债券本金和利息合计为 20,812.50 万元。项目专项债券到期时，项目在债券存续期末累计现金结存额为 5,198.20 万元，可用于支付项目本息的收益为 25,398.20 万元，本息资金覆盖

倍数为 1.22。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本-税费）/（专项债券本息）=25,398.20/20,812.50=1.22。

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.22，可以实现项目收益与资金自求平衡。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本项目专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2026 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管

理不善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

2、投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例

的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

（1）在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，文明施工，提高资源利用水平和环境保护水平，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

（2）工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与周边单位、居民的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，真正做到不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于运营收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，到期还本。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债

券信息公开。

武汉城市职业学院为项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

本项目的建设是贯彻落实各级政策的需要；是深化人才培养模式，推进普通教育与职业教育协调发展的需要；是学校快速发展的需要；是加强校园环境建设，打造良好育人氛围的需要。

“十四五”时期，是学校全面落实《国家职业教育改革实施方案》的第一个五年规划期，2022 年更是职业教育提质培优、改革攻坚的关键年。党的十九大以来，党中央、国务院推出了一系列职业教育改革发展的重大举措，主要集中在三个文件里。一是《国家职业教育改革实施方案》，二是《职业教育提质培优行动计划（2020-2023 年）》，三是《关于推动现代职业教育高质量发展的意见》。从深化改革到提质培优，再到高质量发展，各院校应贯彻落实各项政策，明确“十四五”期间职业教育改革发展政策框架，切实推进职业教育的高质量发展。党的二十大继续坚持高中阶段学校多样化发展；统筹职业教育、高等教育、继续教育协同创新，推进职普融通、产教融合、科教融汇，优化职业教育类型定位。学校根据政策及自身发展需求编制的《武汉城市职业学院教育事业发展“十四五”规划》，也明确将“分批推进完成南北校区学生宿舍修缮任务，切实改善全校学生的住宿条件”作

为实现学校“十四五”发展目标的重要举措。本项目的建设，是贯彻落实各级政策的必要之举，有利于保障在校学生的切身利益，推进学校“十四五”时期目标的完成，进一步推动职业教育的发展。

（2）公益性

职业教育是培养技术技能人才、促进就业创业创新、推动中国制造和服务上水平的重要基础。近些年来，各地区各相关部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，推动职业教育发展取得显著成绩。但我国职业教育仍存在一些问题，还需要进一步加强职业学校师资队伍和办学条件建设，优化完善教材和教学方式，才能培养高素质技术技能人才，为全面建设社会主义现代化国家提供坚实的支撑。

（3）收益性

本项目在建设过程中，将直接和间接的创造一定的就业岗位。首先，在建设过程中将直接吸纳一定的剩余劳动力。其次，项目建设所需的上下游建筑材料需求，又给相关行业增加了就业机会，间接带动就业岗位。因此本项目的实施为本地区提供一定的就业机会，减轻社会压力和政府负担，对构建稳定和谐的社会产生积极的影响。本项目的利益相关者有建设单位、项目使用者、周边社区居民，以及设计院、监理、材料商、施工单位等。项目建设对使用单位及人民群众均会产生积极影响；同时建设过程中，也能增加相关材料商、施工单位等的经营业绩，产生积极影响。在建设过程中，可能会产生环境污染或交通不便，将对周边社区居民生活产生一定影响，但如果积极采取环保措施，规范施工行为，可有
效降低该项影响程度。

(二)项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目未受到国家有关投资政策的限制，实施主体及建设主体信

誉良好，项目已经取得可行性研究报告批复、建设工程规划许可证。项目基本符合政府专项债券的相关要求。

(三)项目资金来源和到位可行性

根据项目可研批复，该项目总投资 19,772.21 万元，其中 24.14%为资本金，资本金部分由武汉城市职业学院筹集。资金来源为财政拨款，不存在资本金不能到位的情况。本项目已得到省市政府、发改、财政等部门的大力支持。

（四)项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测为根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)、《营业税改征增值税试点实施办法》《关于深化增值税改革有关政策的公告》、国家、湖北省、武汉市相关规范标准，并通过调研项目区域实际市场情况确定，预测谨慎合理，平衡方案有效、可行。

（五)债券资金需求合理性

本项目总投资 19,772.21 万元，发行政府专项债券 15,000.00 万元，占比 75.86%，项目债券资金需求量为根据国家相关法律法规规定测算得出，符合法律法规相关要求。项目收益成本根据相关法律法规以及同行业价格综合分析得出，因此项目预期收益、成本及融资平衡情况确定，科学合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本

次债券的本息，保障投资者的利益。偿债计划可行。风险点主要是利率波动风险和投资估算的风险，在落实本报告提出的一系列风险控制措施后，风险可控。

本项目风险点在于施工风险、市场风险、利率风险及运营风险及项目净收益不理想等风险。充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，施工风险可控；市场风险、利率风险在目前国家宽信用政策下，基本可控；为保障本项目及时还款，本项目实施方案经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，本项目实施单位有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目运营风险；净收益风险，目前武汉市经济发展良好，项目效益及项目收益均有可靠的保障。

（七）绩效目标合理性

项目实施方已对项目进行充分评估并设置了合理的绩效目标。目前项目各项批复均已办理，施工正在稳步进行，社会效应良好，项目绩效设置具有合理性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

2026年湖北省（黄石市）

黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目

专项债券信息披露文件

一、 区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市,1个自治州,38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，省级一般公共预算收入总计7,491.6亿元，省级一般公共预算支出总计7,491.6亿元，省级政府性基金收入、支出（含政府性基金转移收入支出，专项债券转贷收入支出）总计均为2,537.7亿元。

2024年，省级一般公共预算收入总计7,235.7亿元，省级一般公共预算支出总计7,235.7亿元，省级政府性基金收入、支出（含政府性基金转移收入支出，专项债券转贷收入支出）总计均为4,257.2亿元。

2025年，省级一般公共预算收入总计7,465.4亿元，省级一般公共预算支出总计7,465.4亿元，省级政府性基金收

入、支出（含政府性基金转移收入支出，专项债券转贷收入支出）总计均为 4,443.3 亿元。

（二）黄石市概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积 4,583 平方公里。

2023 年全市一般公共预算收入总计 169.38 亿元，全市一般公共预算支出总计 322.11 亿元。2023 年政府性基金收入为 111.02 亿元，政府性基金支出为 231.61 亿元。

2024 年全市一般公共预算收入总计 190.03 亿元，全市一般公共预算支出总计 333.93 亿元。2024 年政府性基金收入为 127.93 亿元，政府性基金支出为 196.75 亿元。

2025 年全市一般公共预算收入总计 213.49 亿元，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）总计 351.54 亿元。

（三）大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经 114°31′—115°20′，北纬 29°40′—30°15′，总面积 1566 平方千米，辖 5 个街道、10 个镇、1 个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至 2020 年 11 月 1 日零时，大冶常住人口 87.1214 万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2023 年全市一般公共预算收入总计 47.58 亿元，全市一般公共预算支出总计 77.98 亿元。2023 年政府性基金收入为 36.07 亿元，政府性基金支出为 58.65 亿元。

2024 年全市一般公共预算收入总计 54.28 亿元，全市一般公共预算支出总计 86.79 亿元。2024 年政府性基金收入为 52.09 亿元，政府性基金支出为 72.46 亿元。

2025 年全市一般公共预算收入总计 62.62 亿元，全市一般公共预算支出总计 89.37 亿元。2025 年政府性基金收入为 42.17 亿元，政府性基金支出为 58.84 亿元。

2025 年末，省财政厅下达大冶市政府债务限额 226.73 亿元，其中：一般债务限额 67.43 亿元，专项债务限额 159.30 亿元。政府债务余额为 213.17 亿元，其中：一般债务余额

64.49 亿元，专项债务余额 148.68 亿元。

大冶市财政经济数据具体如下：

表 1 大冶市 2023－2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	863.15	930.71	1,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	52,532	55,237	51,385
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,807	30,722	24,399
4.地方财政总收入	83.65	106.37	104.79
4.1 地方公共预算收入	**47.58**	**54.28**	**62.62**
其中：税收收入	**34.71**	**36.27**	**38.10**
非税收入	**12.87**	**18.02**	**24.52**
4.2 政府性基金收入	**36.07**	**52.09**	**42.17**
其中：国有土地使用权出让收益	**32.43**	**49.79**	**37.40**
5.地方财政总支出	**136.63**	**159.25**	**148.21**
5.1 一般公共预算支出	**77.98**	**86.79**	**89.37**
5.2 政府性基金支出	**58.65**	**72.46**	**58.84**
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	**29.11**	**47.20**	**35.10**

表 2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
大冶市	159.30	148.68

表 3 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	4,609.00
2 年期	11,529.00

期限	2025 年
3 年期	13,043.00
5 年期	19,914.00
6 年期	47,089.20
7 年期	154,003.20
8 年期	47,089.20
9 年期	47,089.20
10 年期	153,329.20
11 年期	84,810.00
12 年期	84,810.00
13 年期	84,810.00
14 年期	84,810.00
15 年期	244,939.00
16 年期	41,710.00
17 年期	41,710.00
18 年期	41,710.00
19 年期	41,710.00
20 年期	235,623.00
21 年期	250.00
22 年期	250.00
23 年期	250.00
24 年期	250.00
25 年期	250.00
26 年期	250.00
27 年期	250.00
28 年期	250.00
29 年期	250.00
30 年期	250.00

二、 债券情况

债券名称：黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目。

发行规模：本项目拟通过发行债券融资规模共 10,000.00 万元，2026 年本期拟发行 8,000.00 万元，债券期限为 20 年。2027

年计划拟发行36,000.00万元。

发行期限：本次专项债券的发行期限为20年。

还本付息方式：分期还本，债券存续期的第11-20年每年分别偿还本金的10%。

项目收益与融资自求平衡专项债券用于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目。

三、 项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称：黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目。

2. 项目实施主体：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司。

3. 项目建设地点：黄石大冶湖高新技术产业园区内。

4. 项目建设内容：

本项目建设包含屋面光伏工程、供电专线工程2个部分。其中：屋面光伏工程包含科技创业服务中心、总部经济中心和电子信息产业园三个区域共利用及墙面面积约25.51万平方米，安装光伏板容量23.44MWp，年均发电量约2,003.35万度；涉及110KV线路7,861.22米，10KV线路3,800米，老旧线路改造162.43米。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北维佳律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表 8 资金使用计划表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2024	2025	2026	2027	合计
1	**资本金**	**1,129.38**	**5,646.88**	**3,406.14**	**2,617.38**	**12,799.78**
1.1	财政安排资金	-	-	-		-
1.2	项目单位自筹资	1,129.38	5,646.88	3,406.14	2,617.38	**12,799.78**
1.3	专项债券资金	-	-	-		-
1.4	其他资金	-	-	-		-
2	**融资资金**	**-**	**-**	**8,000.00**	**2,000.00**	**10,000.00**
2.1	专项债券资金	-	-	8,000.00	2,000.00	**10,000.00**
2.2	项目单位市场化	-	-	-		-
2.3	其他资金	-	-	-		-
3	**其他资金**	**-**	**-**	**-**		-
	合计	**1,129.38**	**5,646.88**	**11,406.14**	**4,617.38**	**22,799.78**

（三）项目资金来源

本项目调整后的总投资为 22,799.78 万元，其中：建设投资 22,587.50 万元，建设期利息 202.28 万元；债券发行兑付费用 10.00 万元。本项目总投资的 56.14%以项目资本金形式注入，43.86%的资金通过发行专项债券筹集。本项目资本金投入为 12,799.78 万元，项目专项债券筹资 10,000.00 万元。本项目未申请或使用过抗疫特别国债资金、增发国债或超长期国债。

表 9 黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目概况

单位：人民币万元

项目位置	建设内容	总投资	投资计划
黄石大冶湖高新技术产业园区内	本项目包含屋面光伏工程并配建园区配套线路及基础配套设施，其中：屋面光伏工程包含科技创业服务中心、总部经济中心和电子信息产业园三个区域共利用及墙面面积约 25.51 万平方米，安装光伏	22,799.78	2024-2027

	板容量 23.44MWp，年均发电量约 2,003.35 万度；涉及 110KV 线路 7,861.22 米，10KV 线路 3,800 米，老旧线路改造 162.43 米。		

表 10 项目投资资金来源

单位：人民币万元

计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
		小计	项目资本金	项目专项债券	
2027	22,799.78	22,799.78	12,799.78	10,000.00	14,045.50

四、 资金平衡

本项目以发电收入作为还本付息来源。在本项目专项债券存续期内，运营收入累计达 26,982.79 万元；运营成本及税费包括人员工资及福利费、供电线路及光伏运营期设备更新成本、维修费、其他费用及税费等，累计达 4,931.17 万元。

表 11 项目专项债券融资还本付息情况

单位：人民币万元

年份/项目	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	本期还款
2026	-	8,000.00	-	8,000.00	104.40	104.40
2027	8,000.00	2,000.00	-	10,000.00	234.90	234.90
2028	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2029	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2030	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2031	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2032	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2033	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2034	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2035	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2036	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2037	10,000.00	-	800.00	9,200.00	250.56	1,050.56
2038	9,200.00	-	1,000.00	8,200.00	227.07	1,227.07
2039	8,200.00	-	1,000.00	7,200.00	200.97	1,200.97
2040	7,200.00	-	1,000.00	6,200.00	174.87	1,174.87
2041	6,200.00	-	1,000.00	5,200.00	148.77	1,148.77
2042	5,200.00	-	1,000.00	4,200.00	122.67	1,122.67
2043	4,200.00		1,000.00	3,200.00	96.57	1,096.57
2044	3,200.00		1,000.00	2,200.00	70.47	1,070.47
2045	2,200.00		1,000.00	1,200.00	44.37	1,044.37
2046	1,200.00		1,000.00	200.00	18.27	1,018.27
2047	200.00		200.00	-	2.61	202.61
合计		**10,000.00**	**10,000.00**		**4,045.50**	**14,045.50**

表 12 项目平衡情况

单位：人民币万元

运营收入	运营成本及税费	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
26,982.79	4,931.17	22,799.78	10,000.00	14,045.50	1.57

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.57，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所(普通合伙)评估。

五、 信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目专项债券的信用等级为AAA。

六、 潜在风险评估

（一） 主要风险

1.自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2.来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施

工管理不善、发包方、承包方、监理方形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3.来源于设计单位的风险因素风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、

工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4.来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5.工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制

措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

6.经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。

7.财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项

目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

8.投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

七、 主管部门责任

大冶市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、 事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

本项目的建设是满足区域清洁能源需求、推动能源结构转型的必然选择。当前，科技创业服务中心、总部经济中心和电子信息产业园等区域的用电需求持续增长，而传统电力供应依赖火电，不仅面临能源消耗大、成本波动的问题，还与国家绿色低碳发展战略相冲突。本项目的建设能有效补充区域电力供应，减少对传统能源的依赖。这一举措既是应对能源短缺、降低碳排放的现实需要，也是顺应全球能源转型趋势、推动区域能源结构优化的重要路径，对实现可持续发展目标具有不可替代的作用。

本项目的建设，对合理开发和利用建筑屋顶太阳能资源，节约大冶市高新区能源能耗，创造较好的经济效益和社会效益，优化地区资源配置具有十分重要的意义，因此，工程的建设具有一定的必要性。

因此本项目的建设是必要的。

（2）公益性

本项目的建设是市政基础建设的重要组成部分，符合当地城

市发展规划，推动区域城市基础配套设施改善，能最大限度地实现土地资源的利用和保护，改善居民居住周边的环境，提升居住休闲体验感和幸福感。

工程建设过程中及后期运维将创造一定数量的就业岗位，涵盖施工、技术、管理等多个领域，为当地居民提供就业机会，缓解就业压力。同时，完善的电力基础设施能增强区域对优质企业的吸引力，促进产业集聚，进而带动配套服务业发展，提升区域整体宜居性与经济活力，实现社会资源的优化配置，促进社会和谐发展。

因此本项目的建设具有公益性。

（3）收益性

本项目的建设能带来可观的直接收益。屋面光伏工程利用三个区域约18.97万平方米的使用面积发电，所产清洁电力一部分满足园区自身用电需求，直接减少园区及企业的电费开支；多余电力接入电网售卖，可形成持续稳定的电力销售收益。随着光伏技术不断进步，发电效率提升，加之运维成本的合理控制，项目的投资回报率将逐步提高，为园区带来长期的经济回报。

该工程还能产生显著的间接收益，助力区域经济发展。供电专线工程新建和改造的线路，大幅提升了重点企业的供电稳定性与效率，减少因停电造成的生产损失，降低企业用电成本。稳定的电力保障让企业能放心扩大生产、引入先进设备，进而提高产能和产值。企业的良好发展会带动上下游产业联动，促进就业，

增加税收，推动黄石大冶湖高新区整体经济实力提升，实现园区与企业的共赢发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

截至目前，该项相关审批情况如下表:

表 13 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审与选址意见书	2022 年 11 月 09 日	大冶市自然资源和规划局	《关于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目项目用地预审与选址	/
可行性研究报告的批复	2022 年 11 月 10 日	大冶市发展和改革局	《关于黄石大冶湖高新区园区电力提档升级工程项目可行性研究报告的批复》	冶发改审批服务〔2022〕314 号
建设项目环境影响登记表	2022 年 11 月 11 日	/	备案号: 202242028100000090	用字第 420281202100057 号
工程开工报审表	2023 年 9 月 29 日	/	工程开工报审表	DYGF-AHXH-ZH-B9-001

综上，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分财政资金，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 12,799.78 万元，占总投资比例 56.14%，本项目共发行债券人民币 10,000.00 万元,占总投资比例 43.86%，其中 2026 年拟发行 8,000.00 万元，2027 年拟发行 2,000.00 万元，债券期限均为

20 年。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含主要来源于发电收入预计产生运营收入 26,982.79 万元，运营成本包括人员工资与福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用及税金，预计产生运营成本 4,931.17 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

本项目资本金比例 56.14%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 14,045.50 万元，项目收益预计为 22,051.62 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.57，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为 20 年期债券，每半年支付一次利息，分年还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在

造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细

算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（天门市）
天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

天门市位于湖北省中南部，江汉平原北部。介于东经112°33′45″至113°26′15″，北纬30°22′30″至30°52′30″之间。东与孝感市的汉川、应城接壤，北与荆门市的京山、钟祥毗邻，南面和西面隔汉江与仙桃、潜江、荆门相望。市境北缘与大洪山余脉的低丘相连，西、南面有汉水环绕。境内东西最大横距约85公里，南北最大纵距约58公里。全市共辖3个街道、21个镇、1个乡，总面积2622平方公里。根据第七次全国人口普查数据，天门市常住人口115.86万人。天门市曾获国家卫生城市、国家园林城市、全国百强县、全国县域经济百强、全国工业百强市、全国制造业百强市、中国县域品牌影响力百强市等称号。

（一）中长期经济规划情况

天门市人民政府发布了《天门市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，明确了天门市十五五期间的战略定位以及发展目标。

“十五五”发展目标：到2030年，经济发展量质齐升，地区生产总值增速保持在7%左右。城市功能更加完善，宜居宜业宜游的水乡公园城市全面建成，常住人口城镇化率达到70%。城乡融合发展水平进一步提升，建成区域工业商贸中心、区域交通

物流中心、区域文化旅游中心。

2035 年远景目标：到二〇三五年，经济实力、科技实力、综合国力大幅跃升，人均地区生产总值达到中等发达国家水平，人民生活更加幸福美好，全面建成新时代侨乡，基本实现社会主义现代化。

（二）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

天门市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	712.17	785.40	831.53
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38425.00	40054.00	42218
3.农村居民人均可支配收入（元）	23812.00	25148.00	26748
4.地方财政总收入	41.53	43.87	暂未公布
4.1 地方公共预算收入	25.12	30.08	34.19
其中：税收收入	17.58	18.96	21.11
非税收入	7.53	11.12	13.08
4.2 政府性基金收入	16.41	13.79	23.52
其中：国有土地使用权出让收益	12.97	13.17	17.62
5.地方财政总支出	131.61	138.32	暂未公布
5.1 一般公共预算支出	101.26	110.45	106.57
5.2 政府性基金支出	30.35	27.87	32.5
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.27	5.05	12.87

（三）天门市专项债务情况

截至 2025 年 12 月末天门市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
天门市	125.3517	121.8470

其中：市本级		
××区/县		

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.1285
5 年期	4.4174
7 年期	12.5318
10 年期	19.337
15 年期	34.2172
20 年期	28.0151
30 年期	20.2

二、债券情况

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）计划发行总额8,000.00万元地方政府专项债券，其中2026年计划发行4,000.00万元，2027年计划发行4,000.00万元。

债券名称	天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）
债券发行规模	发行专项债券总额8,000.00万元，2026年发行4,000.00万元，2027年发行4,000.00万元。
债券发行期限	20年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%

三、项目情况

（一）项目概况

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）概况

项目名称	项目范围	项目概况	总投资（万元）	项目实施方

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）	天门市	项目总用地面积约79,152.37平方米（118.73亩）。新建公益性公墓25,811个，其中单墓5,162个，双墓20,649个。建设接待中心、骨灰堂、公共卫生间等配套用房总建筑面积3,658.47平方米，配套建设道路、生态停车场等设施。	12,534.54	天门市福泽苑殡葬有限公司

（二）分年度投资计划

项目年度投资计划：2026年投资5,648.50万元、2027年投资4,553.00万元、2028年投资2,333.04万元。

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	合计	2026年	2027年	2028年
1	**资本金**	**4,534.54**	**1,648.50**	**553.00**	**2,333.04**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	4,534.54	1,648.50	553.00	2,333.04
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**8,000.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	
2.1	专项债券资金	8,000.00	4,000.00	4,000.00	
2.2	项目单位市场化融资				
2.3	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**12,534.54**	**5,648.50**	**4,553.00**	**2,333.04**

（三）项目资金来源

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资	银行融资	
天门市城市公益性公墓新建工程	2026年	12,534.54	12,534.54	4,534.54	8,000.00	/	11,112.40

项目（一期）							

四、资金平衡

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
2027 年	4,000.00	4,000.00	-	8,000.00	150.60	150.60
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2030 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2031 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2032 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2033 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2034 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2035 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2036 年	8,000.00	-	-	8,000.00	200.80	200.80
2037 年	8,000.00	-	400.00	7,600.00	200.80	600.80
2038 年	7,600.00	-	800.00	6,800.00	185.74	985.74
2039 年	6,800.00	-	800.00	6,000.00	165.66	965.66
2040 年	6,000.00	-	800.00	5,200.00	145.58	945.58
2041 年	5,200.00	-	800.00	4,400.00	125.50	925.50
2042 年	4,400.00	-	800.00	3,600.00	105.42	905.42
2043 年	3,600.00	-	800.00	2,800.00	85.34	885.34
2044 年	2,800.00	-	800.00	2,000.00	65.26	865.26
2045 年	2,000.00	-	800.00	1,200.00	45.18	845.18
2046 年	1,200.00	-	800.00	400.00	25.10	825.10
2047 年	400.00	-	400.00	-	5.02	405.02
合计	-	-	8,000.00	-	3,112.40	11,112.40

天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	营业收入	专项计提费用	运营成本及税费	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
天门市城市公益性公墓新建	15,893.03	0.00	3,387.49	8,000.00	3,112.40	1.13

工程项目（一期）						

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.13，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉大公会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

1.工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证

工程按时优质地完工。

2. 运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

3. 资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目资本金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收

节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4. 投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目单位聘请了专业团队对项目进行了前期评估和测算，充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

七、主管部门责任

天门市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位天门市城市建设投资有限公司按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开；督办项目单位将项目收入及时纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、项目事前绩效分析

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

①是城市建设发展规划的需要

公墓建设的水平在一定意义上象征着现代城市的文明与进步。纵观其他城市的公墓，无不以其优美的环境、独特的艺术形态、浓厚的文化底蕴成为城市历史、人文的景观。公墓是城市的组成部分，是重要的人文景观，更应成为重要的人文纪念公园，而不是杂乱无序的场所。因此，一个城市应从历史与文化的角度加强公墓建设，提高公墓的文化含量。

公墓这种形式是适合现代城市发展需要的，它分为壁葬、花葬、草坪葬、花坛葬、树葬几种形式，占用土地不多，同时又充分满足人们怀念先辈的需求，是现代社会文明进步的象征。本项目本身属于公益性项目，其建设管理完全是非营利性的。因此，本项目的建设实施将推动市、区为城乡居民提供安放骨灰和安葬遗体的公共设施。合理布局、完善殡葬服务设施，进而建立快捷便民的殡葬服务网络，能够尽可能地满足人民群众基本殡葬需求，加快公益性公墓建设与推广。

②是维护生态文明，建设和谐社会的需要

党中央、国务院高度重视生态文明建设，先后出台了一系列重大决策部署，推动生态文明建设取得了重大进展和积极成效。但总体上看我国生态文明建设水平仍滞后于经济社会发展，资源约束趋紧，环境污染严重，生态系统退化，发展与人口资源环境之间的矛盾日益突出，已成为经济社会可持续发展的重大瓶颈制约。

本项目的实施，致力于“绿色殡葬，绿色惠民”的建设目标，着力打造绿色殡葬设施，坚持集约节约使用林地资源，在不改变

林相、林地性质、林地权属，不采伐林木的情况下，建设林下公益性公墓，提供优质公共服务产品。因此，从国家战略发展高度着眼考量，本项目的实施，是深入贯彻党和国家生态文明建设方针，实现人与自然和谐发展的迫切需要。

（2）项目实施的公益性

本项目投向领域为社会事业—其他社会事业，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

（3）项目实施的收益性

主要来源于墓穴销售收入、骨灰堂骨灰寄存收入、吊唁场地设施及设备租赁收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.13倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目合规性

项目的推进严格按照国家及地方的有关规定办理各项审批手续，程序合法。天门市发改委出具了本项目建议书、可研、初步设计批复，项目已办理不动产权证等土地相关手续，已办理用地预审及规划许可证，其他前期手续也正在办理中。

（2）项目成熟度

建设内容及规模：项目总用地面积约79,152.37平方米（118.73亩）。新建城乡公益性公墓25,811个，其中单墓5,162个，双墓20,649个。建设接待中心、骨灰堂（可寄存骨灰10,000个，含吊唁用房20间）、公共卫生间等配套用房总建筑面积3,658.47平方米，配套建设道路、生态停车场等设施。

项目处于前期准备阶段，具备建设必需的技术准备，不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金4,534.54万元，占项目总投资的36.18%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

（三）项目资金来源和到位可行性分析

本项目总投资12,534.54万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,534.54万元，发行专项债券融资8,000.00万元。

本项目资本金4,534.54万元来源于项目单位自筹资金，用于支付前期费用、工程款项及工程建设其他费用，项目资本金将按照项目进度逐步落实到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）项目收入

项目收入来源主要为墓穴销售收入、骨灰堂骨灰寄存收入、吊唁场地设施及设备租赁收入等，经过大量分析论证工作同时参考周边同类型项目情况，对项目收入进行分析测算，结果较为可靠。

（2）项目总成本合理性

项目总成本主要为经营成本、折旧摊销以及财务费用。其中

经营成本均是在结合项目实际需要并对比同业态平均盈利水平后保守取值；折旧摊销费分别按照分类折旧法和无形资产摊销直线法计算；运营期内专项债券利息计入财务费用。项目成本计算合理有依据。

（3）项目收益预测的合理性

项目预期收入（含税）总额为15,893.03万元，扣除运营成本2,386.35万元及相关税费1,001.24万元后，预计用于资金平衡相关收益为12,505.44万元。

项目收入与成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行了保守取值后进行测算得出，符合行业实际规模、市场规律及效益水平。同时相关税费分别依据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》《中华人民共和国企业所得税法》及有关税法规定确定税率及计税方式测算，项目收入来源合理有保障，经营成本按规定计算，因此项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性分析

湖北省人民政府办公厅下发的《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》指出“坚持专项债券资金用于有收益的公益性资本支出，重点用于国家确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。积极谋划推进符合政府债券使用条件的项目建设”。本项目作为天门市政府重点支持的民生服务类建设项目，计划发行专项债券面值总额8,000.00万元，项目性质符合政府债券使用条件，发行额度在本级财政可承受能力

范围内，项目债券资金需求合理。

项目 2026 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，2027 年拟发行专项债券 4,000.00 万元。发行期限 20 年，半年付息，还本方式为第 11—20 年每年等额偿还发行金额的 10%。项目债券测算合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）偿债计划的可行性

天门市福泽苑殡葬有限公司针对天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）计划发行专项债券，发行面值总额 8,000.00 万元。债券还本付息来源于项目自营收益，项目总收入（含税）累计达 15,893.03 万元，净收益合计 43,186.59 万元，项目累计支付专项债券本金和利息 11,112.40 万元，累计支付其他融资本息 0 万元，本息覆盖倍数 1.13[专项债券本息资金覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）]，完全覆盖发行债券本息。项目偿债计划可行。

（2）偿债风险点

偿债风险点来源于本项目专项债券的还本付息压力。针对该风险点，项目已定制合理可靠的收益测算方案，收入来源有保障；同时项目本息覆盖倍数为 1.13，完全覆盖发行债券本息，可确保项目专项债券还本付息资金安全。

（七）绩效目标合理性分析

项目前期，已对项目的需求进行分析，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对天门市城市公益性公墓新建工程项目（一期）建设规模、建设方案、环保节能、投资运营等方案的可

行性进行论证，提出本项目的建设，确保绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）实施方案可行性

项目总体设计合理、可行，实施工作内容明确，组织机构、实施机构进度安排、管理制度、保障措施等较为完善，能够保障项目实施。

（2）筹资合规性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目筹资风险可控。

2026年湖北省（宜昌市）
当阳市县域医共体服务能力提升项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21'42" ~ 116°07'50"、北纬 29°01'53" ~ 33°6'47"。全省国土总面积 18.59 万 km²，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。2020 年湖北省常住人口为 5,927 万人，实现地区生产总值 43,443.46 亿元。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,816.88	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.06	4,134.00
其中：税收收入	2,672.62	2,652.27	未披露
非税收入	1,019.64	1,284.79	未披露
4.2 政府性基金收入	2,537.70	2879.82	2,847.00
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	2,430.99	未披露
5.地方财政总支出	11,833.49	14,460.90	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	9,974.11	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,485.98	3,872.00

（二）宜昌市概况

宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈

原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖 5 区 3 市 5 县和 1 个国家级高新区，国土面积 2.1 万平方公里，2025 年末常住人口 390.06 万人，户籍人口为 377.23 万人。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,773.68	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,648.00	48,543.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	25,982.00	27,524.00
4.地方财政总收入	470.32	454.69	422.71
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.05
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	201.34	90.55	95.66
5.地方财政总支出	773.85	851.35	817.34
5.1 一般公共预算支出	679.49	721.23	694.98
5.2 政府性基金支出	94.36	130.11	122.36

（三）当阳市概况

当阳市，湖北省辖县级市、由宜昌市代管，位于湖北省中西部，东与荆门市交界，南邻荆州市、枝江市，西接宜昌市夷陵区，北与远安县接壤，区域面积 2149.71 平方千米。当阳市，属亚热带季风性湿润气候，四季分明，兼有南北过渡的特点，年平均气温 16.4℃。

当阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	637.37	664.68	700.67
2.地方财政总收入	33.33	50.26	45.25
2.1 地方公共预算收入	17.03	20.04	26.66
其中：税收收入	12.05	14.99	17.38
非税收入	4.98	5.05	9.27
2.2 政府性基金收入	16.3	30.22	17.77
3.地方财政总支出	79.66	85.73	91.83
3.1 一般公共预算支出	52.49	61.74	60.01
3.2 政府性基金支出	27.17	23.99	31.82

本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
当阳市	79.85	73.66

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	1.83
2 年期	0.31
3 年期	2.38
5 年期	1.8
7 年期	2.09
10 年期	13.54

15 年期	19.5
20 年期	18.43
30 年期	13.78

二、债券情况

债券名称：当阳市县域医共体服务能力提升项目。

发行规模：2026 年申请发行地方政府专项债 5,000.00 万元，发行期限为 20 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：项目建设地址位于当阳市。

建设规模及内容：对当阳市医共体所属卫生院实施医疗卫生服务能力提档升级工程，拟新建坝陵街道卫生院及王店镇中心卫生院，建筑面积 14574 平方米，规划床位 200 张。新建建筑包括门诊住院综合楼、公共卫生楼、后勤保障楼、发热门诊、医疗辅助用房及门房等设施，同步完善公共配套基础设施，并配置标准化医疗设备。完成当阳市紧密型县域医共体区域中心药房和共享中药房建设。

建设期限：本项目建设期为 2026 年 9 月-2028 年 8 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措				
资本金	600.00	800.00	1,033.41	2,433.41
专项债券资金	5,000.00			5,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	5,600.00	800.00	1,033.41	7,433.41
资金使用				

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
静态投资	5,595.00	666.50	966.66	7,228.16
建设期利息		133.50	66.75	200.25
发行费用	5.00			5.00
合计	5,600.00	800.00	1,033.41	7,433.41
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-		-

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	提高医疗资源利用效率和整体效益，进一步提升基层服务能力。
年度绩效目标（2026 年）	完成工程量的 40%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2027 年）	完成工程量的 80%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2028 年）	完成工程量的 100%，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

长期绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	总工程量	100%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
			设施正常运行率（项目完工后 1 年内）	≥95%	反映改造完成后病房和门诊的相关设施正常工作的比例，体现设施使用效果稳定性
		时效指标	项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
			项目完工时间	2027 年 9 月	项目从开工到全部完工并验收合格的时间，保障项目按期交付

		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，（决算数-预算数）/预算数
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	>=80%	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益
			带动相关产业就业人数	≥300 人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。
		社会效益	提升医院基层服务能力	考核医院基层服务能力是否得到提升	医院基层服务能力得到提升
	可持续影响	可持续影响度	可持续发展的影响	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众、企业满意度	>=80%	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2026年）	产出指标	数量指标	总工程量	0	40%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	0	>=80%	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收

						益
			带动相关产业就业人数	0	≥100 人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。
		社会效益	解决资源配置不均衡问题	0	考核资源配置不均衡问题是否得到解决	资源配置不均衡问题得到解决
	可持续影响	可持续影响度	可持续发展的影响	0	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众、企业满意度	0	>=80%	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值
年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2027年）	产出指标	数量指标	总工程量	40%	80%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	0	>=80%	定量指标，项目

						收益完成度=实际收益/估算收益
			带动相关产业就业人数	≥100 人	≥200 人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。
		社会效益	提高医疗资源利用效率	0	考核医疗资源利用效率是否得到提高	医疗资源利用效率得到提高
	可持续影响	可持续影响度	可持续发展的影响	0	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众、企业满意度	0	>=80%	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值
年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值		指标值确定
				上年	预计当年	
年度绩效目标（2028年）	产出指标	数量指标	总工程量	80%	100%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	≤100%	计划数据

	效益指标	经济效益	项目收益完成度	0	>=80%	定量指标,项目收益完成度=实际收益/估算收益
			带动相关产业就业人数	≥100 人	≥200 人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数,促进就业。
		社会效益	提高医疗资源利用效率	0	考核医疗资源利用效率是否得到提高	医疗资源利用效率得到提高
	可持续影响	可持续影响度	可持续发展的影响	0	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响	定性指标
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众、企业满意度	0	>=80%	周边居民/相关企业满意度加权平均值*分值

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

随着居民基本健康需求增长迅速，呈现出多样化特点，给基本医疗卫生服务体系的建立与完善带来了挑战，主要体现在现有医疗服务体系布局不完善、优质

医疗资源不足和配置不合理，不能有效满足激增的预防、治疗和康复、护理等服务需求。另外，基本医疗卫生服务体系面临提能增效的重任，以三级医院为主提供常见病、多发病的诊疗服务不仅使用了大量优质医疗资源，还引起居民就医不便，造成医疗费用负担加重，不利于从根本上解决“看病难，看病贵”问题。解决资源配置不均衡问题，提高医疗资源利用效率和整体效益，进一步提升基层服务能力。

2、公益性

医共体建设最终目的是保障群众健康，优化就医体验。通过提高基层医疗服务能力，优化分级诊疗制度，可以满足基层群众多层次、多样化的医疗卫生服务需求，提升整体健康水平。医共体项目建设通过构建覆盖城乡、全方位的医疗卫生服务体系，提供预防、治疗、康复、健康促进等一体化服务，有效满足群众多样化、多层次的健康需求，提升全民健康水平，为实现健康中国战略提供有力支撑。

3、收益性

本项目的建设将为医院带来长期的收益和发展动力。包括成本节约、收入增加、合作伙伴关系的深化以及医院整体竞争力和品牌价值的提升等。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目名称：当阳市县域医共体服务能力提升项目

1、2024 年 9 月 25 日，当阳市发展和改革局出具《关于当阳市县域医共体服务能力提升项目可行性研究报告的批复》（当发改审批【2024】201 号）；

2、2025 年 4 月 18 日，当阳市发展和改革局出具《关于当阳市县域医共体服务能力提升项目初步设计的批复》（当发改审批【2025】88 号）；

3、其他相关手续正在办理中。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 7,433.41 万元，其中项目资本金金额为 2,433.41 万元，占比 32.74%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求，剩余的 5,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段;采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计5,000.00万元，占总投资比例的67.26%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.33，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目拟于2026年申请发行地方政府专项债5,000.00万元，发行期限为20年，利率以2026年7月10日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.67%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
期初专项债券余额		-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本期发行金额	**5,000.00**	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**7,069.25**	-	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50
其中：付息	**2,069.25**	-	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50
还本	**5,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
期初专项债券余额	5,000.00	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	633.50	620.15	606.80	593.45	580.10	566.75	553.40	540.05	526.70	513.35
其中：付息	133.50	120.15	106.80	93.45	80.10	66.75	53.40	40.05	26.70	13.35
还本	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
期末专项债券余额	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00	-

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
当阳市县域医共体服务能力提升项目	136,320.80	126,891.45	7,433.41	7,069.25	-	1.33

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 2,560.35 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.93，对债券本息的资金覆盖率为 1.36，本息资金覆盖倍数为 1.33 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行当阳市县域医共体服务能力提升项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

六、合法性审查

湖北晋澜律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定当阳市县域医共体服务能力提升项目的信用等级为 AAA。

八、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险分析:该项目的决策是否符合法律法规;是否符合党和国家的方针政策;是否有充分的政策、法律依据;该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序;是否符合科学发展观要求;是否符合大多数群众的根本利益,并得到大多数群众的理解和支持;是否经过严谨科学的可行性研究论证;是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素;建设方案是否具体、详实,配套措施是否完善。

控制措施:成立项目管理机构,用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析:一方面,在项目建设期存在的三废排放,尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显,但如果长期得不到治理,会有较大社会稳定风险。另一方面,运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾,导致一定风险。

控制措施:建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险,进一步优化设计方案,尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响,将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流,倾听意见和建议,及时给予反馈。

3. 项目管理不善导致的风险

风险分析:施工风险因素较多,既包括对外的影响,也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放,工程质量不合格,引发返工及修复造成工期延误及成本,以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

控制措施:建设单位组建工作领导小组,对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用,强力推进施工进度,不因工程款支付问题对工期造成延误;其次是进行严格控制施工造价,减少设计变更,对工程持续进行跟踪审计,保证工

程建设成本控制在预算范围内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险

风险分析：施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

控制措施：项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

风险分析：项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

控制措施：聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

2. 利率波动风险

风险分析：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行当阳市县域医共体服务能力提升项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

九、主管部门责任

当阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

当阳市卫生健康局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（武汉市）
东湖高新区中医医院
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止2025年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90亿元，同比增长5.8%。

湖北省 2023-2025 年财政经济数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额(■亿元□亿美元)	6449.7	7058.4	8340.1
出口额(■亿元□亿美元)	4333.3	4863.0	5818.6
进口额(■亿元□亿美元)	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、

汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖13个城区，3个国家级开发区，面积8,494平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

（三）东湖高新区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于1988年创建成立，1991年被国务院批准为首批国家高新区，2001年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积518平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道777号。

东湖高新技术区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,643.81	3203.61	3,360.00
2.地方财政总收入	383.94	411.8	436.80
2.1地方公共预算收入	205.89	217.41	227.21
其中：税收收入	185.5	188.10	
非税收入	20.4	29.32	
2.2政府性基金收入	178.05	194.39	169.59
其中：国有土地使用权出让收益	149.99	-	
3.地方财政总支出	439.24	471.16	466.50
3.1一般公共预算支出	207.11	215.35	196.92
3.2政府性基金支出	232.13	255.81	269.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

二、债券情况

专项债券融资 12,000.00 万元，2026 年拟发行 12,000.00 万元，发行期限为 20 年。

债券名称	东湖高新区中医医院专项债券
债券发行规模	12,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北衡权律师事务所合法性审核。

东湖高新区中医医院项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
东湖高新区中医医院	位于东湖高新区内，高新二路以南、黄龙山北路以西	新建一栋医疗综合楼、一栋附属医疗楼、配套用房和地下室，同时配套建设供配电、给排水、暖通、消防、弱电、绿化、信息化等工程。项目总用地面积 13937.82 平方米，总建筑面积 36000 平方米，其中计容建筑面积 25545 平方米，不计容建筑面积 10455 平方米	28,021.55	武汉市东湖高新技术开发区卫生健康局

（二）分年度投资计划

东湖高新区中医医院项目

分年度投资计划

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、各年资金来源（万元）	**500.00**	**12,000.00**	**12,521.55**	**28,021.55**
（一）自筹资金（万元）	500.00	3,000.00	12,521.55	**16,021.55**

（二）专项债券（万元）		12,000.00		**12,000.00**
二、各年资金使用（万元）	**500.00**	**12,000.00**	**12,521.55**	**28,021.55**
三、资金结余	0.00	0.00	0.00	

（三）项目资金来源

东湖高新区中医医院项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
东湖高新区中医医院项目	2027 年 12 月	28,021.55	28,021.55	16,021.55	12,000.00	16,761.60

四、资金平衡

东湖高新区中医医院项目

融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026 年		12,000.00		12,000.00	0.00	0.00
2027 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2028 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2029 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2030 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2031 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2032 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2033 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2034 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2035 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2036 年	12,000.00			12,000.00	307.20	307.20
2037 年	12,000.00		1,200.00	10,800.00	307.20	1,507.20
2038 年	10,800.00		1,200.00	9,600.00	276.48	1,476.48
2039 年	9,600.00		1,200.00	8,400.00	245.76	1,445.76
2040 年	8,400.00		1,200.00	7,200.00	215.04	1,415.04
2041 年	7,200.00		1,200.00	6,000.00	184.32	1,384.32

2042年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	153.60	1,353.60
2043年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	122.88	1,322.88
2044年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	92.16	1,292.16
2045年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	61.44	1,261.44
2046年	1,200.00		1,200.00	0.00	30.72	1,230.72
合　计	-	12,000.00	12,000.00	-	4,761.60	16,761.60

东湖高新区中医医院项目专项债券

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
东湖高新区中医医院项目	184,502.09	162,391.52	28,021.55	12,000.00	5,952.00	1.32

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.32，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定东湖高新区中医医院项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设

备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉东湖新技术开发区卫生健康局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方

案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性。

①项目建设是贯彻实施城市总体规划及各专项规划，落实东湖新技术开发区公共服务设施建设的需要

根据《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，武汉市坚持基本医疗卫生服务的公益性，建立稳定的公共卫生事业投入机制。不断提高人民生活水平，完善基层医疗卫生服务体系，稳步提高基层医疗卫生机构防病治病和健康管理能力。

随着武汉快速发展，总体规划深入推进，城镇化建设加快，群众医疗卫生需求日益提高，加大基本医疗服务设施建设势在必行。

②项目建设有利于推进东湖高新区中医项目发展,健全与丰富人民健康保障能力

《市人民政府关于印发武汉市区域卫生规划（2021-2025年）的通知》（武政〔2022〕17号）要求做强市办中医类医院，推进中医和中西医结合医院建设，到2025年，打造中部中医高地，建设中医特色医院、中西医协同旗舰医院，创建5-10家国家、省级区域中医诊疗中心，设置中医临床科室的二级以上公立综合医院达到90%以上。在我国新冠疫情的防控中，中药早期介入、全程参与、分类救治，有效提高了治愈率、降低了病亡率，在各个阶段都做出了自己的工作和贡献。在我国新冠疫情防控的三个阶段中，特别在奥密克戎变异病毒的防治中，中医药发挥了重要作用。后疫情时代，中医药应趁势而上、应总结经验、补齐短板，加快中药现代化产业化，中西并重，推动中药和西药相互补充、协调发展。本项目的建设正是响应武汉市对基层中医发展要求。

③项目建设是基层医疗卫生服务的基础

基层医疗卫生服务作为医疗卫生服务体系的基础,能够提供公平可及、系统连续预防、治疗、健康促进服务，是人民群众卫生健康需求从“看得上病、看得好病”向“不得病、少得病、看病更舒心”转变的关键环节。

（2）项目实施的公益性。

本项目投向领域为社会事业-卫生健康，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

医疗服务设施的完善和提升是缓解基层人民“看病难、看病贵”的重要举措，同时是积极落实国家医保政策的重要基层医疗单位，真正解决基层贫困人民“看病难、看病贵”的问题，公益性显著。

（3）项目实施的收益性。

主要来源于医院的门诊收入、住院收入等收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目建设总体设计方案和施工技术方案可行;项目不属于专项债券项目“负面清单”；项目已完成可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书等相关证件或批复文件的办理和审批，项目建设程序合法、合规。

武汉东湖新技术开发区卫生健康局及项目实施单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期专项债券对应项目风

险，切实履行项目实施责任。确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

项目主要建设内容包括：新建一栋医疗综合楼、一栋附属医疗楼、配套用房和地下室，同时配套建设供配电、给排水、暖通、消防、弱电、绿化、信息化等工程。项目总用地面积 13937.82 平方米，总建筑面积 36000 平方米，其中计容建筑面积 25545 平方米，不计容建筑面积 10455 平方米。

本项目计划于 2025 年 8 月开工建设。

3.项目资金来源与到位可行性分析

根据初设批复，东湖高新区中医医院静态投资 27,702.35 万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 28,021.55 万元，其中工程费用 22,887.86 万元，占比 80.87%；工程建设其他费用 2,012.54 万元，占比 7.11%；预备费 1,176.99 万元，占比 4.16%；专项费用 1,624.96 万元，占比 5.74%，建设期利息 307.20 万元，债券发行费用为 12.00 万元。项目单位自筹资 16,021.55 万元，占比 57.18%，发行专项债券融资 12,000.00 万元，占比 42.82%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目建成投入运营后主要收入来源于门诊收入和住院收入。总成本构成包括药品成本、卫生材料、其他材料及低值易耗品、能源动力成本、设备更新成本、维修费、管理费医疗成本（含人员经费、药品费、卫生材料费、低值易耗品费用）、维护及修理

费、燃料及动力费、管理费用及其他、固定资产折旧等。本项目从资金平衡角度分析，专项债券本息覆盖倍数为1.32。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资28,021.55元，共需债券资金12,000.00万元，占总投资比42.82%。发行额度属于合理范围内的投资，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为东湖高新区中医医院，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，

增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性分析

项目建设符合国家相关政策精神，符合武汉市城市总体规划的总体要求，适应武汉市经济建设和社会发展的需要，有利于城市社会经济发展。项目建设各项条件具备，项目建设规模和投资规模合理，项目建设总体方案和工程施工技术方案可行，项目经济效益和社会效益非常显著。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。。

2026年湖北省（武汉市）
东湖高新区中医医院九峰分院
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止2025年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90亿元，同比增长5.8%。

湖北省 2023-2025 年财政经济数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额(■亿元□亿美元)	6449.7	7058.4	8340.1
出口额(■亿元□亿美元)	4333.3	4863.0	5818.6
进口额(■亿元□亿美元)	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、

汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8,494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

（三）东湖高新区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创

建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道 777 号。

东湖高新技术区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,643.81	3203.61	3,360.00
2.地方财政总收入	383.94	411.8	436.80
2.1 地方公共预算收入	205.89	217.41	227.21
其中：税收收入	185.5	188.10	
非税收入	20.4	29.32	
2.2 政府性基金收入	178.05	194.39	169.59
其中:国有土地使用权出让收益	149.99	-	
3.地方财政总支出	439.24	471.16	466.50
3.1 一般公共预算支出	207.11	215.35	196.92
3.2 政府性基金支出	232.13	255.81	269.58
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出			

二、债券情况

专项债券融资 5,000.00 万元，2026 年拟发行 5,000.00 万元，发行期限为 20 年。

债券名称	东湖高新区中医医院九峰分院专项债券
债券发行规模	5,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北衡权律师事务所合法性审核。

东湖高新区中医医院九峰分院项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
东湖高新区中医医院九峰分院	位于东湖高新区内，玉林路以北、王家店小路以东	新建一栋社区卫生服务中心大楼、一栋体检中心和地下室，社区卫生服务中心大楼地上共七层，体检中心地上共四层，地下室共二层。项目总用地面积约 6808.41 平方米，总建筑面积约 15409 平方米，其中地上建筑面积约 8465 平方米，地下建筑面积约 6944 平方米。同时配套建设道路、绿化、供配电、给排水、暖通、消防、弱电工程等配套设施	11,459.80	武汉市东湖高新技术开发区卫生健康局

（二）分年度投资计划

东湖高新区中医医院九峰分院项目

分年度投资计划

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、各年资金来源（万元）	**500.00**	**6,000.00**	**4,959.80**	**11,459.80**
（一）自筹资金（万元）	500.00	1,000.00	4,959.80	**6,459.80**
（二）专项债券（万元）		5,000.00		**5,000.00**
二、各年资金使用（万元）	**500.00**	**6,000.00**	**4,959.80**	**11,459.80**
三、资金结余	0.00	0.00	0.00	

（三）项目资金来源

东湖高新区中医医院九峰分院项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
东湖高新区中医医院九峰分院项目	2027 年 12 月	**11,459.80**	11,459.80	6,459.80	5,000.00	6,984.00

四、资金平衡

东湖高新区中医医院九峰分院项目

融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026 年		5,000.00		5,000.00	0.00	0.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	128.00	128.00
2037 年	5,000.00		500.00	4,500.00	128.00	628.00
2038 年	4,500.00		500.00	4,000.00	115.20	615.20
2039 年	4,000.00		500.00	3,500.00	102.40	602.40
2040 年	3,500.00		500.00	3,000.00	89.60	589.60
2041 年	3,000.00		500.00	2,500.00	76.80	576.80
2042 年	2,500.00		500.00	2,000.00	64.00	564.00
2043 年	2,000.00		500.00	1,500.00	51.20	551.20
2044 年	1,500.00		500.00	1,000.00	38.40	538.40
2045 年	1,000.00		500.00	500.00	25.60	525.60
2046 年	500.00		500.00	0.00	12.80	512.80

合　计	-	5,000.00	5,000.00	-	1,984.00	6,984.00

东湖高新区中医医院九峰分院项目专项债券

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
东湖高新区中医医院九峰分院项目	73,809.36	65,412.06	11,459.80	5,000.00	1,984.00	1.20

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.20，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定东湖高新区中医医院九峰分院项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的

监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务

资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施

政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉东湖新技术开发区卫生健康局按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性。

①项目建设是贯彻实施城市总体规划及各专项规划，落实东湖新技术开发区公共服务设施建设的需要

根据《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》，武汉市坚持基本医疗卫生服务的公益性，建立稳定的公共卫生事业投入机制。不断提高人民生活水平，完善基层医疗卫生服务体系，稳步提高基层医疗卫生机构防病治病和健康管理能力。

随着武汉快速发展，总体规划深入推进，城镇化建设加快，群众医疗卫生需求日益提高，加大基本医疗服务设施建设势在必行。

②项目建设有利于推进东湖高新区中医项目发展，健全与丰富人民健康保障能力

《市人民政府关于印发武汉市区域卫生规划（2021-2025年）的通知》（武政〔2022〕17 号）要求做强市办中医类医院，推进中医和中西医结合医院建设，到 2025 年，打造中部中医高

地，建设中医特色医院、中西医协同旗舰医院，创建 5-10 家国家、省级区域中医诊疗中心，设置中医临床科室的二级以上公立综合医院达到 90%以上。在我国新冠疫情的防控中，中药早期介入、全程参与、分类救治，有效提高了治愈率、降低了病亡率，在各个阶段都做出了自己的工作和贡献。在我国新冠疫情防控的三个阶段中，特别在奥密克戎变异病毒的防治中，中医药发挥了重要作用。后疫情时代，中医药应趁势而上、应总结经验、补齐短板，加快中药现代化产业化，中西并重，推动中药和西药相互补充、协调发展。本项目的建设正是响应武汉市对基层中医发展要求。

③项目建设是基层医疗卫生服务的基础

基层医疗卫生服务作为医疗卫生服务体系的基础，能够提供公平可及、系统连续预防、治疗、健康促进服务，是人民群众卫生健康需求从“看得上病、看得好病”向“不得病、少得病、看病更舒心”转变的关键环节。

（2）项目实施的公益性。

本项目投向领域为社会事业-卫生健康，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

医疗服务设施的完善和提升是缓解基层人民“看病难、看病贵”的重要举措，同时是积极落实国家医保政策的重要基层医疗单位，真正解决基层贫困人民“看病难、看病贵”的问题，公益性显著。

（3）项目实施的收益性。

主要来源于医院的门诊收入、住院收入等收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目建设总体设计方案和施工技术方案可行;项目不属于专项债券项目“负面清单”；项目已完成可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书等相关证件或批复文件的办理和审批，项目建设程序合法、合规。

武汉东湖新技术开发区卫生健康局及项目实施单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期专项债券对应项目风险，切实履行项目实施责任。确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

本项目计划于2025年3月开工建设。

3.项目资金来源与到位可行性分析

根据初设批复，东湖高新区中医医院九峰分院静态投资11,326.80万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总

投资11,459.80万元,其中工程费用8,906.86万元,占比77.09%;工程建设其他费用 1,098.72 万元，占比 9.51%；预备费 500.28 万元，占比 4.33%；专项费用 820.94 万元，占比 7.11%，建设期利息 128.00 万元，债券发行费用为 5.00 万元。项目单位自筹资 6,459.80 万元,占比 56.37%,发行专项债券融资 5,000.00 万元，占比 43.63%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目建成投入运营后主要收入来源于门诊收入和住院收入。总成本构成包括药品成本、卫生材料、其他材料及低值易耗品、能源动力成本、设备更新成本、维修费、管理费医疗成本（含人员经费、药品费、卫生材料费、低值易耗品费用）、维护及修理费、燃料及动力费、管理费用及其他、固定资产折旧等。本项目从资金平衡角度分析，专项债券本息覆盖倍数为 1.20。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资 11,459.80 元，共需债券资金 5,000.00 万元，占总投资比 43.63%。发行额度属于合理范围内的投资，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入,应当按照该项目对

应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为东湖高新区中医医院九峰分院，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7. 绩效目标合理性分析

项目建设符合国家相关政策精神，符合武汉市城市总体规划的总体要求，适应武汉市经济建设和社会发展的需要，有利于城市社会经济发展。项目建设各项条件具备，项目建设规模和投资规模合理，项目建设总体方案和工程施工技术方案可行，项目经济效益和社会效益非常显著。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。。

2026年湖北省（武汉市）

光谷第三高级中学专项债券信息披露文件

一、区域概况

1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止 2025 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90 亿元，同比增长 5.8%。

表 1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额(■亿元□亿美元)	6449.7	7058.4	8340.1
出口额(■亿元□亿美元)	4333.3	4863.0	5818.6
进口额(■亿元□亿美元)	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	168	3938	159	4211	164	4398
一般公共预算支出	1291	9976	1320	9791	1336	9885
地方政府一般债券收入	747	747	943	943	877	877
地方政府一般债务还本支出	36	325	39	551	17	687
转移性收入	6319	-	6359	-	6391	-
转移性支出	5909	-	6106	-	6087	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	66	2880	55	2860	51	2892
政府性基金支出	203	4483	253	4950	124	4876
地方政府专项债券收入	3385	3385	3551	3551	2992	2992
地方政府专项债券还本支出	1	846	50	910	2	1109
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13	257	3	212	3	180
国有资本经营支出	9	75	2	73	2	81
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额			21621			
2023 年地方政府债务限额			21373			
2024 年地方政府债务限额			23397			

2.武汉市概况

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-2 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

3.东湖高新区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。

东湖高新区规划面积518平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道777号。

（3）经济概况

东湖高新技术区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,662.00	2,643.81	3203.61
2.地方财政总收入	367.28	383.94	411.8
2.1 地方公共预算收入	190.19	205.89	217.41
其中：税收收入		185.5	188.10
非税收入		20.4	29.32
2.2 政府性基金收入	268.15	178.05	194.39
其中：国有土地使用权出让收益	188.73	149.99	-
3.地方财政总支出	486.82	439.24	471.16
3.1 一般公共预算支出	232.07	207.11	215.35
3.2 政府性基金支出	254.75	232.13	255.81

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
武汉市	2140.39	2044.64
其中：市本级	1259.62	1219.89

二、债券情况

本项目计划发行专项债券10,000.00万元，2026年发行10,000.00万元，发行期限20年。债券发行利率为2.41%，按每半年付息，第11年-第20年每年偿还本金10%。。专项债资金全部用于本项目建设投资。

本期债券基本情况表

债券名称	光谷第三高级中学
债券发行规模	10,000.00 万元
债券期限	20 年期
债券利率	2.41%
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目位置

位于东湖高新区内，光谷一路以东、湖口二路以北。

（二）项目建设内容

项目位于东湖高新区内，光谷一路以东、湖口二路以北，为一所 48 班高级中学，学生人数 2400 人。项目规划用地面积 40213.57 平方米，总建筑面积 81503.5 平方米，其中地上建筑面积 61692.5 平方米，地下建筑面积 19811 平方米，由行政实验楼、教学楼、报告厅、食堂、游泳馆、宿舍楼、学术文艺中心、平台连廊、地下室等组成。工程主要建设内容包括土地、建筑结构、装饰装修、给排水、电气、暖通、燃气、消防、人防、弱电、绿化、道路、室外运动场等配套工程。

（三）投资计划

本项目建设工期3年，项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

项目建设期资金使用计划表

单位：万元

项目投资	2024年	2025年	2026年	合计
自筹资金	1,000.00	2,000.00	8,347.72	11,347.72
专项债券发行		5,000.00	36,000.00	41,000.00
资金筹措小计	**1,000.00**	**7,000.00**	**44,347.72**	**52,347.72**
工程费用	1,000.00	6,995.00	43,724.12	51,719.12
建设期利息	0.00	0.00	587.60	587.60
债券发行费用		5.00	36.00	41.00
资金使用小计	**1,000.00**	**7,000.00**	**44,347.72**	**52,347.72**

（四）项目资金来源

1.项目资金筹措情况

本项目总投资51,080.09万元，建设资金来源为资本金41,080.09万元(其中：财政资金38,080.09万元，国债资金3,000.00万元)、专项债券资金10,000.00万元。

2.发行专项债券情况

本项目计划发行专项债券10,000.00万元，2026年发行10,000.00万元，发行期限20年。债券发行利率为2.41%，按每半年付息，第11年-第20年每年偿还本金10%。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年	发行利率（%	付息频次	还本方式
2026年	10,000.00	-	20	2.41%	每半年支付一次利息	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额
合计	10,000.00					

3.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目收益预测期间为2028年1月至2046年12月。债券存续期内项目总收入为27,468.90万元。具体测算如下：

1.学费收入

根据本项目可行性研究报告，办学规模为48个班，2400个学位。”，预计建成后在学生人数为2400人，第一年800人，第二年1600人，第三年2400人。入学率90%。

收费标准：重点高中学费标准900元/人/学期。

2.住宿收入

住宿费为 150 元/期。

3.停车费收入

本项目建成后的小轿车停车位数量为370个,利用率65%。

本项目车位收入租金年均价按 200 元/月·个计算。

4.充电桩收入

1）充电桩数量：数量 74 个。

2）充电桩收费依据：充电桩电费按照电网电价收取，服务费按照 0.4 元/千瓦时收取，单价每年上涨 0.5%。

3）充电容量估算：则实际每小时充电 29.6kw。则一天 24 小时，年天数按 365 天计算。

4)使用率预估:本方案中充电桩使用率以 2028 年的 40%为基数，预估使用率年增长 10%，至 70%饱和。

5.食堂出租收入

本项目建成后的食堂面积 1200 ㎡，

食堂租赁单价按照 150 元/月/㎡计取，单价每年上涨 0.5%。

6.恒温游泳馆经营收入

（1）容纳人数：本项目拟建室内恒温游泳馆一座，游泳池长 50 米，宽 21 米，设置 8 个泳道。本项目按照 320 人/场次测算是合理的。

（2）经营天数：本项目每年按照70天计算经营时长。

（3）收费标准：本项目按照40元/次作为测算收费标准，每天分两个场次，单价每年上涨0.5%。

2.项目运营成本费用

本项目在编教职工薪酬、教学区水电燃气全部由东湖高新区财政一般公共预算统筹拨付，相关财政补贴作为现金流抵减项单列，抵减金额不超过当期经营性总成本；仅停车场固定值守、游泳馆临时用工薪酬，以及车库、游泳馆专属水电能耗计入项目运营成本，动力费用仅核算对外经营业态产生的水电支出，教学配套动力支出由财政资金全额覆盖，以此优化项目经营成本与净收益测算口径。本项目债券存续期内运营成本具体测算如下：

1.工资及福利费

工资薪酬：本项目停车场常年对外经营需要安排人员4人；游泳馆于寒暑假对外经营需要聘用临时员工约10人。结合本项目实际情况确定人均年工资为12万元，日均工资330元。运营期内，工资每年上涨0.5%。

2.动力费用

（1）电力

地下车库用电地下车库主要负荷为照明、通风、排烟、排水及弱电系统，用电指标按15W/㎡，日运行时间12小时，

年运行 365 天。年用电量=8465 ㎡×15W/㎡×12h×365d÷1000=55.62 万 kWh。

恒温泳池，主要负荷为照明、空调、新风、泳池恒温加热及循环系统；地下设备层主要为水泵、机房及控制系统。综合用电指标按 60W/㎡，日运行时间 10 小时，年开放 70 天。测算面积=4023 ㎡，年用电量=79.50 万 kWh。

项目年总用电量=55.62+79.50=135.12 万 kWh。

（2）用水量

恒温泳池用水泳池规格 50m×21m，水面面积 1050 ㎡，水深按 1.8m 计，总容积 1890m³。依据体育场馆运营规范，恒温泳池日补水量按容积 10%计，年运行 70 天。年补水量=1890m³×10%×70d=13230m³。

场馆生活及清洁用水风雨操场配套淋浴、卫生间、场地保洁等用水；地下车库包含保洁、绿化补水等。综合用水量按相关规范测算。年用水量=27528m³。

年用水量合计项目年总用水量=13230+27528=40758m³，取值：4.08 万 m³。

3.维修费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）以及根据本项目的实际情况，维修费为建安工程费用的

0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的0.1%。具体案例如下：

4.管理费用

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中管理费用均参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），根据本项目的实际情况，日常管理费支出比例按照收入的10%进行测算。

5.充电桩更新成本

充电桩于每5年更换一次，7KW快充，根据可研报告0.9万元每个，74个，每次更换成本为66.60万元。

6.财政支出成本

年度经常性财政保障总成本汇总表

序号	成本项目	年度费用（万元）
1	人工成本	5,195.50
2	学校整体管理成本	528.00
3	维修维护成本	342.31
4	燃料及动力成本（水电气）	636.00
合计	**年度经常性财政拨款总成本**	**6,701.81**

（二）融资还本付息情况

本项目计划发行专项债券10,000.00万元，2026年发行

10,000.00 万元，发行期限 20 年。债券发行利率为 2.41%，按每半年付息，第 11 年-第 20 年每年偿还本金 10%。本项目债券还本付息表如下：

（三）税费

税费主要涉及增值税、增值税附加、企业所得税等。

（1）项目增值税

1.增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目车位、食堂收入、游泳馆经营收入应纳增值税，税率为 9%。

成本进项税：修理房屋等建筑物及充电桩更新等经营成本统一按照增值税率 9%计算。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的 7%、3%、2%计算。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的 25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补；下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

4.房产税

拟按照食堂和游泳馆经营收入的12%计算。

5.城镇土地使用税

根据本项目所在位置为七级地，税额标准为2.0元/㎡·年，游泳馆面积4023平方米。

（四）折旧及摊销

本项目实际总投资51,080.09万元，固定资产折旧采用分类直线折旧法，折旧年限30年，净残值率为5%，年折旧费1,617.54万元。

（五）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为154,084.86万元，扣除相关运营成本135,091.40万元及税费3,001.78万元后，预计用于资金平衡相关收益为15,991.68万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.17倍。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定,光谷第三高级中学专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或运营的风险及控制措施

1、施工条件风险

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误；作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行拆迁作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，无法进行拆迁工作，就导致了进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制

定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案提供了可靠的依据。

2、自然环境风险

复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件较好，施工简单，对进度影响较小。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

风险控制措施：择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

3、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、

施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

4、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

5、工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

影响项目收益的风险及控制措施

1、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

3、财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、

法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）

规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

七、主管部门责任

武汉东湖新技术开发区管理委员会是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉东湖新技术开发区管理委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

必要性：项目的建设是优化和完善城镇学校布局规划，实现基本公共教育服务均等化的需要。《“十四五”公共服务规划》规划显示，到2025年，公共服务制度体系更加完善，政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局基本形成，民生福祉达到新水平。规划表示，十四五期间将实现基本公共服务均等化水平明显提高、普惠性非基本公共服务实现提质扩容、生活服务高品质多样化升级。规划文中的服务主要指标显示，教育方面，学前入园率到2025年将大于90%、九年义务教育巩固率96%、高中阶段教育毛入学率大于92%。

公益性：（1）项目符合“公益性项目”定义，是为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。（2）项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、民生服务、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。

收益性：项目收入为学费收入、住宿收入、停车位收入、充电桩收入、食堂出租收入、恒温游泳馆经营收入，收入来源合理、可靠。

(二)项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已通过立项审批。

本项目在前期工作上采取了积极有效的措施，项目不属于专项债券项目“负面清单”，因此，本项目投资合规且项目成熟。

(三)项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保

项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等交通基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于民生服务，其来源是国家投资鼓励方向。

根据可研批复，项目总投资为51,080.09万元，建设资金来源为资本金41,080.09万元(其中：财政资金38,080.09万元，国债资金3,000.00万元)、专项债券资金10,000.00万元。综上，项目资金来源和到位均可行。

(四)项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为学费收入、住宿收入、停车位收入、充电桩收入、食堂出租收入、恒温游泳馆经营收入，收入参考项目周边市场价格及相关政府定价，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，故收益测算合理。

（五)债券资金需求合理性

项目总投资为51,080.09万元，资金筹措方式为自有资金41,080.09万元，占比80.42%，拟申报发行专项债券10,000.00万元，占比19.58%。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；专项债券比

例为 19.58%，未超过 80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

光谷第三高级中学拟发行专项债券 15,800.00 万元，2026 年发行 9,600.00 万元，2027 年发行 6,200.00 万元，发行期限 20 年。债券发行利率为 2.41%，按每半年付息，第 11 年-第 20 年每年偿还本金 10%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

（七）绩效目标合理性

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项

目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

附件

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**学费收入**	**129.60**	**259.20**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**
1.1	在校生数量（人）	800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1.3	年学期数（期）	2.00	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**
1.40	入学率	90.00%	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**
2	**住宿收入**	**24.00**	**48.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**
2.1	在校生数量（人）	800.00	1,600.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
2.2	人均收费标准（元/人期）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3	**停车费（万元）**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**
3.1	停车位数量	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50
3.2	收费标准（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	**充电桩**	**307.01**	**385.68**	**465.13**	**545.36**	**548.09**	**550.83**	**553.58**	**556.35**	**559.13**	**561.93**
4.1	单价（元/KW）	0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42
4.2	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4.3	每小时充电（KW）	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60
4.4	数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
4.5	使用率	0.40	0.50	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
5	**食堂出租收入（万元）**	**180.00**	**180.90**	**181.80**	**182.71**	**183.63**	**184.55**	**185.47**	**186.40**	**187.33**	**188.26**
5.1	可租赁面积（㎡）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
5.2	租赁价格（元/㎡·月)	150.00	150.75	151.50	152.26	153.02	153.79	154.56	155.33	156.11	156.89
5.3	每年可租赁月数（月/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6	**游泳馆经营收入**	**179.20**	**180.10**	**181.00**	**181.90**	**182.81**	**183.73**	**184.64**	**185.57**	**186.49**	**187.43**
6.1	每场次人数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
6.2	每年对外运营天数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
6.3	价格（元/人）	40.00	40.20	40.40	40.60	40.81	41.01	41.22	41.42	41.63	41.84
6.4	每天场次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
收入合计		**877.53**	**1,111.60**	**1,346.45**	**1,428.49**	**1,433.05**	**1,437.63**	**1,442.21**	**1,446.84**	**1,451.47**	**1,456.14**

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	**学费收入**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**6,998.40**
1.1	在校生数量（人）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
1.2	收费标准（元/人期）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
1.3	年学期数（期）	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	**2.00**	
1.40	入学率	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	
2	**住宿收入**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**72.00**	**1,296.00**
2.1	在校生数量（人）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
2.2	人均收费标准（元/人期）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
2.3	年学期数（期）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
3	**停车费（万元）**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**57.72**	**1,096.68**
3.1	停车位数量	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	240.50	
3.2	收费标准（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
3.3	月份数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
4	**充电桩**	**564.74**	**567.56**	**570.40**	**573.25**	**576.12**	**579.00**	**581.89**	**584.80**	**587.73**	**10,218.58**
4.1	单价（元/KW）	0.42	0.42	0.42	0.43	0.43	0.43	0.43	0.44	0.44	
4.2	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
4.3	每小时充电（KW）	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	
4.4	数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	
4.5	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
5	**食堂出租收入（万元）**	**189.21**	**190.15**	**191.10**	**192.06**	**193.02**	**193.98**	**194.95**	**195.93**	**196.91**	**3,578.36**
5.1	可租赁面积（㎡）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
5.2	租赁价格（元/㎡·月)	157.67	158.46	159.25	160.05	160.85	161.65	162.46	163.27	164.09	
5.3	每年可租赁月数（月/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
6	**游泳馆经营收入**	**188.36**	**189.31**	**190.25**	**191.20**	**192.16**	**193.12**	**194.09**	**195.06**	**196.03**	**3,562.45**
6.1	每场次人数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
6.2	每年对外运营天数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
6.3	价格（元/人）	42.05	42.26	42.47	42.68	42.89	43.11	43.32	43.54	43.76	
6.4	每天场次	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
收入合计		**1,460.83**	**1,465.54**	**1,470.27**	**1,475.03**	**1,479.82**	**1,484.62**	**1,489.45**	**1,494.31**	**1,499.19**	**26,750.47**

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**工资**	71.10	71.46	71.81	95.62	96.10	96.58	97.06	97.55	98.03	98.52
1.1	停车场人员工资	48.00	48.24	48.48	48.72	48.97	49.21	49.46	49.71	49.95	50.20
	每人每年（万元/年）	12.00	12.06	12.12	12.18	12.24	12.30	12.36	12.43	12.49	12.55
	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.2	三个场馆人员工资	23.10	23.22	23.33	46.90	47.13	47.37	47.60	47.84	48.08	48.32
	每人每日（元/日）	330.00	331.65	333.31	334.97	336.65	338.33	340.02	341.72	343.43	345.15
	人数	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	工作日	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	**外购燃料及动力**	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08
	用水	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28
	用水量(万吨）	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	用电	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80
	用电量（万度）	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	**修理费**	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98
4	**管理费用**	87.75	111.16	134.65	142.85	143.31	143.76	144.22	144.68	145.15	145.61
5	**充电桩更新成本**						66.60				
6	**财政负担成本**	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81
成本合计		7,022.72	7,046.49	7,070.33	7,102.34	7,103.28	7,170.81	7,105.15	7,106.10	7,107.05	7,108.00

序号	项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	**工资**	99.01	99.52	100.01	100.51	101.01	101.52	102.03	102.54	103.05	**1,803.03**
1.1	停车场人员工资	50.45	50.71	50.96	51.22	51.47	51.73	51.99	52.25	52.51	**954.23**
	每人每年（万元/年）	12.61	12.68	12.74	12.80	12.87	12.93	13.00	13.06	13.13	
	人数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
1.2	三个场馆人员工资	48.56	48.81	49.05	49.29	49.54	49.79	50.04	50.29	50.54	**848.80**
	每人每日（元/日）	346.88	348.61	350.35	352.11	353.87	355.64	357.41	359.20	361.00	
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	工作日	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
2	**外购燃料及动力**	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	120.08	**2,281.52**
	用水	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	**271.32**
	用水量(万吨）	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
	用电	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	105.80	**2,010.20**
	用电量（万度）	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	135.12	
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	
3	**修理费**	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	41.98	**797.62**
4	**管理费用**	146.08	146.55	147.03	147.50	147.98	148.46	148.95	149.43	149.92	**2,675.04**
5	**充电桩更新成本**	66.60					66.60				**199.80**
6	**财政负担成本**	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	6,701.81	**127,334.39**
成本合计		7,175.56	7,109.94	7,110.91	7,111.88	7,112.86	7,180.45	7,114.85	7,115.84	7,116.84	**135,091.40**

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	增值税销项税	51.80	56.40	61.05	65.74	66.05	66.35	66.66	66.97	67.28	67.59
2	增值税进项税	26.50	28.46	30.43	33.07	33.15	38.72	33.30	33.38	33.46	33.54
3	应交增值税	25.31	27.94	30.62	32.67	32.90	27.63	33.36	33.59	33.82	34.05
4	附加税	3.04	3.35	3.67	3.92	3.95	3.32	4.00	4.03	4.06	4.09
5	房产税	43.10	43.32	43.54	43.75	43.97	44.19	44.41	44.64	44.86	45.08
6	城镇土地使用税	0.80	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
7	企业所得税	22.44	35.88	49.43	61.31	62.09	47.77	63.68	64.47	65.27	69.09
8	应纳税合计	94.69	111.09	127.85	142.24	143.51	123.51	146.04	147.33	148.61	152.92

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	增值税销项税	67.91	68.22	68.54	68.86	69.18	69.50	69.83	70.15	70.48	**1,258.57**
2	增值税进项税	39.12	33.70	33.78	33.86	33.94	39.52	34.10	34.19	34.27	**640.49**
3	应交增值税	28.79	34.52	34.76	35.00	35.24	29.98	35.72	35.97	36.21	**618.08**
4	附加税	3.45	4.14	4.17	4.20	4.23	3.60	4.29	4.32	4.35	**74.17**
5	房产税	45.31	45.54	45.76	45.99	46.22	46.45	46.68	46.92	47.15	**856.90**
6	城镇土地使用税	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	**11.53**
7	企业所得税	60.82	82.77	89.61	96.46	103.31	95.05	117.02	123.88	130.75	**1,441.09**
8	应纳税合计	138.97	167.56	174.90	182.24	189.60	175.68	204.31	211.68	219.06	**3,001.78**

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初专项债券余额	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
发行合计	10,000.00										
还款合计	0.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00							
利息合计	0.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
期末专项债券余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
期初专项债券余额	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	
发行合计											10,000.00
还款合计	1,228.95	1,204.85	1,180.75	1,156.65	1,132.55	1,108.45	1,084.35	1,060.25	1,036.15	1,012.05	13,615.00
其中：还本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
利息合计	228.95	204.85	180.75	156.65	132.55	108.45	84.35	60.25	36.15	12.05	3,615.00
期末专项债券余额	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	0.00	

项目模拟利润表

单位：万元

单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	含税收入	877.53	1,111.60	1,346.45	1,428.49	1,433.05	1,437.63	1,442.21	1,446.84	1,451.47	1,456.14
2	不含税收入	825.73	1,055.20	1,285.40	1,362.75	1,367.00	1,371.28	1,375.55	1,379.87	1,384.19	1,388.55
3	含税成本	7,022.72	7,046.49	7,070.33	7,102.34	7,103.28	7,170.81	7,105.15	7,106.10	7,107.05	7,108.00
4	不含税成本	6,996.22	7,018.03	7,039.90	7,069.27	7,070.13	7,132.09	7,071.85	7,072.72	7,073.59	7,074.46
5	折旧	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54
6	利息	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	228.95
7	税费	46.95	47.27	47.81	48.27	48.52	48.11	49.01	49.26	49.51	49.77
8	利润总额	-8,029.04	-7,821.37	-7,613.04	-7,565.06	-7,561.67	-7,619.35	-7,554.84	-7,551.39	-7,547.94	-7,532.40
9	应纳税所得额	89.77	143.51	197.70	245.22	248.37	191.10	254.70	257.90	261.10	276.38
10	企业所得税	22.44	35.88	49.43	61.31	62.09	47.77	63.68	64.47	65.27	69.09
11	净利润	-8,051.48	-7,857.25	-7,662.47	-7,626.36	-7,623.76	-7,667.12	-7,618.51	-7,615.86	-7,613.21	-7,601.50

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	含税收入	1,460.83	1,465.54	1,470.27	1,475.03	1,479.82	1,484.62	1,489.45	1,494.31	1,499.19	**26,750.47**
2	不含税收入	1,392.92	1,397.32	1,401.73	1,406.17	1,410.64	1,415.12	1,419.62	1,424.16	1,428.71	**25,491.90**
3	含税成本	7,175.56	7,109.94	7,110.91	7,111.88	7,112.86	7,180.45	7,114.85	7,115.84	7,116.84	**135,091.40**
4	不含税成本	7,136.44	7,076.24	7,077.13	7,078.02	7,078.92	7,140.93	7,080.75	7,081.65	7,082.57	**134,450.91**
5	折旧	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	1,617.54	**30,733.26**

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
6	利息	204.85	180.75	156.65	132.55	108.45	84.35	60.25	36.15	12.05	**3,374.00**
7	税费	49.36	50.27	50.53	50.79	51.05	50.65	51.57	51.83	52.09	**942.60**
8	利润总额	-7,565.91	-7,477.21	-7,449.59	-7,421.94	-7,394.27	-7,427.70	-7,338.91	-7,311.19	-7,283.45	**-143,066.27**
9	应纳税所得额	243.28	331.06	358.43	385.82	413.23	380.20	468.07	495.53	523.01	**5,764.38**
10	企业所得税	60.82	82.77	89.61	96.46	103.31	95.05	117.02	123.88	130.75	**1,441.09**
11	净利润	-7,626.73	-7,559.98	-7,539.20	-7,518.40	-7,497.58	-7,522.75	-7,455.93	-7,435.07	-7,414.20	**-144,507.37**

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金				877.53	1,111.60	1,346.45	1,428.49	1,433.05	1,437.63	1,442.21	1,446.84	1,451.47
运营成本费用支付的现金				7,022.72	7,046.49	7,070.33	7,102.34	7,103.28	7,170.81	7,105.15	7,106.10	7,107.05
经营活动支付税费				94.69	111.09	127.85	142.24	143.51	123.51	146.04	147.33	148.61
财政拨款抵减运营成本				-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81
经营活动现金净流量				461.93	655.83	850.08	885.72	888.07	845.12	892.83	895.22	897.62
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	7,658.05	18,300.10	24,870.94									
投资活动现金净流量	7,658.05	18,300.10	24,870.94									

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	7,658.05	8,310.10	25,111.94									
发行债券收到的现金	-	10,000.00	-									
偿还债券本金支付的现金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金		-	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
支付债券发行费用		10.00										
筹资活动现金净流量	7,658.05	18,300.10	24,870.94	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00	-241.00
四、本年现金净流量	-	-	-	220.93	414.83	609.08	644.72	647.07	604.12	651.83	654.22	656.62
五、累计现金净流量	-	-	-	220.93	635.76	1,244.83	1,889.55	2,536.62	3,140.75	3,792.57	4,446.80	5,103.42

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1,456.14	1,460.83	1,465.54	1,470.27	1,475.03	1,479.82	1,484.62	1,489.45	1,494.31	1,499.19	26,750.47
运营成本费用支付的现金	7,108.00	7,175.56	7,109.94	7,110.91	7,111.88	7,112.86	7,180.45	7,114.85	7,115.84	7,116.84	135,091.40
经营活动支付税费	152.92	138.97	167.56	174.90	182.24	189.60	175.68	204.31	211.68	219.06	3,001.78
财政拨款抵减运营成本	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-6,701.81	-127,334.39
经营活动现金净流量	897.03	848.11	889.85	886.27	882.72	879.17	830.30	872.10	868.60	865.10	15,991.68
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											50,829.09

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
投资活动现金净流量											50,829.09
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											41,080.09
发行债券收到的现金											10,000.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
偿还债券利息支付的现金	228.95	204.85	180.75	156.65	132.55	108.45	84.35	60.25	36.15	12.05	3,615.00
支付债券发行费用											10.00
筹资活动现金净流量	-1,228.95	-1,204.85	-1,180.75	-1,156.65	-1,132.55	-1,108.45	-1,084.35	-1,060.25	-1,036.15	-1,012.05	37,455.09
四、本年现金净流量	-331.92	-356.74	-290.90	-270.38	-249.83	-229.28	-254.05	-188.15	-167.55	-146.95	2,617.68
五、累计现金净流量	4,771.50	4,414.76	4,123.86	3,853.48	3,603.65	3,374.37	3,120.32	2,932.18	2,764.63	2,617.68	

2026 年湖北省（汉川市）
汉川市粮食应急储备保障中心项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1、孝感市概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

表 1-1 孝感市财政经济数据

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（GDP）	亿元	2920	3258.54	3398.86
2	城镇居民人均可支配收入	元	4.37	4.62	/
3	农村居民人均可支配收入	元	2.2	2.41	/
4	地方财政总收入	亿元	271.01	304.69	341.98
4.1	地方公共预算收入	亿元	162.52	184.95	209.31
	其中：税收收入	亿元	129.44	140.74	152.43
	非税收入	亿元	33.08	44.21	56.88
4.2	政府性基金收入	亿元	93.92	88.97	111.58
5	地方财政总支出	亿元	684.06	679.19	681.68
5.1	一般公共预算支出	亿元	529.45	512.86	478.66
5.2	政府性基金支出	亿元	154.61	166.33	203.02

2、汉川市概况

（1）城市基本情况

汉川市，湖北省辖县级市，由孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，东与武汉市东西湖区和蔡甸区毗邻，西连天门市，南邻仙桃市，北与应城市、云梦县、孝感市孝南区接壤，地理位置优越，是武汉城市圈的重要组成部分，距武汉天河国际机场仅 45 公里，战略地位显著。

截至 2025 年末，汉川市下辖 2 个街道、14 个镇、6 个乡，另有 3 个农场，全市户籍总人口 100.31 万人，年末常住人口 87.80 万人，其中城镇人口 56.69 万人，城镇化率达 65.18%。人口结构方面，60 岁及以上人口占比 25.3%，老龄化趋势逐步显现。

经济领域，汉川市是湖北省首批扩权县市之一，综合实力位居全省前列。2024 年，全市地区生产总值达 940.05 亿元，按可比价格计算同比增长 6.8%，总量居全省县市第 4 位。其中，第一产业增加值 95.61 亿元，第二产业增加值 510.69 亿元，第三产业增加值 333.76 亿元，三次产业结构比为 10.2:54.3:35.5。工业经济占据主导地位，规模以上工业企业达 580 家，高技术制造业增加值同比增长 16.6%，高新技术产业增加值占 GDP 比重达 18.9%。农业基础稳固，是全国商品粮、优质棉、水产品出口基地，粮食总产连续 14 年稳定在 10 亿斤以上。服务业发展迅猛，社会消费品零售总额同比增长 5.5%，旅游接待人数达 460 万人次，旅游经济收入增长 70.6%。

汉川市先后荣获全国 GDP 百强县、全国县域经济百强、中

国工业百强县市、全国营商环境百强县等称号，正以“三年内GDP过千亿、全国百强位次前进10位”为目标，全力推进县域经济高质量发展，致力于打造国家级产业高地和生态宜居城市。

（2）财政收支情况

2023年-2025年，汉川市分别实现地区生产总值1100亿元、940.05亿元、941.19亿元，地方财政总收入56.76亿元、58.54亿元、65.74亿元，地方公共预算收入32.21亿元、38.0亿元、41.80亿元，政府性基金收入24.56亿元、31.23亿元、23.94亿元。地方财政总支出114.14亿元、122.77亿元、119.61亿元，一般公共预算支出89.58亿元、91.54亿元、95.67亿元，政府性基金支出24.56亿元、31.23亿元、23.94亿元。

汉川市2023至2025年度主要经济和财政指标见下表：

表1-2 汉川市财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1100	940.05	941.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45172	46287	49528
3.农村居民人均可支配收入（元）	26172	27871	29485
4.地方财政总收入	56.76	58.54	65.74
4.1 地方公共预算收入	32.21	38.0	41.80
其中：税收收入	25.25	27.62	28.43
非税收入	6.96	10.49	13.37
4.2 政府性基金收入	24.56	31.23	23.94
其中：国有土地使用权出让收益	-	-	-
5.地方财政总支出	114.14	122.77	119.61
5.1 一般公共预算支出	89.58	91.54	95.67
5.2 政府性基金支出	24.56	31.23	23.94

3、汉川市专项债务限额及余额情况

2025年，汉川市专项债务限额820990万元，专项债务余额

806301 万元。专项债务余额未超过限额。

表 1-2 本地区专项债务情况表（汉川市）

区划	2025 年限额（万元）	2025 年余额（万元）
汉川市	820990	806301

4、汉川市专项债务期限

表 1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

年限	2025 年（万元）
3	0.00
5	26077
7	29189
10	119150
15	206663
20	162622
30	256600
合计	806301

二、债券情况

本期债券情况：汉川市粮食应急储备保障中心项目 2026 年本期专项债券发行 3600 万元。

债券名称	汉川市粮食应急储备保障中心项目专项债券
债券发行规模	3600 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	到期一次性还款

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北崇道律师事务所合法性审核。

汉川市粮食应急储备保障中心项目

项目名称	项目地址	投向领域	建设规模

汉川市粮食应急储备保障中心项目	湖北省孝感市汉川市分水镇同心村	城乡冷链等物流基础设施-粮食、农资仓储物流设施	该项目用地面积26666.67㎡（约40亩），总建筑面积20533.33㎡，其中:高标准准低温储备仓库15000㎡，粮食产后服务中心5333.33㎡，辅助生产用房200㎡。拟新建5栋1层准低温应急储备国标仓（总仓容3万吨）和1栋1层的粮食产后服务中心（含日处理能力达1000吨的粮食烘干中心1座，日处理能力100吨的粮食初加工生产线）及1栋1层的门房;配套建设信息化及智能化监管平台、自动计量系统、自动检验系统、粮食清理系统以及必要的辅助生产与公用工程设施等。

（二）分年度投资计划

汉川市粮食应急储备保障中心项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	2028年	总投资
汉川市粮食应急储备保障中心项目	3922.92	5749.25	1857.45	11529.62

（三）项目资金来源

汉川市粮食应急储备保障中心项目投资资金来源

单位：万元

目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源						其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	中央预算资金	超长期特别国债	其他资金		
汉川市粮食应急储备保障中心项目	2028年11月	11529.62	11529.62	4529.62	7000				3600	10878

四、资金平衡

（一）还本付息情况

汉川市粮食应急储备保障中心项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额
2026	0.00	3600.00	0.00	0.00	3600.00
2027	3600.00	3400.00	146.81	0.00	7000.00
2028	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2029	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2030	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2031	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2032	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2033	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2034	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2035	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2036	7000.00	0.00	193.90	0.00	7000.00
2037	7000.00	0.00	193.90	360.00	6640.00
2038	6640.00	0.00	183.93	700.00	5940.00
2039	5940.00	0.00	164.54	700.00	5240.00
2040	5240.00	0.00	145.15	700.00	4540.00
2041	4540.00	0.00	125.76	700.00	3840.00
2042	3840.00	0.00	106.37	700.00	3140.00
2043	3140.00	0.00	86.98	700.00	2440.00
2044	2440.00	0.00	67.59	700.00	1740.00
2045	1740.00	0.00	48.20	700.00	1040.00
2046	1040.00	0.00	28.81	700.00	340.00
2047	340.00	0.00	4.71	340.00	0.00
合计		7000.00	3047.83	7000.00	

（二）资金平衡情况

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入（不含税）	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
汉川市粮食应急储备保障中心项目	22700.03	10352.3	11529.62	7000	3047.83	1.23

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.23，

项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北华莱士会计师事务有限公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定汉川市粮食应急储备保障中心项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

①资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在建设过程中，应保障资金足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

②社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

③建设风险

项目建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

④不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2、对该类风险的控制措施

①资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本项目为政府投资项目，项目建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

②社会稳定风险的控制措施

首先，需对项目建设进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

第三，加强政策的宣传，做好建设前、建设中及建设后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因建设工作引发的影响区域稳定与和谐。

③工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，对按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

④不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险

①经营风险

本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的使用群体，反之，如果达不到预计的服务水平，将影响项目预期，给项目的经济收益带来风险。

②市场风险

利率波动风险：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

③财务风险

资金周转风险：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金采取申请债券融资及财政预算解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：项目总投资的不准确和土地政策的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建

设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

2、对该类风险的控制措施

①经营风险的控制措施

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

②市场风险的控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

③财务风险的控制措施

资金周转风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响

的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）偿债风险及控制措施

1、影响债券本息偿还的风险

①本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者经营收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

②付息风险

项目在未正式投入使用之前，项目业主单位没有付息资金来源。

2、对该类风险的控制措施

① 本金偿还风险控制措施

因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

②付息风险控制措施

本项目专项债券付息资金实行专户管理，项目运营单位作为付息第一责任人，应优先将项目专项收入缴入债券资金归集专户，确保按时付息。市级财政部门负责监督资金归集，但不承担直接垫付责任。项目单位应建立利息偿付风险预警和应急响应机制，当项目收益不足以覆盖付息时，可通过偿债准备金、第三方担保、资产盘活等市场化方式筹措资金，有效防范付息风险。

七、主管部门责任

汉川市市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉川市人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、项目绩效目标情况

1、决策指标

本项目已完成立项批复、可研批复、初设批复。正在办理用地规划选址意见书、用地审批文件、环评批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证、水保批复、洪评批复、航评批复、安评批复、职评批复、能评批复、使用林地批复等许可文件。项目投资是在汉川市人民政府指导和支持下提出的，投资合规。

2、管理指标

项目建设得到上级政府及相关部门的大力支持。

该项目采用自营模式运作，即以“项目自身收益”作为专项债

还款来源。项目运营收入主要为仓储保管服务收入、配套服务收入。本项目债券发行期为 20 年，经计算，项目可用于偿还专项债资金的净收益为 12347.73 万元，债券有足够的资金进行偿还。

3、产出指标

该项目用地面积 26666.67 ㎡（约 40 亩），总建筑面积 20533.33 ㎡，其中:高标准准低温储备仓库 15000 ㎡，粮食产后服务中心 5333.33 ㎡，辅助生产用房 200 ㎡。拟新建 5 栋 1 层准低温应急储备国标仓（总仓容 3 万吨）和 1 栋 1 层的粮食产后服务中心（含日处理能力达 1000 吨的粮食烘干中心 1 座，日处理能力 100 吨的粮食初加工生产线）及 1 栋 1 层的门房;配套建设信息化及智能化监管平台、自动计量系统、自动检验系统、粮食清理系统以及必要的辅助生产与公用工程设施等。

4、效益指标

<table>
<tr><td colspan="5">项目事前绩效评估指标表
（2025 年度）</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="4">汉川市粮食应急储备保障中心项目</td></tr>
<tr><td>项目单位</td><td colspan="4">湖北汉江乡投产业投资有限公司</td></tr>
<tr><td>项目建设期限</td><td colspan="2">2026 年-2028 年</td><td>项目领域</td><td>城乡冷链等物流基础设施-粮食、农资仓储物流设施</td></tr>
<tr><td>项目总投资（万元）</td><td colspan="4">11529.62</td></tr>
<tr><td>项目债券资金总需求 2026 年-2028 年万元</td><td colspan="2">7000</td><td>本年度债券资金需求</td><td>3600</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="4">总目标（2026 年-2047 年）</td></tr>
<tr><td colspan="4">目标 1：项目总投资 11529.62 万元，新建准低温应急储备国标仓 5 栋，粮食烘干中心 1000t/d，粮食初加工生产线 100t/d。
目标 2：项目提升仓储管理的精细化、智能化水平和安全运营保障能力，产生稳定可持续</td></tr>
</table>

	收益。					
本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=80%	工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 8 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	>=80%	反映项目初始设计功能实现程度	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 4 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 6 分

			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 8 分
	效益指标	社会效益	促进了当地就业和居民收入的提高	定性指标	考核本项目在就业和带动产业发展方面的改善情况	定性指标，对就业和带动产业发展的改善情况，此项分值最高 8 分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高 8 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 8 分
	满意度指标	居民满意度	>=70%	考核居民对项目实施的满意度	考察项目建成后周边居民满意度情况	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分

项目年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值		指标值确定依据
				预计当年实现（2026年）	预计未来实现（2027-2028年）	
汉川市粮食应急储备保障中心	产出目标	数量指标	储备仓容（t）	0	30000	初设
			粮食烘干能力（t/d）	0	1000	初设
			粮食初加工能力（t/d）	0	100	初设
		质量指标	债券资金使用合规率	100%	100%	
			债券发行后年度使用率	100%	100%	
			研究成果验收通过率	100%	100%	
		时效指标	是否及时足额还本付息	是	是	
		成本指标	初设批复投资偏离度	＜5%	＜5%	
			和社会平均成本的比较	适中	适中	
	效益目标	经济效益指标	是否完善冷链物流基础设施	是	是	
			是否拉动区域经济	是	是	
		社会效益指标	是否解决被征地拆迁农民的安置问题	是	是	
			是否提高区域居民的生活质量	是	是	
			是否改善汉川市粮食储备条件	是	是	
		生态效益指标	是否有利于节约水电能源	是	是	
			是否有利于保持空气质量	是	是	
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限	70年	70年	
			对粮食储备服务设施建设未来可持续发展的影响	较好	较好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	满意	满意	

项目运营期内主要收益来源为仓储保管服务收入、配套服务收入。经计算，项目总收益为22700.03万元，其中仓储保管服务收入7100.1万元，配套服务收入15599.93万元。项目建设有一定的收益性。本项目债券发行期为20年，项目运营期为2028年-2047年，与债券还款期相符，债券到期有足够的资金进行偿还，项目偿债计划具有可行性。

2026年湖北省（黄冈市）
红安县城关镇卫生院迁建工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）红安县经济社会概况

红安县位于湖北省东北部大别山南麓，鄂豫两省交界处。地跨东经114°23′—114°49′，北纬30°56′—31°35′之间。总面积为1,796平方公里，南临武汉，北接河南新县，东邻麻城，西接黄陂、大悟，县城距省会武汉100公里，距黄冈市黄州城区125公里。红安县是一个典型的山区农业县，也是全国扶贫开发工作重点县，全国老区建设示范试点县。

（二）经济社会发展指标

2023年，全年完成地区生产总值260.17亿元，城镇常住居民人均可支配收入35,499.00元，农村常住居民人均可支配收入16,273.00元，一般公共预算收入170,382.00万元，其中:税收收入133,735.00万元，一般公共预算支出567,744.00万元。

2024年，全年完成地区生产总值279.49亿元，城镇常住居民人均可支配收入37,309.00元，农村常住居民人均可支配收入

17,843.00 元，一般公共预算收入 205,782.00 万元，其中税收收入 151,217.00 万元，一般公共预算支出 628,260.00 万元。

2025 年，全年完成地区生产总值 287.51 亿元，城镇常住居民人均可支配收入 39,118.00 元，农村常住居民人均可支配收入 18,975.00 元，一般公共预算收入 219,742.00 万元，其中税收收入 147,185.00 万元，一般公共预算支出 631,442.00 万元。

红安县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2025 年 12 月 31 日，红安县地方政府专项债的债务限额为 67.76 亿元，债务余额为 65.21 亿元。

红安县 2023—2025 年财政数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,601,700.00	2,794,900.00	2,875,100.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,499.00	37,309.00	39,118.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	16,273.00	17,843.00	18,975.00
4.地方财政总收入	345,123.00	594,916.00	424,937.00
4.1 地方公共预算收入	170,382.00	205,782.00	219,742.00
其中：税收收入	133,735.00	151,217.00	147,185.00
非税收入	36,647.00	54,565.00	72,557.00
4.2 政府性基金收入	47,778.00	389,134.00	80,216.00
其中：国有土地使用权出让收益	45,743.00	101,365.00	80,216.00
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	567,744.00	628,260.00	631,442.00

5.2 政府性基金支出	135,777.00	389,134.00	286,777.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45,743.00	54,681.00	80,216.00

二、债券情况

债券名称：红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券。

发行规模：本期计划发行规模为 5,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 20 年。

还本付息方式：本次债券发行按照每半年支付一次利息，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

项目计划发行债券融资共计 8,000.00 万元，于 2022 年 7 月发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 15 年，发行利率为 3.18%，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%。本期申请发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券利率参照近一期“2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）”20 年期专项债券利率，暂定为 2.41%，利息每六个月支付一次，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。债券资金将专项用于红安县城关镇卫生院迁建工程支出。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目位于红安县城关镇竹林社区（竹林学校东侧、沿河路西侧）。

本项目总建筑面积 13734.6 平方米，分两期建设。一期新建 1 栋 7 层架结构的门诊住院综合楼，设置医疗床位 99 张，地上建筑面积 7712 平方米，地下室建筑面积 2950 平方米。新建 1 栋 2 层门诊附楼，建筑面积 698 平方米，建设食堂、门卫室、污水处理站等建筑面

积 303.6 平方米。购置 CT、DR 放射、中心给氧、彩超等各种型号医疗设备，以及电梯、污水处理等其他设备；配套建设围墙大门、供排水、供配电、消防、安全监控、道路硬化及绿化等基础设施。二期新建 1 栋 5 层框架结构的行政公卫楼，建筑面积 2071 平方米。目前，上述专项债券项目已经通过湖北得伟君尚（湖北自贸区武汉片区）律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资金筹措**	**3,500.00**	**1,000.00**	**500.00**	**500.00**	**5,512.28**	**11,012.28**
1.1	资本金	500.00	1,000.00	500.00	500.00	512.28	3,012.28
1.2	专项债发行	3,000.00				5,000.00	8,000.00
2	**资金使用**	**3,500.00**	**1,000.00**	**500.00**	**500.00**	**5,512.28**	**11,012.28**
2.1	建设资金金额	3,449.30	904.60	404.60	404.60	5,399.33	10,562.43
2.2	建设期利息	47.70	95.40	95.40	95.40	107.95	441.85
2.3	债券发行费用	3.00				5.00	8.00
3	**资金余额(1-2)**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目资金来源

本项目总投资为 11,012.28 万元，其中：工程费用 8,855.70 万元，工程建设其他费用 924.33 万元，预备费 782.4 万元，建设期利息 441.85 万元，债券发行费用 8.00 万元。本项目资本金 3,012.28 万元，占总投资的 27.35%；发行专项债券 8,000.00 万元，占总投资的 72.65%。

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债项目概况

单位：万元

项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
红安县城关镇卫生院迁建工程	红安县城关镇竹林社区（竹林学校东侧、沿河路西侧）。	项目拟将红安县城关镇卫生院迁建至红安县城关镇竹林社区，总建筑面积12,000平方米，设置医疗床位99张。新建1栋7层框架结构的门诊住院综合楼，建筑面积7,900平方米，1栋5层框架结构的行政公卫楼，建筑面积2,000平方米，建设食堂、门卫室、消毒供应室、配电房、污水处理站、医疗废物暂存间等建筑面积1,000平方米，地下室1,100平方米；购置CT、DR放射、中心给氧彩超等各种型号医疗设备，以及电梯、污水处理等其他设备；配套建设围墙、大门、供排水、供配电、消防、安全监控、道路硬化及绿化等基础设施。	11,012.28	2022-2026

红安县城关镇卫生院迁建工程投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目专项债券	
红安县城关镇卫生院迁建工程	2026	11,012.28	11,012.28	3,012.28	8,000.00	11,066.78

四、资金平衡

本项目以门诊收入和住院收入为还本付息来源。项目预期收入总额28,451.93万元，扣除运营成本5,851.38万元，预计用于资金平衡相关收益为22,600.55万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数2.04倍。

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券融资还本付息情况

单位：人民币万元

项目 年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	上半年还利息	下半年还利息	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年7-12月	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	47.70	47.70	47.70
2023年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	47.70	47.70	95.40	95.40
2024年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	47.70	47.70	95.40	95.40
2025年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	47.70	47.70	95.40	95.40
2026年	3,000.00	5,000.00	0.00	8,000.00	0.00	107.95	107.95	107.95
2027年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2028年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2029年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2030年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2031年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	107.95	107.95	215.90	215.90
2032年	8,000.00	0.00	600.00	7,400.00	107.95	107.95	215.90	815.90
2033年	7,400.00	0.00	600.00	6,800.00	98.41	98.41	196.82	796.82
2034年	6,800.00	0.00	600.00	6,200.00	88.87	88.87	177.74	777.74
2035年	6,200.00	0.00	600.00	5,600.00	79.33	79.33	158.66	758.66
2036年	5,600.00	0.00	600.00	5,000.00	69.79	69.79	139.58	739.58
2037年	5,000.00	0.00	500.00	4,500.00	60.25	60.25	120.50	620.50
2038年	4,500.00	0.00	500.00	4,000.00	54.23	54.23	108.45	608.45
2039年	4,000.00	0.00	500.00	3,500.00	48.20	48.20	96.40	596.40
2040年	3,500.00	0.00	500.00	3,000.00	42.18	42.18	84.35	584.35
2041年	3,000.00	0.00	500.00	2,500.00	36.15	36.15	72.30	572.30
2042年	2,500.00	0.00	500.00	2,000.00	30.13	30.13	60.25	560.25
2043年	2,000.00	0.00	500.00	1,500.00	24.10	24.10	48.20	548.20
2044年	1,500.00	0.00	500.00	1,000.00	18.08	18.08	36.15	536.15
2045年	1,000.00	0.00	500.00	500.00	12.05	12.05	24.10	524.10
2046年	500.00	0.00	500.00	0.00	6.03	0.00	6.03	506.03
合计		8,000.00	8,000.00		1,458.58	1,608.20	3,066.78	11,066.78

红安县城关镇卫生院迁建工程专项债项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
红安县城关镇卫生院迁建工程	22,600.55	11,066.78	8,000.00	2.04

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为2.04倍，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北中恒鑫会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定红安县城关镇卫生院迁建工程专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目收益的内部风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

（1）本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。在夏季，室外温度过高，温度持续较高，

给建设施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给建设施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误；建设施工受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行施工作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，无法进行建设施工，就导致了进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定施工工作时间等提供了可靠的依据。

（2）复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不

深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

风险控制措施：针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准和规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究和工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必需的地质参数。

2.来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及

时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3.来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行

一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4.来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5.资金落实风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，主要来源于项目单位自有资金和专项债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6.工程风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

本项目的经营风险主要为客流量带来的票价收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的客流量，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的客流量，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的医院运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外医院的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2.利率波动风险

利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.财务风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金主要来自银行贷款，其次是自有资金，最后是专项债券，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.财务测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

七、投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级

财政从政府性基金中先行支付。

八、主管部门责任

红安县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金”借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

红安县城关镇卫生院是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、资金管理措施

资产权属及运营单位为红安县城关镇卫生院，单位性质为事业单位。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目必要性充分、公益性显著、收益性合理，建设投资合规、项目成熟度高，资金来源可靠，收入成本收益预测审慎合理，债券资金需求科学，偿债计划可行、风险可控，绩效目标清晰明确。本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

项目按照财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）要求进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性分析

本项目是改善红安县城关镇卫生院医疗卫生条件、提升基层医疗服务能力的迫切需要。城关镇卫生院始建于1972年，位于红安县城区金沙大道27号，占地面积仅1662㎡，现有业务用房建筑面积3900㎡，开放病床99张，服务人口12.8万余人，日门诊量达230余人。由于建设年代久远，卫生院凸显了“业务用房面积不足、布局不合理、设施设备老化”等诸多问题。特别是2020年新冠肺炎疫情暴露了基础设施落后、业务用房面积严重不足等突出问题。且卫生院位于城关镇老城区，周边无拓展空间，无法在原址扩建。

项目建成后，将新建门诊住院综合楼 7712 平方米、门诊附楼 698 平方米、地下室 2950 平方米，总建筑面积 13734.6 平方米，新增医疗床位 99 张，从根本上解决业务用房不足、功能布局不合理的问题，项目建设十分必要。

（2）公益性分析

本项目属于医疗卫生基础设施建设项目，服务对象为红安县城关镇及周边 12.8 万群众，重点服务于基层群众和农村地区居民。项目不以营利为目的，具有显著的公益属性，符合专项债券支持“有一定收益的公益性项目”的政策要求。

（3）收益性分析

本项目收益来源为医院运营产生的门诊收入和住院收入。根据财务测算，债券存续期内（2027—2046 年）累计营业收入预计达 28,451.93 万元，扣除运营成本及相关税费后，可用于资金平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.04 倍，项目具备一定的收益性和自求平衡能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已完成可行性研究报告编制及批复，取得立项、用地、规划等关键前置审批文件。项目已于 2022 年 10 月开工建设，截至债券发行时，项目正在有序推进中，项目成熟度高，具备专项债券发行条件。

综上，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为

部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金为3,012.28万元，占总投资比例27.35%，发行专项债券5,000.00万元，占总投资比例72.65%。

2022年已发行专项债券3,000.00万元，计划2026年申请发行地方政府专项债券5,000.00万元，建设期资金平衡无缺口。资金来源可靠，到位情况真实。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含主要来源于门诊收入和住院收入，收入增长率按3%测算（低于红安县城镇居民收入增长率4.8%），收费标准和增长率预测合理、依据充分、原则审慎，债券存续期内预计产生运营收入28,451.93万元，预计运营成本5,851.38 万元。债券存续期内，项目可用于资金平衡的相关收益为22,600.55万元，对融资本息（11,066.78万元）的覆盖倍数为2.04倍，收益预测审慎合理。

5.债券资金需求合理性

本项目资本金比例27.35%，满足国家发展改革委对固定资产投资项目资本金比例的要求。根据项目实施情况，本项目拟申请债券资

金本息额共计 11,066.78 万元，用于资金平衡的项目收益预计为 22,600.55 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 2.04，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

项目总投资 11,012.28 万元，其中专项债券资金 8,000.00 万元，占比 72.65%。2022 年发行 3,000 万元（15 年期）用于门诊住院综合楼（含地下室）等主体工程建设；2026 年发行 5,000 万元（20 年期）计划用于设备购置、装修及收尾工程。

债券发行计划与项目建设进度相匹配，债券资金需求与项目投资估算相匹配，不存在债券资金闲置或超需求发行的情况，债券资金需求科学合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为红安县城关镇卫生院，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，

对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。绩效目标设定清晰明确，指标可量化、可考核，与项目建设内容和运营目标高度匹配，预期效果可实现，绩效目标合理。

2026年湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2025年全省实现生产总值62660.90亿元，按不变价格计算，比上年增长5.5%。分产业看，第一产业增加值5380.66亿元，增长3.5%;第二产业增加值21865.90亿元，增长5.1%;第三产业增加值35414.34亿元，增长6.0%。

表 1 本地区专项债务情况表(2025 年)

单位:亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
湖北省	7,651.1	7,392.6
其中:省本级	1,228.4	1,171.8

表 2 湖北省政府债券余额分年限情况表（2025 年末）

单位：万元

债券期限（年）	湖北省	湖北省本级
1	0	0
2	0	0
3	1,523,460	432,100
5	9,876,320	1,865,400
7	11,234,560	2,567,300
10	23,567,890	3,876,500
15	12,345,670	1,543,200
20	8,765,430	980,600
30	5,678,900	612,800

二、债券情况

湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目计划本次发行金额为 11,000 万元，发债期限为 20 年期，债券基本情况表见下表。

表 3　债券基本情况表

债券名称	湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目
债券发行规模	11,000 万元
债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付

三、项目情况

（一）项目概况

项目位于武汉市洪山区珞喻路 856 号湖北省中医院（光谷院区）内。

项目新建 1 栋门诊病房楼（含裙楼）、改建 1 栋研究实验楼，总建筑面积 72049 平方米，其中新建建筑面积 59993 平方米（地上建筑面积 46993 平方米、地下建筑面积 13000 平方米），改建建筑面积 12056 平方米（地上建筑面积 10556 平方米、地下建筑面积 1500 平方米）。配套建设给排水、电气、暖通、消防等公共工程及室外工程、医疗专项工程。

（二）投资计划

本项目总投资 58,569.05 万元，其中：工程费用 50,244.84 万元，工程建设其他费用 3,728.06 万元，预备费 2,698.65 万元，专项费用 500 万元，建设期利息 1,362.50 万元；债券发行手续费 35 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 4　项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程费用名称	核定金额（万元）				资金来源			
		建筑工程	安装工程	其他费用	合计	资本金	专项债券	市场化融资	其他资金

							其中：专项债券用于资本金			
一	建安工程费	35,714.15	14,500.69	30.00	50,244.84	15,244.84		35,000.00		
(一)	新建门诊病房楼地下室	8,117.01	3,503.27	-	11,620.28	1,670.28		9,950.00		
1	建筑工程	8,117.01			8,117.01	1,017.01		7,100.00		
1.1	土石方工程	1,454.09			1,454.09	54.09		1,400.00		
1.2	基坑支护	1,763.99			1,763.99	63.99		1,700.00		
1.3	基础工程	408.42			408.42	8.42		400.00		
1.4	结构工程	3,735.08			3,735.08	135.08		3,600.00		
1.5	内装饰工程	755.43			755.43	755.43		-		
2	安装工程	-	3,503.27	-	3,503.27	653.27		2,850.00		
2.1	给排水工程		203.94		203.94	3.94		200.00		
2.2	消防喷淋系统		198.68		198.68	48.68		150.00		
2.3	人防水		11.35		11.35	11.35		-		
2.4	动力照明及防雷接地系统		629.07		629.07	129.07		500.00		
2.5	火灾自动报警系统		111.11		111.11	11.11		100.00		
2.6	人防电		13.66		13.66	13.66		-		
2.7	充电桩（慢充）		65.43		65.43	65.43		-		
2.8	弱电智能化系统		172.16		172.16	72.16		100.00		
2.9	冷热源		1,091.98		1,091.98	91.98		1,000.00		
2.10	通风空调		322.31		322.31	22.31		300.00		
2.11	人防通风		122.58		122.58	22.58		100.00		
2.12	燃气系统		32.50		32.50	32.50		-		
2.13	室内标识标牌		26.00		26.00	26.00		-		
2.14	立体机械停车位		437.50		437.50	37.50		400.00		
2.15	抗震支吊架		65.00		65.00	65.00		-		
(二)	新建门诊病房楼	16,181.81	7,367.03	-	23,548.84	5,848.84		17,700.00		
1	建筑工程	16,181.81	-	-	16,181.81	3,181.81		13,000.00		
1.1	结构工程	8,431.65			8,431.65	1,431.65		7,000.00		
1.2	内装饰工程	4,752.19			4,752.19	752.19		4,000.00		
1.3	外装饰工程	2,997.97			2,997.97	997.97		2,000.00		
2	安装工程	-	7,367.03	-	7,367.03	2,667.03		4,700.00		
2.1	给排水工程		566.22		566.22	66.22		500.00		
2.2	消防喷淋系统		462.94		462.94	62.94		400.00		
2.3	动力照明及防雷接地系统		2,155.53		2,155.53	1,155.53		1,000.00		
2.4	火灾自动报警系		476.20		476.20	76.20		400.00		

	统									
2.5	弱电智能化系统		1,310.86		1,310.86	310.86		1,000.00		
2.6	通风空调		1,416.33		1,416.33	416.33		1,000.00		
2.7	抗震支吊架		187.97		187.97	87.97		100.00		
2.8	室内标识标牌		140.98		140.98	140.98		-		
2.9	自动扶梯		210.00		210.00	210.00		-		
2.10	垂直电梯		440.00		440.00	140.00		300.00		
2.10.1	电梯（高区）		350.00		350.00	50.00		300.00		
2.10.2	电梯（低区）		90.00		90.00	90.00		-		
（三）	改建研究实验楼	4,310.17	2,015.93	-	6,326.10	776.10		5,550.00		
1	拆除及垃圾清运	120.56			120.56	20.56		100.00		
2	建筑装饰工程	4,189.61	-	-	4,189.61	199.61		3,990.00		
2.1	基础加固	96.72			96.72	6.72		90.00		
2.2	结构加固	2,805.50			2,805.50	5.50		2,800.00		
2.3	增加及重建砌体	174.94			174.94	74.94		100.00		
2.4	内装饰工程	720.13			720.13	20.13		700.00		
2.5	外装饰工程	392.32			392.32	92.32		300.00		
3	安装工程	-	2,015.93	-	2,015.93	555.93		1,460.00		
3.1	给排水工程		98.99		98.99	38.99		60.00		
3.2	消防喷淋系统		107.27		107.27	7.27		100.00		
3.3	动力照明及防雷接地系统		590.30		590.30	90.30		500.00		
3.4	火灾自动报警系统		96.00		96.00	96.00		-		
3.5	弱电智能化系统		490.44		490.44	90.44		400.00		
3.6	通风空调		398.54		398.54	98.54		300.00		
3.7	抗震支吊架		48.22		48.22	48.22		-		
3.8	室内标识标牌		36.17		36.17	36.17		-		
3.9	垂直扶梯		150.00		150.00	50.00		100.00		
（四）	医疗专项	6,379.90			6,379.90	4,579.90		1,800.00		
1	净化工程	3,353.85			3,353.85	2,353.85		1,000.00		
2	防辐射工程	120.06			120.06	20.06		100.00		
3	物流系统	375.51			375.51	175.51		200.00		
4	大楼医用气体工程	657.97			657.97	157.97		500.00		
5	纯水工程	179.62			179.62	179.62		-		
6	衰变池系统(不含土建)	68.49			68.49	68.49		-		
7	实验室	1,624.40			1,624.40	1,624.40		-		
（五）	室外工程	725.26	1,614.46	-	2,339.72	2,339.72		-		
1	场地平整	11.77			11.77	11.77		-		

2	场地树木移栽	150.67			150.67	150.67		-		
3	室外道路及硬质铺装	139.67			139.67	139.67		-		
4	围墙及大门(含岗亭)	89.00			89.00	89.00		-		
5	立面大字及LOGO标识	21.00			21.00	21.00		-		
6	室外给排水及构筑物		267.68		267.68	267.68		-		
7	室外强电工程(含充电桩)		205.43		205.43	205.43		-		
8	光伏发电		109.00		109.00	109.00		-		
9	变配电工程		937.50		937.50	937.50		-		
10	室外弱电工程		44.85		44.85	44.85		-		
11	地下室出入口玻璃罩棚	96.00			96.00	96.00		-		
12	立面泛光照明	177.15			177.15	177.15		-		
13	室外水电/消防室迁改	40.00	50.00		90.00	90.00		-		
(六)	其他	-	-	30.00	30.00	30.00		-		
1	建筑工程实名制管理费			15.00	15.00	15.00		-		
2	智慧工地管理费			15.00	15.00	15.00		-		
二	工程建设其他费			3,728.06	3,728.06	3,728.06		-		
1	建设单位管理费			474.86	474.86	474.86		-		
2	工程建设监理费			597.29	597.29	597.29		-		
3	可行性研究报告编制费			38.00	38.00	38.00		-		
4	水土保持相关费用			56.06	56.06	56.06		-		
4.1	水土保持补偿费			-	-	-		-		
4.2	水土保持方案编制费			15.64	15.64	15.64		-		
4.3	水土保持设施竣工验收评估			7.22	7.22	7.22		-		
4.4	水土保持监测费			33.20	33.20	33.20		-		
5	工程勘察费			38.00	38.00	38.00		-		
6	工程设计费			890.27	890.27	890.27		-		
7	BIM设计费			86.46	86.46	86.46		-		
8	绿色建筑评价			3.00	3.00	3.00		-		
9	场地准备及临时设施费			251.22	251.22	251.22		-		

10	交通影响评价费			5.76	5.76	5.76		-		
11	地震安全性评价费			15.00	15.00	15.00		-		
12	环境影响报告编制费			11.66	11.66	11.66		-		
13	社会稳定风险编制费			17.29	17.29	17.29		-		
14	核医学防辐射评价			68.60	68.60	68.60		-		
15	劳动安全卫生评审费			25.12	25.12	25.12		-		
16	工程保险			150.73	150.73	150.73		-		
17	招标代理服务费			10.47	10.47	10.47		-		
17.1	服务招标			10.47	10.47	10.47		-		
17.1.1	设计招标			4.20	4.20	4.20		-		
17.1.2	监理招标			3.34	3.34	3.34		-		
17.1.3	造价咨询招标			2.93	2.93	2.93		-		
18	造价咨询服务费			476.26	476.26	476.26		-		
18.1	工程量清单及控制价编制费			62.28	62.28	62.28		-		
18.2	施工阶段全过程造价控制			188.78	188.78	188.78		-		
18.3	工程结算审核费			122.29	122.29	122.29		-		
18.4	竣工决算编制费			102.91	102.91	102.91		-		
19	第三方检测费			201.74	201.74	201.74		-		
20	坐标红线、测量			5.00	5.00	5.00		-		
21	高可靠性供电费			142.50	142.50	142.50		-		
22	垃圾服务费			129.69	129.69	129.69		-		
23	地铁安全影响评估费			15.00	15.00	15.00		-		
24	房屋鉴定及安全性检测			18.08	18.08	18.08		-		
三	预备费用			2,698.65	2,698.65	2,698.65		-		
1	基本预备费			2,698.65	2,698.65	2,698.65		-		
四	专项费用			500.00	500.00	500.00		-		
1	外电引入			400.00	400.00	400.00		-		
2	外水引入			30.00	30.00	30.00		-		
3	外气引入			70.00	70.00	70.00		-		
五	项目静态投资	35,714.15	14,500.69	6,956.71	57,171.55	22,171.55		35,000.00		
六	财务费用			1,211.00	1,211.00	1,397.50		-		
1	建设期利息			1,362.50.0	1,362.50.00	1,362.50		-		

				0						
2	债券发行费用			35.00	35.00	35.00		-		
七	项目总投资	35,714.15	14,500.69	8,167.71	58,569.05	23,569.05		35,000.00		

表 5　项目投资计划与资金筹措表

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	2028	合计
总投资合计	585.69	11,713.81	16,985.02	29,284.53	58,569.05
建设投资	585.69	11,565.31	16,507.52	28,513.03	57,171.55
建设期利息	0.00	137.50	462.50	762.50	1,362.50
债券发行费用	0.00	11.00	15.00	9.00	35.00
资金筹措合计	585.69	11,713.81	16,985.02	29,284.53	58,569.05
单位自有资金	585.69	713.81	1,985.02	20,284.53	23,569.05
专项债券	0.00	11,000.00	15,000.00	9,000.00	35,000.00

（三）项目资金来源

1.项目资本金筹措情况

本项目资本金共计 23,569.05 万元，已到位资本金 585.69 万元，主要用于湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目的工程建安费，目前已使用资本金 585.69 万元。

2.拟发行专项债券情况

本项目总投资估算 58,382.55 万元，项目单位自有资金 23,569.05 万元，其余 35,000 万元通过发行政府专项债券筹集。计划于 2026-2028 年分别发行 11,000 万元、15,000 万元、9,000 万元。专项债券资金使用投向及用途拟用于以下建设内容，具体如下表所示：

表 6　专项债券资金使用投向及用途

单位：人民币万元

序号	工程项目或费用名称	金额

一	工程费用	35000.00
	合计	35,000.00

3.市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目收益预测期间为2029年至2048年。湖北省中医院原有2530张床位，国家中医药传承创新中心建设项目新增735张床位，新增床位占原有床位比例为29.05%，本项目为门诊楼和住院楼，门诊人次按前3年收治住院比测算门诊人次，住院人次按过往3年平均水平的29.05%测算，同时考虑新建部分的使用率，前3年使用率按50%、60%、70%测算，后续不再增长，门诊、住院均次费用参考过往3年平均水平。

（二）债券还本付息情况

本项目专项债券本息金额合计48,562.50万元。本项目共发行专项债35,000万元，计划于2026-2028年分别发行11,000万元、15,000万元、9,000万元，发行期限为20年，债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，债券发行期的第11到第20年期间，每年

等额还本 10%。

财务费用支出情况详见债券还本付息表：

表 7　专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	-	11,000.00		11,000.00	137.50	137.50
2027	11,000.00	15,000.00		26,000.00	462.50	462.50
2028	26,000.00	9,000.00		35,000.00	762.50	762.50
2029	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2030	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2031	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2032	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2033	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2034	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2035	35,000.00			35,000.00	875.00	875.00
2036	35,000.00		-	35,000.00	875.00	875.00
2037	35,000.00		1,100.00	33,900.00	861.25	1,961.25
2038	33,900.00		2,600.00	31,300.00	815.00	3,415.00
2039	31,300.00		3,500.00	27,800.00	738.75	4,238.75
2040	27,800.00		3,500.00	24,300.00	651.25	4,151.25
2041	24,300.00		3,500.00	20,800.00	563.75	4,063.75
2042	20,800.00		3,500.00	17,300.00	476.25	3,976.25
2043	17,300.00		3,500.00	13,800.00	388.75	3,888.75
2044	13,800.00		3,500.00	10,300.00	301.25	3,801.25
2045	10,300.00		3,500.00	6,800.00	213.75	3,713.75
2046	6,800.00		3,500.00	3,300.00	126.25	3,626.25
2047	3,300.00		2,400.00	900.00	52.50	2,452.50
2048	900.00		900.00	-	11.25	911.25
合计		35,000.00	35,000.00		13,562.50	48,562.50

（三）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为门诊收入及住院收入。债券存续期内本项目预测收入合计 983,751.98 万元，预测经营成本合计 895,214.36 万元，税金及附加合计 0 万元，折旧摊销合计 58,569.00 万元，财务费用合计 12,200.00 万元，利润总额合计 17,768.62 万元，所得税应纳税额合计 0 万元。预计用于资金平衡的息前净现金流量 88,537.62 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。可以实现项目收益与资金自求平衡。

五、信用评级

经综合评定，湖北省中医院国家中医药传承创新中心建设项目专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2026 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素较多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益

减少。

风险控制措施：

（1）项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（2）项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2.工程事故分析

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波

动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物质设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的主要风险包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

1.在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工，先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行

技术咨询；对可能出现的困难，制定应急方案，避免风险的发生。

2.施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3.深入群众、解决政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》

（财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目工程建设期较长，用于还款的项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目建设周期长，本次发行的为中长期债券，采用按半年付息分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收益等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目收费事项统一由经营机构管理，对收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

七、主管部门责任

湖北省财政厅按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因

素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

湖北省卫生健康委员会按照“谁主管、谁负责，谁实施、谁负责”的原则，负责建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

2026年湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2025年全省实现生产总值62660.90亿元，按不变价格计算，比上年增长5.5%。分产业看，第一产业增加值5380.66亿元，增长3.5%；第二产业增加值21865.90亿元，增长5.1%；第三产业增加值35414.34亿元，增长6.0%。

表1 本地区专项债务情况表（2025年）

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
湖北省	7,651.1	7,392.6
其中：省本级	1,228.4	1,171.8

表 2 湖北省政府债券余额分年限情况表（2025 年末）

单位：万元

债券期限（年）	湖北省	湖北省本级
1	0	0
2	0	0
3	1,523,460	432,100
5	9,876,320	1,865,400
7	11,234,560	2,567,300
10	23,567,890	3,876,500
15	12,345,670	1,543,200
20	8,765,430	980,600
30	5,678,900	612,800

二、债券情况

湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目计划发行 8,000.00 万元，本期发行金额 3,000.00 元，发债期限为 20 年期，债券基本情况见下表。

表 3　债券基本情况表

债券名称	**湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目**
债券发行规模	3,000.00 万元

债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付

三、项目情况

（一）项目概况

项目拟选址位于鄂州市华容区葛店镇发展大道与高新三路交叉口西南 250 米，湖北省中医院（葛店院区）内。

项目新建 1 栋内科住院楼，1 栋培训楼和 1 栋配电房，总建筑面积 35310 平方米,其中地上建筑面积 32500 平方米，地下建筑面积 2810 平方米。配套建设室外、道路、广场及室外管网等。根据本项目审定初步设计，湖北省中医院国家中医疫病防治基地大楼地上十一层，设置病床 500 床。

（二）项目总投资明细表和投资计划表

表 4　项目总投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	22,775.13	14,775.13	-	8,000.00	-	-
（一）	内科住院楼	11,258.13	5,741.65	-	5,516.48	-	-
1	基坑支护工程	241.63	123.23		118.40		
2	桩基工程	90.80	46.31		44.49		
3	基坑土方	242.36	123.60		118.76		
4	地下室	1,151.43	587.23		564.20		
5	地上建筑	6,076.55	3,099.04		2,977.51		
6	设备安装工程	3,455.36	1,762.23		1,693.13		

债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付

三、项目情况

（一）项目概况

项目拟选址位于鄂州市华容区葛店镇发展大道与高新三路交叉口西南 250 米，湖北省中医院（葛店院区）内。

项目新建 1 栋内科住院楼，1 栋培训楼和 1 栋配电房，总建筑面积 35310 平方米,其中地上建筑面积 32500 平方米，地下建筑面积 2810 平方米。配套建设室外、道路、广场及室外管网等。根据本项目审定初步设计，湖北省中医院国家中医疫病防治基地大楼地上十一层，设置病床 500 床。

（二）项目总投资明细表和投资计划表

表 4　项目总投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	22,775.13	14,775.13	-	8,000.00	-	-
（一）	内科住院楼	11,258.13	5,741.65	-	5,516.48	-	-
1	基坑支护工程	241.63	123.23		118.40		
2	桩基工程	90.80	46.31		44.49		
3	基坑土方	242.36	123.60		118.76		
4	地下室	1,151.43	587.23		564.20		
5	地上建筑	6,076.55	3,099.04		2,977.51		
6	设备安装工程	3,455.36	1,762.23		1,693.13		

（二）	培训楼	3,994.01	3,994.01	-	-	-	-
1	土建装饰工程	2,815.54	2,815.54				
2	设备安装工程	1,178.47	1,178.47				
（三）	配电房	63.19	63.19				
（四）	弱电智能化系统	1,530.86	1,409.06		121.80		
（五）	总图及配套工程	949.37	949.37	-	-	-	-
1	室外绿化及景观工程	86.53	86.53				
2	道路及广场工程	96.18	96.18				
3	室外给排水工程	80.00	80.00				
4	室外照明及电气管网工程	40.00	40.00				
5	室外电缆	341.16	341.16				
6	室外管廊	50.00	50.00				
7	光伏	78.00	78.00				
8	亮化工程	97.50	97.50				
9	智慧工地及建筑民工实名制管理费	30.00	30.00				
10	燃气工程	50.00	50.00				
（六）	医疗专项	4,979.57	2,617.85	-	2,361.72	-	-
1	洁净工程－检验科、放射科	393.76	200.82		192.94		
2	负压病房、平疫结合病房	4,013.79	2,125.31		1,888.48		
3	医用气体系统	481.47	245.55		235.92		
4	纯水系统	90.55	46.18		44.37		
二	工程建设其他费用	2,395.99	2,395.99	-	-	-	-
1	建设单位管理费	301.28					
2	工程建设监理费	349.66					
3	节能评估、可行性研究等服务	28.00					
4	工程勘察费	91.10					
5	工程设计费	608.83					
6	环境影响报告书编制费	12.56					
7	地震安全性评价费	28.50					
8	垃圾处理及清运费	63.56					
9	场地准备及临时设施费	113.88					

10	招标代理服务费	33.43					
11	造价咨询服务费	179.03					
12	工程保险费	45.55					
13	水土保持相关费用	13.94					
14	工程测量费	35.31					
15	第三方检测（监测）费	145.76					
16	高可靠性供电费用	45.60					
17	水电接入费	300.00					
三	预备费	1,258.56	1,258.56				
四	财务费用	183.00	183.00				
五	项目总投资	26,612.68	18,612.68	-	8,000.00	-	-

表 5　项目投资计划与资金筹措表

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	合计
总投资合计	7,983.80	7,983.80	10,645.07	26,612.68
建设投资	7,983.80	7,943.30	10,502.57	26,429.68
建设期利息	0.00	37.50	137.50	175.00
债券发行费用	0.00	3.00	5.00	8.00
资金筹措合计	7,983.80	7,983.80	10,645.07	26,612.68
单位自有资金	7,983.80	4,983.80	5,645.07	18,612.68
专项债券	0.00	3,000.00	5,000.00	8,000.00

（三）项目资金来源

1.项目资本金筹措情况

本项目资本金共计 18,612.68 万元，项目资本项目资本金的使用投向及用途为湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目的前期工程、工程建安费等。

2.拟发行专项债券情况

本项目总投资估算 26,612.68 万元，项目单位自有资金 18,612.68 万元，其余 8,000.00 万元通过发行政府专项债券筹集。计划于 2026 年、2027 年分别发行 3,000.00 万元、5,000.00

万元。

专项债券资金使用投向及用途拟用于以下建设内容，具体如下表所示：

表 6　专项债券资金使用投向及用途

单位：人民币万元

序号	工程项目或费用名称	金额
一	工程费用	8,000.00
	合计	8,000.00

3.市场化融资情况

本项目目前尚未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2047 年 12 月。根据项目初设批复，本项目新建 1 栋内科住院楼，拟设床位共 500 张。因此本项目的还款来源主要是住院收入。湖北省中医院原有 2530 张床位，本项目新增 500 张床位，新增床位占原有床位比例为 19.76%。同时考虑新建部分的床位使用率，首年使用率按 30%计算，每年增长 5%，增至 85%后续不再增长。

（二）债券还本付息情况

本项目专项债券本息金额合计 11,100.00 万元。本项目共发行专项债 8,000.00 万元，计划于 2026 年、2027 年分别发行 3,000.00 万元、5,000.00 万元，发行期限为 20 年，债券融资成本参考近期湖北省政府专项债券发行利率，考虑适当上浮，利率暂定为 2.50%，按照等额还本方式计算利息，每半年付息一次，本金分年偿还，债券发行第 11—20 年每年偿还发行金额的 10%。

表 7　专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026	-	3,000.00		3,000.00	37.50	37.50
2027	3,000.00	5,000.00		8,000.00	137.50	137.50
2028	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2029	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2030	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2031	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2032	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2033	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2034	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2035	8,000.00			8,000.00	200.00	200.00
2036	8,000.00		-	8,000.00	200.00	200.00
2037	8,000.00		300.00	7,700.00	196.25	496.25
2038	7,700.00		800.00	6,900.00	182.50	982.50
2039	6,900.00		800.00	6,100.00	162.50	962.50
2040	6,100.00		800.00	5,300.00	142.50	942.50
2041	5,300.00		800.00	4,500.00	122.50	922.50
2042	4,500.00		800.00	3,700.00	102.50	902.50
2043	3,700.00		800.00	2,900.00	82.50	882.50
2044	2,900.00		800.00	2,100.00	62.50	862.50
2045	2,100.00		800.00	1,300.00	42.50	842.50

年份	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2046	1,300.00		800.00	500.00	22.50	822.50
2047	500.00		500.00	-	6.25	506.25
合计		8,000.00	8,000.00		3,100.00	11,100.00

（三）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为住院收入。项目预期收入总额为311,144.59万元，扣除运营成本及相关税费282,085.41万元后预计用于资金平衡相关收益为29,059.18万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.62倍。

五、信用评级

经综合评定，湖北省中医院国家中医疫病防治基地项目专项债券发行信用级别为AAA级。在2026年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）内部风险

1.前期风险

项目在前期主要包括政府确定项目、招投标和谈判等过程，地方政府和项目单位是此期间的主要参与者，而且前期工作能否做好对于以后的项目开展有着至关重要的作用。前期风险可以分为以下几类：

（1）招投标风险

主要指由于市场主体恶性竞争而使最优企业没有中标

所存在的市场准入风险。特别是在土建施工项目招标中，部分企业在没有准确估计自身实力的情况下压低价格来竞标，而最低价中标往往会给后期带来隐患，使企业偷工减料、降低服务质量，而最终影响到地方政府的公共服务质量。从风险影响的程度来看，对招投标风险应属“较大”。

针对招投标风险，项目单位应坚持全心全意为人民服务的宗旨，搞好市场调研，严格按照国家规定的招标方式及程序进行，保证项目的顺利实施。对招投标风险应属“低”。

（2）项目规划风险

本项目为医疗公共服务项目，其规划风险很大程度上体现在工程设计规模是否符合实际、城市总体规划、给排水专项规划，并具备经济社会发展的前瞻性，这与当地的社会经济发展规划和科学预测有紧密联系，从风险影响的程度来看，对项目规划风险应属“适度”。

针对项目规划风险，项目单位应该与当地各有关部门紧密协调，在保证满足标准的同时，尽量做到“不盲目，慎规划”。对项目规划风险应属“低”。

2.建设风险

建设期间风险的最大承担者是施工承包商，其中部分风险会由总承包商通过协议的方式分配转移给设备、材料提供商和保险公司等，使自身的风险降到最低，满足项目的建设要求。建设风险可以分为以下四类：

（1）成本超支风险

包括建设成本超支和融资成本超支，这些风险在建设过程中比较常见，尤其是在建设期间管理不善、建材价格发生波动、利率调控等情况下，都会导致这类问题的出现，所以承包商和项目融资风险将是主要的风险承担主体。从风险影响的程度来看，对成本超支风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，成本超支风险应属“低”。

（2）完工和质量风险

该风险直接影响到项目能否按照预期进行正常运营。如果未能按时完工或者质量出现问题，很有可能导致其建设成本增加，直接影响项目收益，所以采取一定的激励措施可以保证项目如期完工并保证质量。其中，设计缺陷是导致项目完工和质量风险的一个重要因素，而且设计缺陷会在建设过程中产生各种问题。从风险影响的程度来看，对完工和质量风险应属“一般”。从风险发生的可能性考察，完工和质量风险应属“低”。

（3）信用风险

指的是项目单位和承包商的违约风险，这类问题在本项目建设过程中应该尽量避免，妥善采用协商的方式来处理遇到的各种纠纷和冲突，其中地方政府也应该出面协调，使信用风险降到最小。从风险影响的程度来看，对信用风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，信用风险应属“低”。

（4）不可抗力风险

可能导致的因素很多，部分风险可以通过投保的方式得到转移，包括自然灾害、社会动荡等。从风险影响的程度来看，对不可抗力风险应属“轻微”。从风险发生的可能性考察，不可抗力风险应属“低”。

3.投资风险

本项目总投资 26,612.68 万元，其中工程建设费用的比重最大，工程建设其他费用和建设期贷款利息较小。其工程费用是根据湖北省最新定额计算，其他费用按照规定的取费标准进行计算，另外总投资中已经考虑了不可预见费，因此风险发生的可能性较小。该风险因素只在建设期发生，不影响项目运营。

（二）外部风险

1.政策风险

（1）政策变更风险

政策变更风险包括项目建设方案变更，项目建设方案是设计单位根据景区现状进行设计的，建设方案变动较小，风险较低。另外政策变更风险还直接影响到项目能否按照计划保质保量完成，通常可以分为通用类和特定类，其中前者的风险通常由项目单位来承担，后者的风险由政府来承担。从风险影响的程度来看，政策变更风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政策变更风险应属“低”。

（2）政府行为风险

包括政府的不作为或干预，这些风险都与地方政府信用有关，也是当前项目必须注意的，这些风险都有可能导致项目终止，以及不能实现预期的目标。从影响的程度来看，政府行为风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，政府行为风险应属“低”。

2.担保风险

根据《中华人民共和国民法典》中明确规定“政府不能为企业担保”，虽然政府可以对项目建设和销售的税收、外汇和收费等政策法律的变更风险做出行政性保证，但这种缺乏法律依据的担保今后是否能够落实还存在不确定性，特别是在政府换届时或某些政府行为操作不规范的经济落后地区最容易产生风险。从风险影响的程度来看，担保风险应属“适度”。从风险发生的可能性考察，担保风险应属“低”。

（三）风险应对措施

在众多潜在的工程项目风险面前，进行分析、分类、分担及风险转移、减少风险等风险管理尤其显得重要。项目单位应减少和避开风险，争取良好的经济效益。防范与降低风险的对策：

1.风险的分析和防范要贯穿于工程项目全过程。

2.通过分析评价，若风险发生的概率大，影响及后果严重，应采取回避策略。例如：招投标过程中，应尽量避免恶

性报价，不制定违反国家建设法规的合同条款。

3.当预测有风险发生，要通过事先控制和事中控制，采取有效对策和措施，将风险降低到最低程度。例如：针对异常气候制定特殊应急计划，制定安全计划以减少事故发生等。

4.风险规避方案。本项目从施工合同中规定完工工期和工程造价包干，确定明确的工期和造价条款。

5.风险控制方案。设计单位控制风险方案：根据预测，提出设备、工艺、技术水平方案，确定工程量、工期，充分估算工程量，并优化项目实施进度和管理。项目建设单位控制风险方案：聘请专业监理单位和预算编制单位，确定合理工期和工程造价；积极与证券公司沟通，确保资金及时到位。

6.风险转移方案。建设单位应积极投保，使一部分风险转移给保险公司。通过正当途径，在不违反法律法规的情况下，将风险部分转移。

（1）合同转移：商签合同时，应尽量争取有利于自己的条款。

（2）向保险公司投保：加强保险意识，按国家示范合同文本的规定，向保险公司投保，如工程保险、人身意外险、第三方险等。

七、主管部门责任

湖北省财政厅是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券

项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

湖北省卫生健康委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

2026年湖北省（黄石市）
黄石市城市公共停车设施补短板建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）中长期经济规划情况

黄石市，湖北省辖地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，总面积4583平方公里。截至2023年7月，黄石市辖4个区、1个县，代管1个县级市。市人民政府驻下陆区杭州东路1号。2023年年末，黄石市常住人口243.95万人，方言主要分两大类：赣方言、江淮官话。

黄石市为典型的亚热带季风气候，地形总的趋势是西南高，东北低，长江自北向东流过市境。西周时，称鄂；春秋战国，属楚、秦。宋乾德五年（967年），南唐始建大冶县。自宋至民国，隶属兴国路、兴国州、武昌府、大冶县。1949年，设立中国第一个工矿特区——“湖北省大冶工矿特区”。1950年，成立省辖黄石市。

黄石市是中华青铜文化的发祥地之一，在矿冶文化发展史中形成了以矿冶业为主体的工业文明。截至2023年9月，黄石市有全国重点文物保护单位8处，人类非遗1项，国家级非物质文化遗产4项。

黄石市是鄂东南地区水陆交通枢纽，湖北省有重要影响的区域性经济中心，长江中游重要的工业基地之一、鄂东地

区中心城市，也是中国中部地区重要的老工业基地和国务院批准的沿江开放城市之一，被定位为长江中游城市群区域性中心城市、先进制造业基地。也是全国资源枯竭转型试点城市，被誉为“青铜古都”“钢铁摇篮”“水泥故乡”“服装新市”“劲酒之都”。清光绪十六年（1890 年），张之洞开办“汉冶萍公司”，黄石成为中国近代民族工业的摇篮。2025 年，黄石市 GDP2430.28 亿元，同比增长 6.8%，三次产业结构为 6.1：46.5：47.4。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

黄石市 2022-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1 地区生产总值(GDP)(亿元)	2041.51	2108.96	2305.8	2430.28
2.城镇居民人均可支配收入(元)	44417.00	46794.00	49,007.00	51385.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	20127.00	21757.00	23041.00	24399.00
4.地方财政总收入(亿元)	221.08	274.95	271.07	295.15
4.1 全市一般公共预算收入(亿元)	136.75	169.37	190.03	213.49
4.1.1 市直一般公共预算收入(亿	32.42	47.29	52.79	60.90
其中：税收收入(亿元)	20.68	23.99	30.28	36.25
非税收入(亿元)	11.74	23.3	22.51	24.65
4.2 政府性基金收入(亿元)	84.33	105.58	113.71	114.48
其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.2	42.02	108.10
5.地方财政总支出(亿元)	363.33	449.41	530.77	534.79
5.1 一般公共预算支出(亿元)	279	322	334.06	352.41
5.2 政府性基金支出(亿元)	84.33	105.58	113.71	182.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	32	21.25	42.67	99.14

（二）分年度投资计划

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2026	2027	2028
	分年投资计划	100.00%	59%	21%	20%
1	项目总投资	12038.52	7143.38	2516.24	2378.89
1.1	建设投资	11757.12	7054.27	2351.42	2351.42
1.2	建设期融资费用	281.40	89.11	164.82	27.47
1.3	流动资金	0.00			
2	资金筹措	12038.52	7143.38	2516.24	2378.89
2.1	项目资本金	5338.52	443.38	2516.24	2378.89
2.1.1	用于建设投资	5057.12	354.27	2351.42	2351.42
2.1.2	建设期融资费用	281.40	89.11	164.82	27.47
2.1.3	用于流动资金	0.00			
2.2	债务资金	6700.00	6700.00	0.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	6700.00	6700.00	0.00	0.00
2.2.2	建设期融资费用	0.00			
2.2.3	用于流动资金	0.00			

（三）项目资金来源

本项目总投资 12000.00 万元，重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 12038.52 万元。建设资金来源为财政安排资金 0 万元、项目单位自筹资金 5338.52 万元、专项债券资金 6700.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。目前已到位资金 0 万元，其中财政安排资金 0 万元、项目单位自筹资金 0 万元、专项债券资金 0 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目

项目投资资金来源

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	6700.00	0	20	2.46	半年付一次	第 1 年-第 10 年，每年只偿还利息；第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%及利息

二、资金平衡

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目

项目融资还本付息情况

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期																	
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初借款余额		0.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6030.00	5360.00	4690.00	4020.00	3350.00	2680.00	2010.00	1340.00	670.00
当期还本付息	9254.71	82.41	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	826.58	810.10	793.62	777.13	760.65	744.17	727.69	711.21	694.72	678.24
其中：还本	6700.00												670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00
付息	2554.71	82.41	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	164.82	156.58	140.10	123.62	107.13	90.65	74.17	57.69	41.21	24.72	8.24
期末借款余额		6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6030.00	5360.00	4690.00	4020.00	3350.00	2680.00	2010.00	1340.00	670.00	0.00

黄石市城市公共停车设施补短板建设项目

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	其中：项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
黄石市城市公共停车设施补短板建设项目	11584.30	6700.00	9254.71	1.25

结论：综上所述，黄石市城市公共停车设施补短板建设项目收益对融资本息覆盖倍数为1.25，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，黄石市城市公共停车设施补短板建设项目融资平衡情况已经被北京政德会计师事务所（普通合伙）评估。

三、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定黄石市城市公共停车设施补短板建设项目专项债券的信用等级为AAA。

四、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（二）运营管理风险

风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。

（三）资金管控风险

风险：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（四）投资收益风险

风险：本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

（五）逾期还款风险

风险：逾期还款，大部分指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

措施：项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。

五、主管部门责任

黄石市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责

督促资金使用单位（黄石市环能投资发展集团有限公司）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

黄石市人民政府国有资产监督管理委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

六、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

① 项目实施的政策依据

《黄石市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：完善城市功能布局，提升综合承载能力。加强市政基础设施建设，重点推进停车场、充电桩等新型基础设施补短板工程。实施城市更新行动，推进老旧小区改造和公共设施适老化、适儿化改造。构建“智慧城

市”数字底座，推动城市交通、能源、环境等重点领域数字化治理。

《黄石市人民政府关于2024年重点工作安排的报告》提出：聚焦群众急难愁盼问题，实施城市更新行动。加快补齐城市停车设施短板，推进公共停车场建设，新增停车位2000个以上。强化智慧停车管理，推动数据资源整合共享，提升停车效率。

② 项目需求的合理性

面向“十四五”城市能级提升战略，随着先进制造产业集聚区建设推进和人口导入加速，黄石市机动车保有量将持续保持稳健增长态势。智慧城市与绿色出行理念深度融合，将催生停车服务模式结构性变革。未来五年，城市停车需求将呈现多维分化特征：既有传统燃油车基础存量的刚性需求，又包含新能源汽车充电配套的特殊需求；既需满足常住居民夜间停放的基本保障，又要应对商业、文旅等业态带来的潮汐式停车压力。

充电设施需求将进入爆发式增长周期，公共快充网络布局密度、功率配置标准、智能运维能力亟待提升。智慧停车管理系统作为城市数字治理的重要载体，其数据采集、动态调控、跨平台协同等功能需求将显著增强。随着城市交通微循环系统优化，停车设施布局将由单一功能向“停车+换乘+商业服务”复合功能转型，与城市轨道交通、快速公交系统的

接驳需求日益凸显。老旧社区改造、城市双修等工程实施将释放大量嵌入式停车空间更新需求，机械立体车库、地下停车库等集约化建设模式应用场景持续拓展。

因此本项目建设需求符合项目实际，具有合理性。

③ 项目的建设是落实重大战略部署，完善城市功能布局的迫切需要

黄石市作为长江中游城市群重要节点城市，正处于城市能级提升与产业转型升级的关键阶段。湖北省明确提出构建现代化综合交通体系战略，要求加快补齐城市停车设施短板。本项目立足城市总体规划，通过优化停车资源配置、构建智慧停车网络，有效衔接《黄石市智慧停车管理办法》提出的“全市停车一张网”目标，推动形成“配建为主、公共为辅、智慧管理”的静态交通体系，是对《湖北省城市机动车停车设施建设管理指南》关于提升停车设施供给质量要求的具体实践，有利于完善城市基础设施功能布局，助力实现区域协调发展重大战略。

④ 项目的建设是践行惠民政策导向，破解民生发展难题的需要

随着城市机动车保有量持续增长，中心城区停车供需矛盾已成为制约居民生活品质提升的突出瓶颈。项目紧密围绕湖北省连续四年将公共停车设施建设纳入十大民生工程的决策部署，针对商业集中区、老旧社区等重点区域实施停车

资源提质扩容，通过智慧化改造推动既有设施效能释放，切实响应《黄石市“停车惠民”工作实施方案》中“建改并举、盘活存量”的核心要求。项目的实施将显著改善市民出行体验，降低道路违停发生率，是提升城市治理精细化水平、增强群众获得感的重要民生工程。

⑤ 项目的建设是助推绿色产业发展，培育经济增长动能的需要

项目建设深度契合新能源汽车产业发展趋势，通过大规模布设智能充换电设施，构建覆盖多场景的绿色能源补给网络，有效落实《湖北省新能源汽车产业发展规划》关于完善配套设施体系的战略要求。智慧停车管理系统与省级平台的数据互联，将推动停车资源与商业服务、物流配送等业态的跨界融合，为发展平台经济、共享经济提供新型基础设施支撑。这种“停车+”模式的创新实践，不仅能够提升城市资源集约利用效率，更将催生智慧交通关联产业发展，形成数字经济时代新的经济增长点。

因此，本项目建设是非常必要的。

（2）公益性

本项目属于交通基础设施-城市停车场领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

因此，本项目建设具有一定公益性。

（3）收益性

项目建成后形成固定资产投资 12038.52 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目总收入 28046.65 万元；项目运营成本 15280.51 万元；累计利润总额-1971.46 万元，上交所得税 201.04 万元，间接提供社会职位上百个。

因此，本项目建设具有较好的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52 号中提到，专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础建设、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程、城市更新、特殊重大项目等十二大领域。本项目是交通基础设施-城市停车场领域，属于专项债券支持的领域。

（2）项目成熟度

项目目前已取得《关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目可行性研究报告的批复》（黄发改审批〔2025〕73 号）；《市自然资源和城乡建设局关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目用地预审手续的意见》（2025 年 8 月 18

日）；《关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目节能审查的说明》（2025 年 8 月 15 日）；《关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目是否要办理环评审批手续的回复》（2025 年 8 月 14 日）；《关于黄石市城市公共停车设施补短板建设项目初步设计的批复》（黄发改审批〔2025〕97 号）；《市自然资源和城乡建设局关于市城市公共停车设施补短板建设项目办理相关规划手续的意见》（2025 年 11 月 5 日）；《黄石市房屋建筑和市政基础设施限额工程项目施工许可备案登记表》（2026 年 2 月 21 日）。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 12000.00 万元，重新考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 12038.52 万元。其中项目资本金 5338.52 万元，占总投资的比例约为 44.35%；剩余约 55.65%的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划发行共 6700.00 万元，其中，2026 年拟申请 6700.00 万元。发行期限为 20 年；项目资本金来源于项目单位自筹资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内主要为停车位收入、快充充电桩服务费收入、慢充充电桩服务费收入、充换电站收入。预计收入约为 28046.65 万元。运营成本主要构成为人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理及其他费

用，预计经营成本约为15280.51万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计9254.71万元，可用于资金平衡的项目收益预计为11584.30万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.25，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目拟申请专项债券6700.00万元，其中，2026年拟申请6700.00万元，发行期限为20年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，本次20年期债券发行利率按2026年湖北省政府专项债券(二十八期)20年期利率2.31%上浮15BP取值，即2.46%计算。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第20年，每年等额偿还发行金额的10%及利息。其中建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自2028年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及黄石市调整对本项目收入相关补贴、税金的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

②政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

③利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目绩效总目标表

项目绩效总目标					
名称	目标说明				
长期绩效目标	本项目实施后将有效缓解黄石市停车难的问题，通过建设现代化公共停车设施，优化城市交通环境，提升居民出行体验，并进一步改善城市面貌。项目的推进不仅能够补齐城市基础设施短板，满足日益增长的停车需求，还能够促进区域经济发展，带动周边商业、服务业等相关产业的繁荣，为城市整体功能提升提供保障。同时，规范化的停车管理将减少因乱停乱放引发的交通拥堵和环境污染问题，助力城市绿色可持续发展。此外，智能化停车设施的引入将进一步提高停车效率，提升城市智慧化管理水平，提升市民对城市管理的满意度。本项目的实施还将推动城市土地资源的高效利用，为未来城市发展预留空间，助力实现黄石市城市发展规划目标。影响项目绩效目标实现的关键因素包括停车设施的科学布局与设计、智能化管理水平以及后期运营维护的持续性，这些环节的有效落实将直接决定项目投入产出效率和社会效益的最大化。				
年度绩效目标	目标 1：建设期的进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期。 目标 2：完成路边停车位、停车场工程。 目标 3:2026 年完成整体进度 50%。				
长期绩效目标表					
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标表	产出指标	数量指标	路边停车位工程	800 个	项目可研报告
			封闭停车场工程	1500 个	项目可研报告
			快充充电桩	470 个	项目可研报告
			慢充充电桩	310 个	项目可研报告
			诱导系统	30 套	项目可研报告
		质量指标	项目资本金到位率（%）	100	项目财务凭证
			项目建成合格率（%）	100	验收记录及竣工验收报告
			工程验收合格率（%）	100	竣工验收报告
		时效指标	项目债券资金投入使用时间（年）	2026	资金支出凭证
			是否按规定及时、规范	是	债券信息网

			披露信息		
			债券资金使用百分比（%）	100	项目财务凭证
			项目完成及时率（%）	100	竣工验收报告
		成本指标	专款专用率（%）	100	财务凭证
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目净收益（万元）	11584.30	专项债券实施方案
			偿债覆盖倍数	1.25	专项债券实施方案
		社会效益指标	防止债务违约（%）	100	实施效果
			本项目带动就业人数	≥10	实施效果
		生态效益指标	对生态环境的不利影响（%）	0	项目可研报告
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限（年）	≥20	项目可研报告
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益人满意度（≥%）	95%	问卷调查

根据项目申报材料和债券资金项目支出绩效目标申报表的内容，本项目总体目标制定科学合理。

绩效指标一级指标分为项目成本、产出、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理。

2026年湖北省（荆门市）
京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北省地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。2020年，湖北省共辖12个地级市、1个自治州，共有26个县级市、35个县、2个自治县、1个林区，常住人口5775万人。2021年湖北地区生产总值增长12.9%，总量迈上5万亿元大台阶，达到50012.94亿元。

2023年，湖北省生产总值53734.92亿元，按不变价格计算，比上年增长4.3%。分产业看，第一产业增加值4986.72亿元，增长3.8%；第二产业增加值21240.61亿元，增长6.6%；第三产业增加值27507.59亿元，增长2.7%。全年全省完成地方一般公共预算收入3280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.5%；其中税收收入2411.25亿元，可比增长5.4%。地方一般公共预算支出8626.03亿元，增长8.7%。

2024年全省地区生产总值55803.63亿元，按不变价格计算，比上年增

长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 5073.38 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 20215.50 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 30514.74 亿元，增长 7.0%。全省地区生产总值累计增速一季度为 5.1%，上半年为 5.6%，前三季度为 6.0%，全年为 6.0%。

2025 年，根据地区生产总值统一核算结果，全年全省实现生产总值 60012.97 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%。分产业看，第一产业增加值 5462.18 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 21573.76 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 32977.03 亿元，增长 5.9%。

2.荆门市概况

（1）基本情况

荆门地处湖北中部，辖一县两市四区，国土面积 1.24 万平方公里，人口 300 万。荆门得中独厚，为中国之中，是长江经济带重要节点城市。截至 2021 年 10 月，荆门市共辖 2 个区、1 个县，代管 2 个县级市：东宝区、掇刀区、钟祥市、京山市、沙洋县；市人民政府驻东宝区象山大道 53 号。

（2）地理位置

荆门市，位于湖北省中部，地处汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南与荆州市、潜江市、天门市接壤，介于东经 111° 51′ ～113° 29′，北纬 30° 32′ ～31° 36′ 之间，东西最大横距 155 千米，南北最大纵距 131 千米，总面积 12339.43 平方千米。

3）经济概况

表 1-1 荆门市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,200.96	2272.3	2459.68
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,273.00	43543	45468
3.农村居民人均可支配收入（元）	23,952.00	25772	27450
4.地方财政总收入	173.21	194.44	196.57
4.1 地方公共预算收入	103.16	122.79	132.61
其中：税收收入	71.39	84.07	84.70
非税收入	31.77	38.71	47.91
4.2 政府性基金收入	70.05	71.65	63.96
其中：国有土地使用权出让收益	65.15	65.93	58.92
5.地方财政总支出	400.53	419.15	472.67
5.1 一般公共预算支出	284.28	310.04	363.48
5.2 政府性基金支出	116.25	109.11	109.19
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	58.12	55.34	48.76

3、京山市概况

（1）京山市财政经济数据

表 1-2 京山市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	401.54	380.51	431.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40080	42284	44060
3.农村居民人均可支配收入（元）	23941	25713	27359
4.地方财政总收入	27.41	29.48	28.23
4.1 地方公共预算收入	15.2	18.16	19.5

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入	10.61	12.82	10.6
非税收入	4.59	5.34	8.9
4.2 政府性基金收入	12.21	11.32	8.73
其中：国有土地使用权出让收益	11.97	10.87	8.5
5.地方财政总支出	69.16	71.24	83.86
5.1 一般公共预算支出	50.75	54.24	66.88
5.2 政府性基金支出	18.41	17	16.98
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.03	8.1	6.1

注：2023-2025 年数据为政府统计公报数据。

（2）专项债务情况

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
荆门市	663.30	600.75
其中：京山市	105.61	74.34

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	/
5 年期	10.29
6 年期	0.27
7 年期	7.37
8 年期	0.27

期限	2025 年
9 年期	0.27
10 年期	13.63
11 年期	2.32
12 年期	2.32
13 年期	2.32
14 年期	2.32
15 年期	7.13
16 年期	1.47
17 年期	1.47
18 年期	1.47
19 年期	1.47
20 年期	11.35
21 年期	0.86
22 年期	0.86
23 年期	0.86
24 年期	0.86
25 年期	0.86
26 年期	0.86
27 年期	0.86
28 年期	0.86
29 年期	0.86
30 年期	0.86

二、债券情况

本项目已于 2024 年 5 月 31 日 2024 年湖北省政府专项债券（十一期）发行 2,000.00 万元，发行债券利率 2.61%，已于 2025 年 3 月 25 日 2025 年

湖北省政府专项债券（十八期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.49%，已于2026年1月12日2026年湖北省政府专项债券（三期）发行2,000.00万元，发行债券利率2.27%；预计2026年再发行3,000.00万元，2027年发行9,000.00万元，发行年限20年，利率参考2026年7月2026年湖北省政府专项债券（三十四期）在2.34%的基础上上浮10BP按2.44%测算。

债券名称	京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目
债券发行规模	18,000.00万元
债券发行期限	20年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第11-20年每年等额偿还发行金额10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

项目名称	项目地址	建设规模及内容
京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目	项目拟建地点位于宋河镇发水河村一组、三组、四组、鲍河村一组、二组、三组、同升村一组。	1）园区基础设施工程:道路117,500平方米、停车场14,700平方米、燃气管网4,100米、给水管网4,100米、雨水管网4,100米、污水管网4,100米、照明80盏、电力工程4,100米、通信工程4,100米、综合管廊5,000米、供热管道4,200米及绿化工程等; 2）智慧平台工程:智慧平台设备更新且系统升级; 1. 3）污水处理厂工程:污水处理厂建设、污水管网5,170米。

（二）分年度投资计划

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目分年度投资计划

单位：万元

资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资本金	500.00	1,500.00	1,500.00	3,883.03	7,383.03
财政安排资金					
项目单位自筹资金	500.00	1,5000.00	1,500.00	3,883.03	7,383.03
专项债券资金					
其他资金					
融资资金	2,000.00	2,000.00	5,000.00	9,000.00	18,000.00
专项债券资金	2,000.00	2,000.00	5,000.00	9,000.00	18,000.00
项目单位市场化融资					
其他资金					
其他资金					
合计	2,500.00	3,500.00	6,500.00	12,883.03	25,383.03

（三）项目资金来源

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目	2027 年 12 月	25,383.03	25,383.03	7,383.03	18,000.00	25,921.60

四、资金平衡

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施

配套项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息和
2024 年		2000.00		2000.00	26.10	26.10
2025 年	2000.00	2000.00		4000.00	77.10	77.10
2026 年	4000.00	5000.00		9000.00	124.70	124.70
2027 年	9000.00	9000.00		18000.00	269.40	269.40
2028 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2029 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2030 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2031 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2032 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2033 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2034 年	18000.00			18000.00	489.00	489.00
2035 年	18000.00		200.00	17800.00	489.00	689.00
2036 年	17800.00		400.00	17400.00	483.78	883.78
2037 年	17400.00		900.00	16500.00	473.58	1,373.58
2038 年	16500.00		1800.00	14700.00	451.52	2,251.52
2039 年	14700.00		1800.00	12900.00	407.50	2,207.50
2040 年	12900.00		1800.00	11100.00	363.48	2,163.48
2041 年	11100.00		1800.00	9300.00	319.46	2,119.46
2042 年	9300.00		1800.00	7500.00	275.44	2,075.44
2043 年	7500.00		1800.00	5700.00	231.42	2,031.42
2044 年	5700.00		1800.00	3900.00	187.40	1,987.40
2045 年	3900.00		1600.00	2300.00	143.38	1,743.38
2046 年	2300.00		1400.00	900.00	104.58	1,504.58
2047 年	900.00		900.00	0.00	70.76	970.76
合计		**18000.00**	**18000.00**		**7,921.60**	**25,921.60**

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施

配套项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目	34,544.27	25,921.60	18,000.00	1.33

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.33，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大如果工期拖延工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：成立京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工；在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受环境保护部门的监督和指导。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经

济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现

金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本，第 11-20 年每年偿还 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

七、主管部门责任

京山市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券

本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

京山市宋河镇人民政府是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性分析

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

符合国家环境保护和污染防治政策

保护和改善生态环境、防治污染是我国的一项基本国策。针对我国日益恶化的环境状况，特别是水环境状况，国家相继出台了《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》、《饮用水水源保护区污染防治管理规定》、《城市污水处理及污染防治技术政策》、《国务院关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》等多部法律和规范性文件，要求切实

加强和改进城市水污染防治工作，促进经济的可持续发展。

长江大保护的需要

湖北地处长江之腰，占整个通航里程的三分之一，是长江流域重要的水源涵养地和国家重要生态屏障，也是三峡工程坝区和南水北调中线工程核心水源区，长江大保护对于湖北意义尤其重大。2021 年，湖北省人民政府关于印发沿江化工企业关改搬转等湖北长江大保护十大标志性战役相关工作方案的通知(鄂政发[2018]24 号)中提到正确把握“五个关系”，扎实做好生态修复、环境保护和绿色发展“三篇文章”，湖北省人民政府决定集中力量打好沿江化工企业关改搬转、城市黑臭水体整治、农业面源污染整治等湖北长江大保护十大标志性战役。《湖北省城市黑臭水体整治工作方案》中指出加快城市污水处理设施建设，加快城市污水收集管网建设与改造等要求。因此污水处理项目的建设和实施亦是长江大保护的需要。

提高当地居民生活质量，全面实现小康社会的需要

目前，我国正在全面建设小康社会，小康社会不仅是简单的经济收入的增加，更是居民生活质量的提高，而生活环境的改善对生活质量的提高至关重要。随着宋河镇经济的稳步增长，城镇人口也不断增加，在企业与居民用水增加的同时，随之产生的废水也与日俱增，这些污水如果未经处理或部分经过简单处理后直接排入河道，将导致受纳水体的严重污染，直接威胁到当地人民生活环境，京山市每年发生火灾，火灾造成的许多经济损失，这与目前消防工作的社会普及程度不足、社会化消防安全宣传工作不到位有主要关系。社会化消防宣传工作并不是到街上站个几分钟，晃个

几圈，摆个小摊，发发资料，就完事。宣传不是走形式，不是交任务，而是要实实在在，有针对性、实用性、教育性、可学行，且能吸引群众的眼球，使大家都能主动参与到消防工作中来。如：关注弱势群体，编制通俗易记的顺口溜；组建多种形式消防志愿者，并进行消防必训科目培训；编印各类针对性的宣传教育读本，举办各类宣传活动等。该项目的实施，为消防宣传工作地有效开展提供了一个功能齐全的场所，对进一步增强群众的消防安全意识、普及消防救援知识，提高全民的消防安全素质、提高全社会防灾抗灾的能力，保障群众的财产安全都具有十分重要的意义。

（2）项目实施的公益性

本项目建设符合相关的产业政策；项目的实施将有力促进京山市建设，将给区域绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。经济效益、生态效益和社会经济益极其巨大。

（3）项目实施的收益性

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要有 2 个部分：停车位收入、充电桩收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

1)根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

本项目计划建设工期为 48 个月，已办理了立项批复、可研批复、初设批复，其他证件也在陆续办理中，项目于 2024 年 1 月开工，成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 25,383.03 万元，本项目自有资本金 7,383.03 万元,剩余 18,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2024 年-2027 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入分别为停车场车位出租收入、充电桩收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬、燃料动力费、维修费、原材料成本、其他费用、资产折旧费、财务费用，具体明细根据可行性研究报告和湖北

省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目符合《2024 年专项债券投向领域》中的市政和产业园区基础设施项目，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 18,000.00 万元，占总投资的 70.91%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 1.33 倍。项目收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

（2）偿债风险点

①现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，

分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

②资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

7.绩效目标合理性分析

本项目绩效目标设置科学合理，具体为：区域内的工业制造能力提升，优化产业结构；对项目周边的带动效应，改善周边就业环境，推动区域经济发展；对区域内基础设施的完善和提升，增强区域综合实力。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

项目实施单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等7个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（荆州市）
荆楚文化遗产保护传承项目
专项债券信息披露文件

一、项目概况

（一）区域基本情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积1.41万平方公里，总人口达637万（2019年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市8个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区等3个功能区。

表1-1 荆州市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	3,151.49	3,503.48	3,712.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,018.00	44,872.00	46,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,680.00	26,092.00	27,658.00
4.地方财政总收入	332.75	276.50	278.49
4.1地方公共预算收入	168.75	175.02	190.99
其中：税收收入	114.71	115.36	119.67
非税收入	54.04	59.66	71.32
4.2政府性基金收入	164.00	101.48	87.50
其中：国有土地使用权出让收益	150.57	86.33	70.91
5.地方财政总支出	772.56	791.90	772.55
5.1一般公共预算支出	561.82	615.50	582.99
5.2政府性基金支出	210.74	179.45	189.57
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	121.03	64.73	68.56

荆州区位于荆州市西北部，东连沙市区，南邻公安县，西与松

滋，枝江两市交界，北靠沙洋县和当阳市，长江贯穿境内，是荆州市政治，经济，文化，科教和信息中心，为全国首批公布的24 座历史文化名城之一、全国优秀旅游城市、“北有兵马俑、南有熊家冢”的楚陵王遗址所在地，是中国石油机械制造基地、全国粮食棉花生产基地、全国畜禽水产养殖基地、中南地区最大纸品包装生产基地，享有“中国三国文化之乡”“中华诗词之乡” “中国香樟之乡”等美誉，境内拥有中国南方大遗址保护荆州片区核心区——楚纪南城，中国南方唯一保存最完整的荆州古城墙、“荆州三观”(玄妙观，太晖观，开元观)及综合性大学——长江大学。

表 1-2 荆州区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	428.74	453.52	480.10
2.城镇居民人均可支配收入（元）	48,305.00	50,575.34	52,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,408.00	29,025.07	30,778.00
4.地方财政总收入	19.66	28.80	22.11
4.1 地方公共预算收入	17.02	18.31	20.11
其中：税收收入	14.57	15.20	16.30
非税收入	2.45	3.11	3.81
4.2 政府性基金收入	2.65	10.49	2.00
其中：国有土地使用权出让收益	2.64	1.38	1.97
5.地方财政总支出	55.94	50.29	54.19
5.1 一般公共预算支出	37.67	45.08	42.36
5.2 政府性基金支出	18.27	5.21	11.83
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	12.30	/	1.91

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
荆州市	833.82	738.96
其中：荆州区	25.2719	42.1451

表 1-4 本地区专项债务期限结构表（荆州区）

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0
2 年期	0.4168
3 年期	0.3929
5 年期	2.9508
6 年期	0.146
7 年期	7.9295
8 年期	0.146
9 年期	0.146
10 年期	1.3878
11 年期	1.1075
12 年期	1.1075
13 年期	1.1075
14 年期	1.1075
15 年期	5.0213
16 年期	0.5275
17 年期	0.5275
18 年期	0.5275
19 年期	0.5275
20 年期	11.5762
21 年期	0.0075
22 年期	0.0075
23 年期	0.0075
24 年期	0.0075
25 年期	0.0075
26 年期	0.0075
27 年期	0.0075

期限	2025 年
28 年期	0.0075
29 年期	0.0075
30 年期	0.0075

二、债券情况

2026 年债券情况：荆楚文化遗产保护传承项目 2026 年发行专项债券 20,000.00 万元。

债券名称	荆楚文化遗产保护传承项目专项债券
债券发行规模	20,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年每年等额偿还本金的 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北朴一律师事务所合法性审核。

荆楚文化遗产保护传承项目项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
荆楚文化遗产保护传承项目	湖北省荆州市	项目总建筑面积 72511 平方米。其中楚文化博物馆地上 45720 平方米，荆州文物保护修复中心 20800 平方米，地下不计容面积 5991 平方米。楚文化博物馆包括陈列展示区、文物库房区、开放服务设施用房等，荆州文物保护修复中心包括文物保护修复陈列展示区、大中小型文物修复区、文物检测和保护实验室、文物过渡库房及保护设备间、文物保护辅助用房等。配套建设 420 个停车位及室外工程等。	73,604.32	荆州市荆州区文化和旅游局

（二）分年度投资计划

荆楚文化遗产保护传承项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	总投资
荆楚文化遗产保护传承项目	10,375.06	861.11	28,840.16	33,527.99	73,604.32

（三）项目资金来源

荆楚文化遗产保护传承项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
荆楚文化遗产保护传承项目	2027 年 4 月	73,604.32	73,604.32	23,604.32	50,000.00	69,685.00

四、资金平衡

（一）项目收入预测

项目收入来源：本项目收入主要来源于门票收入、研学及体验收入、场地租赁收入和停车位收入。预计 2027 年 5 月投入使用。因本期专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2047 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 5 月至 2047 年 6 月。

具体测算如下：

1.门票收入

本项目新建楚文化博物馆和荆州文物保护修复中心，可分别对外开放收取门票。门票收入按成熟期最高接待人次*客流达成率*客流转化率*门票单价进行测算。

（1）成熟期最高接待人次

参考荆州同类成熟运营项目年接待人次确定本项目成熟期最高接待人次，其中：

荆州博物馆年接待人次：根据荆楚网 2025 年 9 月发布的《古城藏史，湿地生机！“视听长江”网络视听创作采风行走进荆州》（http://m.cnhubei.com/content/2025-09/19/content_19515214.htm

1），荆州博物馆年均接待游客将近 200 万。

荆州博物馆党委书记、馆长杨开勇介绍，荆州博物馆位于荆州古城西门内，始建于1958年，已经发展成为集陈列展览、宣传教育、藏品收藏保护、考古发掘研究，古城古建保护、遗址公园建设等多功能于一体的地方综合类历史博物馆。它是古城荆州的“靓丽名片”，是荆楚文化的“艺术殿堂”，年均接待游客将近200万，是海内外游客到荆州的必游之地。

荆州古城景区年接待人次：根据荆州市人民政府 2025 年 11 月发布的《古城新韵 荆彩蝶变——荆州文旅融合的“十四五”答卷》（https://link.wtturl.cn/?target=https%3A%2F%2Fwww.jingzhou.gov.cn%2Fzfwxw%2Fbmdt%2F202511%2Ft20251109_1050696.shtml&scene=im&aid=497858&lang=zh），荆州古城游客年接待量 2024 年达到 124 万人次。

荆州古城游客年接待量实现跨越式增长，从2020年的75万人次攀升至2024年的124万人次。荆州，正悄然完成一场从“游览”到“体验”、从“景点打卡”到“全域沉浸”的旅游嬗变。科技为媒，让千年楚韵焕发新生，在荆州方特园内，《屈原》的诗人风骨与《楚乐》的编钟礼舞，通过全息投影与数控舞台，生动再现了楚国文化的瑰丽画卷。

本项目建成后，楚文化博物馆将集中陈列楚文物与楚文化相关内容，原荆州博物馆中涉及楚文化的展品将统一迁移至该馆，原荆州博物馆则改造为荆州全域通史综合馆，重点展示除楚国以外的荆州各历史时期内容，从而实现与楚文化博物馆的差异化运营，并承接原荆州博物馆的大部分客流量。同时，由于楚文化博物馆与荆州古城景区地理位置相邻，投入运营后，楚文化博物馆、荆州博物馆、荆州古城景区及同步建成的荆州文物保护修复中心将形成客流量联动效应。基于此，本项目参考荆州博物馆与荆州古城景区两项目的年平均接待人次，

共计 162 万人次。考虑到本地文旅旅游景点存在一定程度的同质化竞争，省内外游客可能面临分流，然而，本项目建成后将与现有荆州博物馆实现差异化运营，同时承接原荆州博物馆和原荆州文物保护中心的部分客流。综合上述因素，预计本项目客流量较本地成熟运营项目的年客流量减少 30%至 40%。出于谨慎考虑，成熟期年最高接待人次按约 60%估算，即 100 万人次。

（2）客流达成率

客流达成率，即实际接待人次与成熟期最高接待人次之比的百分数。考虑到新建场馆投入运营后需经历一定的市场培育期，参照当前市场中长期经营主体的普遍规律，本项目客流变化可分为“开业热度红利期—稳步培育期—稳定运营期”三个阶段。初期 1 至 3 年为开业红利期。受荆州其他景区竞争分流的影响，楚文化博物馆运营首年客流达成率按 50%计。第 2 年及第 3 年，随着广告及网络宣传力度的加大，预计第 2 年和第 3 年客流达成率较上年增长 15%，达到峰值 80%。中期第 4 至 7 年为稳步培育期。第 3 年客流达到峰值后，第 4 年及第 5 年热度较峰值有所回落，预计逐年递减 5%。第 6 年至第 7 年，依托常态化临展更新、文旅联动推广及区域品牌口碑积累，客流实现稳步增长，逐年递增 2%，客流达成率升至 74%。后期第 8 年及之后进入稳定运营期，客流达成率稳定在 72%至 75%之间。基于测算考虑，稳定运营期的客流达成率综合取值为 74%，并保持稳定。

荆州文物保护修复中心客流达成率，首年客流达成率按 50%计。第 2 年及第 3 年，随着广告及网络宣传力度的加大，预计第 2 年增加

10%，第三年客流达成率较上年增长15%，达到峰值75%。中期第4至7年为稳步培育期，第3年客流达到峰值后，第4年及第5年热度较峰值有所回落，预计逐年递减6%。第6年至第7年，依托常态化临展更新、研学产品推出等，品牌口碑积累，客流实现稳步增长，逐年递增2%，客流达成率升至67%。后期第8年及之后进入稳定运营期，客流达成率稳定在65%至70%之间。基于测算考虑，稳定运营期的客流达成率综合取值为67%，并保持稳定。

（3）客流转化率

即购票消费人次/实际接待人次*100%，综合考虑景区优待免票人群、研学团队单独购票等实际运营情形，本项目统一按60%测算客流转化率。

（4）门票单价

根据荆州市发改委2025年4月公布的《荆州市政府定价景区门票及景区内配套交通运输价格清单》（http://fgw.zwgk.jingzhou.gov.cn/35742/104220253/t128220253044/586622.shtml），荆州古城景区四个景点票价合计93元/人次、楚王车马阵景区（熊家冢国家考古遗址公园）票价85元，两景区平均票价89元/人次。

荆州市政府定价景区门票及景区内配套交通运输价格清单

序号	景区名称	景区所在县（市 、区）	景区等级	管理权限	门票价格（元/人次）		景区内配套运输价格（元/人次）				
					旺季	淡季	观光车	缆车	索道	游船	其它
1	荆州古城历史文化旅游区东门宾阳楼景点	荆州区	4A	市级	35		环古城墙观光车40				
2	荆州古城历史文化旅游区大北门朝宗楼景点	荆州区		市级	18						
3	荆州古城历史文化旅游区张居正故居	荆州区	3A	市级	20						
4	荆州古城历史文化旅游区关帝庙	荆州区	3A	市级	20						
5	荆州古城历史文化旅游区西门	荆州区		市级	免费						
6	荆州古城历史文化旅游区南门	荆州区		市级	免费						
7	荆州古城历史文化旅游区小北门	荆州区		市级	免费						
8	楚王车马阵景区	荆州区	4A	市级	85						

本项目楚文化博物馆门票涵盖常设陈列、专题临时展览、楚乐配套演艺、定时人工讲解等全部游览服务内容，对标同类文旅项目定价标准，门票单价按 80 元/人次测算，运营期内保持不变；荆州文物保护修复中心门票包含文物修复基础展厅参观、基础手工体验、常规文保成果临展、特色专题特展及定时讲解等服务，参照行业同类项目定价，门票单价按 60 元/人次测算，运营期内保持不变。

2.研学及体验收入

根据项目规划，楚文化博物馆与文物保护修复中心建成后可打造一体化完整楚文化研学线路，先在楚文化博物馆开展楚国历史、青铜、漆器、简牍文物专题参观、楚风手工拓印、沉浸式楚文化观影通识学习，再前往文物保护修复中心实地观摩简牍、漆木器专业修复全流程，参与“小小文物修复师”等实操体验，串联文物展示、历史科普、文保实操全链条课程，形成独有的“观文物、懂楚史、学修复”深度研学产品。

（1）研学体验人次及接待率

根据荆州市教育局2024年工作发布会，荆州市全市中小学在校学生54.5万人（小学+初中+高中，不含幼儿园）。根据《荆州市教育事业发展“十四五”规划》明确，全市每年组织校外研学总规模不低于15万人次。

荆州目前规模最大、常态化承接大批量研学团的景区主要是荆州博物馆，整体占据了楚文化研学大半客流；其次纪南文旅区为楚文化核心承载片区，现有楚王车马阵、荆楚非遗传承院、荆州园博园形成了非竞争性三大差异化研学基地。本项目建成后属于新增国家级文物修复独家IP，同时根据国家文物局2024年《推进考古研学高质量发展指导意见》，鼓励文物修复科研机构对外开放研学，文保修复类基地研学吸引力高于普通遗址、非遗工坊，本项目具备差异化稀缺竞争力。且荆州博物馆原有与楚文化相关的研学课程将迁移到新馆，预计可承接原荆州博物馆全部的研学客流；同时原荆州文物保护中心的研学项目也会同步迁移至本项目的荆州文物保护修复中心。综合考虑上述因素后，预计本项目综合可占据全市研学总量20%—30%份额，出于谨慎性考虑，本项目按照全市25%的份额，即成熟期研学人次为3.75万人次。

考虑新建场馆投入运营后需要一定的市场培育期，接待率运营期首年按60%，后逐年递增5%，直至达到80%后保持稳定。

（2）研学及体验收费单价

本项目预计按照半日研学体验开放，参考同类项目类似案例，收

费单价按 150 元/人计。同时参考荆州市 2018 年—2025 年 CP1 指数增长 1.46%、3.2%、2.6%、0.2%、2.1%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则每三年 CPI 滚动增长率为 7.43%、6.10%、4.96%、1.59%、1.18%、-0.07%，平均滚动增长率为 3.53%，考虑最近几年的 CPI 指数相对较低，暂定研学收费价格每 3 年增长 3%。

案例一：荆楚非遗传承院非遗手工半日研学（http://wlj.jingzhou.gov.cn/xxdt/dtyw/202208/t20220810_757599.shtml?），定价 198 元人，含门票、讲解、大师和老师现场讲解所有体验包的制作过程及注意事项、大漆珠和三选一非遗项目体验包，可选项目包含贝雕、风筝、葫芦烙画（漆艺类）。

案例二：湖北省博物馆少儿互动体验馆（https://m-www.hbkgy.com/p/9293.html），沉浸式文物工坊 1 小时（含模拟制陶、竹简制作、小小考古家，对应文物修复模拟）定价 160 元/人。

3.场地租赁收入

可出租面积及出租率：根据项目初步设计报告，本项目楚文化博物馆第四层规划为主题展示厅及配套相应设备用房，该层将可规划进行出租，打造“文化观光+文化 IP 定制化消费”一体化场景，可承载零售、文旅体验、休闲娱乐等多元复合业态，另外楚文化博物馆一楼、二楼及文物保护修复中心也有少量场地可对外出租运营，合计可出租面积 4,965.85 ㎡，明细如下：

建筑名称	楼层	图纸名称	建筑面积㎡
博物馆	1	文创区	162
博物馆	1	文创区	314
博物馆	2	运营空间	480

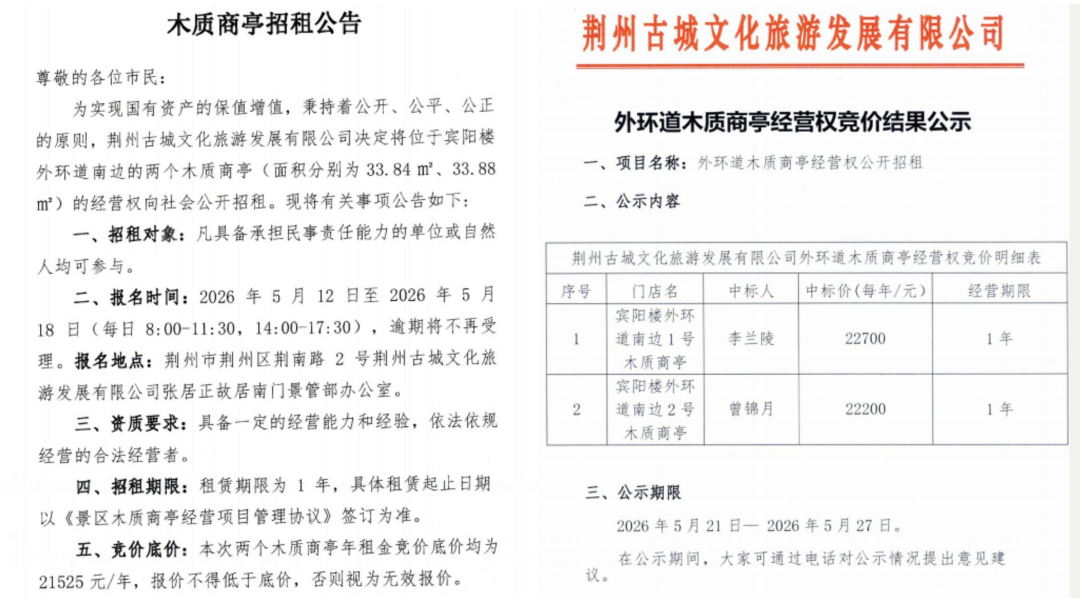
建筑名称	楼层	图纸名称	建筑面积㎡
博物馆	4	文创杂货	904
博物馆	4	餐饮轻食区	557.6
博物馆	4	文创杂货区	615
博物馆	4	工坊休闲区	641.52
博物馆	4	演艺区 2	376.13
博物馆	4	演艺区 3	146.15
文保中心	1	文创售卖区	242
文保中心	2	运营空间	291.15
文保中心	3	文创咖啡店/售卖区	236.3
合计			4965.85

考虑新建场馆投入运营后需要一定的市场培育期，场地出租率运营期首年按 60%，后逐年递增 5%，直至达到 80%后保持稳定。

（1）出租单价

本项目选取荆州古城景区、荆州博物馆、荆州工人文化宫等周边相似物业出租案例作为参照，具体如下：

案例一：荆州古城景区，东门外环 2 个木质商亭，单铺面积 33.84 ㎡、33.88 ㎡招租，经营文创、零食、饮品、研学伴手礼；1 号商亭中标价 22700 元/年，2 号商亭中标价 22200 元/年，分别折合 55.90 元/㎡·月、54.60 元/㎡·月。（招租公告网址：https://www.jzgcly.com/tourismWeb/article/articleInfo?articleId=736；中标公告网址：https://www.jzgcly.com/tourismWeb/article/articleInfo?articleId=737）。



木质商亭招租公告

尊敬的各位市民：

为实现国有资产的保值增值，秉持着公开、公平、公正的原则，荆州古城文化旅游发展有限公司决定将位于宾阳楼外环道南边的两个木质商亭（面积分别为 33.84 ㎡、33.88 ㎡）的经营权向社会公开招租。现将有关事项公告如下：

一、招租对象：凡具备承担民事责任能力的单位或自然人均可参与。

二、报名时间：2026 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 18 日（每日 8:00-11:30，14:00-17:30），逾期将不再受理。**报名地点：**荆州市荆州区荆南路 2 号荆州古城文化旅游发展有限公司张居正故居南门景管部办公室。

三、资质要求：具备一定的经营能力和经验，依法依规经营的合法经营者。

四、招租期限：租赁期限为 1 年，具体租赁起止日期以《景区木质商亭经营项目管理协议》签订为准。

五、竞价底价：本次两个木质商亭年租金竞价底价均为 21525 元/年，报价不得低于底价，否则视为无效报价。

荆州古城文化旅游发展有限公司

外环道木质商亭经营权竞价结果公示

一、**项目名称：**外环道木质商亭经营权公开招租

二、公示内容

荆州古城文化旅游发展有限公司外环道木质商亭经营权竞价明细表

序号	门店名	中标人	中标价(每年/元)	经营期限
1	宾阳楼外环道南边 1 号木质商亭	李兰陵	22700	1 年
2	宾阳楼外环道南边 2 号木质商亭	曾锦月	22200	1 年

三、公示期限

2026 年 5 月 21 日— 2026 年 5 月 27 日。

在公示期间，大家可通过电话对公示情况提出意见建议。

案例二：荆州博物馆临街商铺，根据 58 同城查询的出租案例，荆州博物馆对面临街门面 68 ㎡出租单价 47.06 元/㎡·月（https://jingzhou.58.com/shangpu/87728517480412x.shtml?）



案例三：荆州市文旅集团工人文化宫 1 层商铺对外招租，总面积 236.46 ㎡，年租金合计 174500 元，折合 61.50 元/㎡·月（http://www.jzscfjt.com/z/tongzhigonggao/2026-03-20/6085.html）

荆州文化旅游投资股份有限公司房屋招租公告（2026第2号）

发布时间：2026-03-20　来源：

招租人：荆州文化旅游投资股份有限公司

荆州文化旅游投资股份有限公司现对管理的荆州市总工会工人文化宫项目的资产实行公开挂网招租，欢迎符合招租要求的企业、个体工商户、自然人前来报名、洽谈商铺租赁事宜，现将相关事项公告如下：

一、本次招租房屋信息：

房屋坐落	楼层	房屋面积（㎡）	年租金（元）	租赁期限	业态要求
文化宫路12-12	1层	60	27600	1	生活服务
文化活动中心大楼101-2	1层	95.46	82000	1	零售
文化宫路12-5	1层	15	12600	1	零售
文化宫路12-6	1层	30	24000	1	零售
文化宫路14-1、14-2	1层	36	28300	1	餐饮

以上三处案例均为临街商铺，考虑到本项目的招租位置大部分位于楚文化博物馆四层，人流量受限。参考云冈石窟景区商业业态提升商铺招租公告（http://www.yfbzb.com/inviteBid/detail/20260413_589066022.html?push_animated=1&show_loading=0&webview_progress_bar=1&theme=light），外铺(景区入口/20 窟前):10 ㎡保底租金为 20 万/年，即 1667 元/㎡·月；内铺(石窟群深处/服务区):同面积 600-900 元/㎡·月，内铺和外铺的价差为 50%-70%。本项目均为内铺出租，租金相较案例中的临街商铺，价格下浮 30%～50%，保守估计，按照 30 元/㎡·月计取。同时参考荆州市 2018 年—2025 年 CPI 指数增长 1.46%、3.2%、2.6%、0.2%、2.1%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则每三年 CPI 滚动增长率为 7.43%、6.10%、4.96%、1.59%、1.18%、-0.07%，平均滚动增长率为 3.53%，考虑最近几年的 CPI 指数相对较低，暂定租金单位每 3 年增长 3%。

4.停车位收入

停车位数量及使用率：本项目共有停车位420个。本项目新馆的建设位置对面即为荆园凤凰里文旅项目及荆楚映象演绎项目，结合项目建成后的区位条件，以及与周边文旅项目的联动发展态势，参考国内同类型联动旅游的区域，长沙“三馆一厅”（博物馆+图书馆+音乐厅+滨江商业）：停车场日均使用率70%－80%，周末/节假日90%－95%；三星堆博物馆+新演艺/街区：停车场成熟后工作日60%－70%、周末85%－95%；荆州方特东方神画：A区和B区2050个机动车泊位，平日使用率为25%～40%，周末使用率为50%～60%，黄金周高峰为80%～95%。本项目参考以上案例，且考虑本项目旅游区域联动的停车需求，按照平日使用率45%，周末使用率75%，节假日90%；平日为257天，普通周末为76天，广义节假日（法定假日+调休连休周末）为32天来计算，停车场综合使用率为51.67%，本项目停车场全年综合使用率按照52%来测算。

平均停车时长：参考目前国内同类文化集群景区的停车时间，荆州古城旅游区（含宾阳楼、九老仙都、荆街）：旅游路线为古城墙+古建筑群+文旅街区，游客一般上午入城、下午离城，含登城、逛古街、看小演出、用餐，停车时长：5－6小时/车▪天。长沙“三馆一厅”（博物馆+图书馆+音乐厅+规划馆，文化集群），属于多馆联动，跨馆参观，停车时长：5－6小时/车▪天。荆州方特（大型主题乐园+演艺）属于大型文旅+强演艺，单日深度游玩，停车时长：7－9小时/车▪天。因本项目新馆的建设位置对面有荆园凤凰里文旅项目以及荆楚映象演绎项目，规划参观路线为上午博物馆（3-4h），中午/下午逛

古街(2-3h)，晚上看演艺（2-3h）；本项目因联动项目涵盖了演绎表演，故整体游玩时间相对要长，预计建成后停车场每天停车时间在6-8小时。根据谨慎性考虑，本项目每车位每天按6h停车时间计算。

收费单价：根据2022年11月荆州市人民政府网公开的《最新！荆州城区道路临时停车泊位收费标准公布》收费标准，本项目属于二类区域，根据相关标准，本项目收费单价暂取为2元/个·h。



最新！荆州城区道路临时停车泊位收费标准公布

发布时间：2022-11-02 08:36　　来源：荆州市发展和改革委员会　　字体大小：大 中 小　　分享：

收费标准及收费时段

（一）一类区域

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；

小型车停车首小时收费标准为每泊位3元，首小时以后每30分钟加收1.50元，不足30分钟的，按30分钟计算；

收费时间为7：30－21：00，连续停放最高限额为20元；

夜间21：00－次日7：30免收停车费，大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

（二）二类区域

停车在30分钟（含）以内免收机动车停放服务费；

小型车停车首小时收费标准为每泊位2元，首小时以后每30分钟加收1元，不足30分钟的，按30分钟计算；

收费时间为8：00－20：30，连续停放最高限额16元；

夜间20：30－次日8：00免收停车费；

大型车停车按实际占用泊位数计时收费。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目各项收入具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.门票收入	**2,800.00**	**5,280.00**	**6,540.00**	**6,084.00**	**5,628.00**	**5,796.00**
（1）楚文化博物馆	**1,600.00**	**3,120.00**	**3,840.00**	**3,600.00**	**3,360.00**	**3,456.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	50%	65%	80%	75%	70%	72%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
增值税销项税	90.57	298.87	370.19	344.38	318.57	328.08

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
（2）荆州文物保护修复中心	**1,200.00**	**2,160.00**	**2,700.00**	**2,484.00**	**2,268.00**	**2,340.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	50%	60%	75%	69%	63%	65%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
增值税销项税	67.92	16.92	20.95	19.49	18.03	18.57
2.研学及体验收入	**225.00**	**365.63**	**393.75**	**434.53**	**463.50**	**463.50**
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
单价（元/人）	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50
接待率（%）	60%	65%	70%	75%	80%	80%
增值税销项税	12.74	20.70	22.29	24.60	26.24	26.24
3.场馆租赁收入	**71.51**	**116.20**	**125.14**	**138.10**	**147.31**	**147.31**
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85
单价（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90
月份	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	60%	65%	70%	75%	80%	80%
增值税销项税	5.90	9.59	10.33	11.40	12.16	12.16
4.停车位收入	**64.21**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
天数	245.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率（%）	52%	52%	52%	52%	52%	52%
销项税额	5.30	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
含税营业收入	**3,160.72**	**5,857.49**	**7,154.55**	**6,752.29**	**6,334.47**	**6,502.47**
不含税营业收入	**2,978.29**	**5,503.51**	**6,722.89**	**6,344.52**	**5,951.57**	**6,109.52**
增值税销项税	**182.43**	**353.98**	**431.66**	**407.77**	**382.90**	**392.95**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.门票收入	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**
（1）楚文化博物馆	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
客流达成率（%）	74%	74%	74%	74%	74%	74%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
增值税销项税	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58
（2）荆州文物保护修复中心	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	67%	67%	67%	67%	67%	67%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
增值税销项税	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11
2.研学及体验收入	**477.42**	**477.42**	**477.42**	**491.73**	**491.73**	**491.73**
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
单价（元/人）	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91
接待率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	27.02	27.02	27.02	27.83	27.83	27.83
3.场馆租赁收入	**151.74**	**151.74**	**151.74**	**156.27**	**156.27**	**156.27**
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85
单价（元/㎡/月）	31.83	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	12.53	12.53	12.53	12.90	12.90	12.90
4.停车位收入	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率（%）	52%	52%	52%	52%	52%	52%
销项税额	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
含税营业收入	**6,688.82**	**6,688.82**	**6,688.82**	**6,707.66**	**6,707.66**	**6,707.66**
不含税营业收入	**6,284.68**	**6,284.68**	**6,284.68**	**6,302.34**	**6,302.34**	**6,302.34**
增值税销项税	**404.14**	**404.14**	**404.14**	**405.32**	**405.32**	**405.32**

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1.门票收入	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**	**5,964.00**
（1）楚文化博物馆	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**	**3,552.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	74%	74%	74%	74%	74%	74%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
增值税销项税	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58	337.58
（2）荆州文物保护修复中心	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
客流达成率（%）	67%	67%	67%	67%	67%	67%
客流转化率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
增值税销项税	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11	19.11
2.研学及体验收入	**506.49**	**506.49**	**506.49**	**521.67**	**521.67**	**521.67**
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
单价（元/人）	168.83	168.83	168.83	173.89	173.89	173.89
接待率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	28.67	28.67	28.67	29.53	29.53	29.53
3.场馆租赁收入	**160.94**	**160.94**	**160.94**	**165.76**	**165.76**	**165.76**
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85	4,965.85
单价（元/㎡/月）	33.76	33.76	33.76	34.77	34.77	34.77
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	13.29	13.29	13.29	13.69	13.69	13.69
4.停车位收入	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**	**95.66**
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率（%）	52%	52%	52%	52%	52%	52%
销项税额	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
含税营业收入	**6,727.09**	**6,727.09**	**6,727.09**	**6,747.09**	**6,747.09**	**6,747.09**
不含税营业收入	**6,320.54**	**6,320.54**	**6,320.54**	**6,339.28**	**6,339.28**	**6,339.28**

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
增值税销项税	**406.55**	**406.55**	**406.55**	**407.81**	**407.81**	**407.81**

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1.门票收入	**5,964.00**	**5,964.00**	**2,982.00**	**118,606.00**
（1）楚文化博物馆	**3,552.00**	**3,552.00**	**1,776.00**	**70,480.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	
客流达成率（%）	74%	74%	74%	
客流转化率（%）	60%	60%	60%	
单价（元/次）	80.00	80.00	80.00	
增值税销项税	337.58	337.58	168.79	6,645.57
（2）荆州文物保护修复中心	**2,412.00**	**2,412.00**	**1,206.00**	**48,126.00**
接待人次（万人/年）	100.00	100.00	100.00	
客流达成率（%）	67%	67%	67%	
客流转化率（%）	60%	60%	60%	
单价（元/次）	60.00	60.00	60.00	
增值税销项税	19.11	19.11	9.55	438.97
2.研学及体验收入	**537.33**	**537.33**	**268.67**	**9,681.17**
研学人次（万人次）	3.75	3.75	3.75	
单价（元/人）	179.11	179.11	179.11	
接待率（%）	80%	80%	80%	
增值税销项税	30.41	30.41	15.21	547.99
3.场馆租赁收入	**170.71**	**170.71**	**85.36**	**3,076.48**
年出租面积（㎡）	4,965.85	4,965.85	4,965.85	
单价（元/㎡/月）	35.81	35.81	35.81	
月份	12.00	12.00	6.00	
出租率（%）	80%	80%	80%	
增值税销项税	14.10	14.10	7.05	254.02
4.停车位收入	**95.66**	**95.66**	**47.44**	**1,929.19**
停车位（个）	420.00	420.00	420.00	
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	
平均收费时长（小时/车）	6.00	6.00	6.00	
天数	365.00	365.00	181.00	

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
使用率（%）	52%	52%	52%	
销项税额	7.90	7.90	3.92	159.32
含税营业收入	**6,767.70**	**6,767.70**	**3,383.47**	**133,292.84**
不含税营业收入	**6,358.60**	**6,358.60**	**3,178.95**	**125,246.97**
增值税销项税	**409.10**	**409.10**	**204.52**	**8,045.87**

（二）项目成本预测

本项目总成本构成包括：燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、管理及其他费用、固定资产折旧、专项工程更新费用。主要运营成本费用预测假设如下：

1.燃料及动力费

本项目外购原材料及动力费主要为水、电成本费用。

（1）用电成本费用

根据可行性研究报告，本项目预计年用电量 420.53 万 kwh，根据湖北省电网销售价格的工业用电价格,本项目电价参照标准0.6907元/度计取。

（2）用水成本费用

根据可行性研究报告,本项目预计年用水量 4.3 万 m^3。根据 2023 年荆州市居民水价标准，非居民用水单价为 1.92 元/吨。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8380							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

荆州城区供水价格一览表

（单位：元/立方米）

供水类别	用水价格		到户价	
	调整前	7月1日抄见水量起	调整前	7月1日抄见水量起
居民生活用水	1.30	1.55	2.25	2.50
非居民用水	1.68	1.92	3.08	3.32
特种用水	4.00	5.00	5.40	6.40

2.工资及福利费

新增人员配置：根据《博物馆事业中长期发展规划纲要（2011－2020)》，其中明确，大型博物馆需专业技术+管理+服务三支队伍，强调按面积、展线、年客流量核定人员。参考湖北省内以及周边省份的博物馆，根据目前正在经营的大型博物馆的人员和面积来估算，平均 450－550 ㎡/人（建筑面积），本项目按照 500 ㎡/人来计。项目总建筑面积 72511 平方米，其中楚文化博物馆地上 45720 平方米，荆州文物保护修复中心 20800 平方米，预计需要 145 人。参考湖北省博物馆，管理+技术人员占比 60%，服务人员占比 40%。本项目管理及技术人员按照 87 人，服务人员按 58 人。

人员薪酬：根据荆州市统计局《2025 年国民经济和社会发展统计公报》2025 年城镇居民人均可支配收入为 46,713 元/年，本项目服务人员人均薪酬按照 5 万元/年，管理及技术人员平均薪酬按 8 万元/年计算。福利费按职工薪酬的 14%计提。参考荆州市 2018 年—2025 年 CPI 指数增长 1.46%、3.2%、2.6%、0.2%、2.1%、-0.7%、-0.2%、0.2%，则每三年 CPI 滚动增长率为 7.43%、6.10%、4.96%、1.59%、1.18%、-0.07%，平均滚动增长率为 3.53%，考虑最近几年的 CPI 指数相对较低，暂定人均工资每 3 年增长 3%。

3.维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%～2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，文化场馆以室内展示为主，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

4.管理及其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中

常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按营业收入的 7%计提。

5.资产折旧费用

本项目将新增建筑物原值为 47,843.87 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%；本项目新增专项工程原值为 19,958.91 万元，折旧年限 15 年，残值率为 5%。

6.专项工程更新费用

本项目专项工程主要为展陈工程，按照 15 年的折旧年限，预计从运营期第 16 年起，在后续 15 年内逐步更新，预计每年更新费用为 1,330.59 万元。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内总成本费用具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、不含税付现成本	**1,293.73**	**2,013.12**	**2,098.47**	**2,105.71**	**2,078.20**	**2,089.26**
1.燃料动力费用	176.41	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61
2.工资及福利费	749.36	1,124.04	1,124.04	1,157.76	1,157.76	1,157.76
3.维修费	159.48	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22
4.其他管理费用	208.48	385.25	470.60	444.12	416.61	427.67
5.专项工程更新费用	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**2,357.77**	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**
总成本费用合计	**3,651.50**	**5,549.76**	**5,635.11**	**5,642.35**	**5,614.84**	**5,625.90**
其中付现成本（不含税）	**1,293.73**	**2,013.12**	**2,098.47**	**2,105.71**	**2,078.20**	**2,089.26**
其中付现成本（含税）	**1,343.32**	**2,091.87**	**2,182.34**	**2,187.99**	**2,158.83**	**2,170.55**

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、不含税付现成本	**2,136.25**	**2,136.25**	**2,136.25**	**2,173.25**	**2,173.25**	**2,173.25**
1.燃料动力费用	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61
2.工资及福利费	1,192.49	1,192.49	1,192.49	1,228.26	1,228.26	1,228.26
3.维修费	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22
4.其他管理费用	439.93	439.93	439.93	441.16	441.16	441.16
5.专项工程更新费用	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**
总成本费用合计	**5,672.89**	**5,672.89**	**5,672.89**	**5,709.89**	**5,709.89**	**5,709.89**
其中付现成本（不含税）	**2,136.25**	**2,136.25**	**2,136.25**	**2,173.25**	**2,173.25**	**2,173.25**
其中付现成本（含税）	**2,218.28**	**2,218.28**	**2,218.28**	**2,255.35**	**2,255.35**	**2,255.35**

（续）

项目　　年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、不含税付现成本	**2,211.38**	**2,211.38**	**2,211.38**	**3,137.70**	**3,581.23**	**3,581.23**
1.燃料动力费用	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61	264.61
2.工资及福利费	1,265.11	1,265.11	1,265.11	1,303.06	1,303.06	1,303.06
3.维修费	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22	239.22
4.其他管理费用	442.44	442.44	442.44	443.75	443.75	443.75
5.专项工程更新费用				887.06	1,330.59	1,330.59
二、固定资产折旧费	**3,536.64**	**3,536.64**	**3,536.64**	**2,693.93**	**2,272.58**	**2,272.58**
总成本费用合计	**5,748.02**	**5,748.02**	**5,748.02**	**5,831.63**	**5,853.81**	**5,853.81**
其中付现成本（不含税）	**2,211.38**	**2,211.38**	**2,211.38**	**3,137.70**	**3,581.23**	**3,581.23**
其中付现成本（含税）	**2,293.56**	**2,293.56**	**2,293.56**	**3,299.80**	**3,783.24**	**3,783.24**

（续）

项目　　年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、不含税付现成本	**3,621.67**	**3,621.67**	**1,810.83**	**50,595.46**
1.燃料动力费用	264.61	264.61	132.31	5,336.31
2.工资及福利费	1,342.15	1,342.15	671.08	24,792.86
3.维修费	239.22	239.22	119.61	4,824.27
4.其他管理费用	445.10	445.10	222.53	8,767.30
5.专项工程更新费用	1,330.59	1,330.59	665.30	6,874.72
二、固定资产折旧费	**2,272.58**	**2,272.58**	**1,136.29**	**64,791.27**
总成本费用合计	**5,894.25**	**5,894.25**	**2,947.12**	**115,386.73**

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
其中付现成本（不含税）	3,621.67	3,621.67	1,810.83	50,595.46
其中付现成本（含税）	3,823.76	3,823.76	1,911.53	52,861.80

（三）项目税费预测

1.增值税

销项税：文化馆门票收入属于文化体育服务，适用增值税税率 6%，根据财税〔2016〕36 号政策，博物馆、文化馆自有场所第一道参观门票收入可申请免征增值税，馆内特展等二次收费门票按 6%计税，本项目测算先按应税情形测算，后续运营阶段依法申报享受免税优惠；停车费收入适用增值税税率 9%、场馆租赁收入适用增值税税率 9%、研学服务收入适用增值税税率 6%。

运营成本进项税：电费按 13%、水费按 9%，维修费按 9%、其他费用统一取 6%。

建设期进项税：本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；设备采购以 13%税率计算，预备费以 9%的税率计算，工程建设其他费用等统一按照 6%计算。

2.附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

3.房产税：按照租金收入 12%的税率计算。

4.所得税：所得税按 25%的税率计算。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税	182.43	353.98	431.66	407.77	382.90	392.95
运营期增值税进项税	49.59	78.75	83.87	82.28	80.63	81.29
留抵进项税	-5,668.70	-5,393.47	-5,045.68	-4,720.19	-4,417.92	-4,106.26
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
税金及附加	**7.87**	**12.79**	**13.78**	**15.20**	**16.22**	**16.22**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	7.87	12.79	13.78	15.20	16.22	16.22
税金及附加合计	**7.87**	**12.79**	**13.78**	**15.20**	**16.22**	**16.22**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**7.87**	**12.79**	**13.78**	**15.20**	**16.22**	**16.22**

（续）

项目 / 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
增值税销项税	404.14	404.14	404.14	405.32	405.32	405.32
运营期增值税进项税	82.03	82.03	82.03	82.10	82.10	82.10
留抵进项税	-3,784.15	-3,462.04	-3,139.93	-2,816.71	-2,493.49	-2,170.27
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
税金及附加	**16.71**	**16.71**	**16.71**	**17.20**	**17.20**	**17.20**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	16.71	16.71	16.71	17.20	17.20	17.20
税金及附加合计	**16.71**	**16.71**	**16.71**	**17.20**	**17.20**	**17.20**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**16.71**	**16.71**	**16.71**	**17.20**	**17.20**	**17.20**

（续）

项目 / 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
增值税销项税	406.55	406.55	406.55	407.81	407.81	407.81
运营期增值税进项税	82.18	82.18	82.18	162.10	202.01	202.01
留抵进项税	-1,845.90	-1,521.53	-1,197.16	-951.45	-745.65	-539.85
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
税金及附加	**17.72**	**17.72**	**17.72**	**18.25**	**18.25**	**18.25**

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25
税金及附加合计	**17.72**	**17.72**	**17.72**	**18.25**	**18.25**	**18.25**
所得税费用	-	-	-	-	-	-
税费合计	**17.72**	**17.72**	**17.72**	**18.25**	**18.25**	**18.25**

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
增值税销项税	409.10	409.10	204.52	8,045.87
运营期增值税进项税	202.09	202.09	100.70	2,266.34
留抵进项税	-332.84	-125.83	-22.01	
应缴增值税	-	-	-	-
税金及附加	**18.79**	**18.79**	**9.40**	**338.70**
城市维护建设税	-	-	-	-
教育费附加（含地方附加）	-	-	-	-
房产税	18.79	18.79	9.40	338.70
税金及附加合计	**18.79**	**18.79**	**9.40**	**338.70**
所得税费用	-	-	**46.08**	**46.08**
税费合计	**18.79**	**18.79**	**55.48**	**384.78**

（四）项目财务费用预测

本项目计划发行专项债券融资 50,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 20,000.00 万元，期限 20 年，2027 年计划发行 30,000.00 万元，期限 20 年。根据《2026 湖北省政府专项债券（二十八期）》实际发行利率 2.31%上浮 10 个 BP,即本次 20 年期债券发行利率为 2.54%（债券最终利率以市场价格为准）。每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2026 年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
2027 年	20,000.00	30,000.00	-	50,000.00	889.00	889.00
2028 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2029 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2030 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2031 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2032 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2033 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2034 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2035 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2036 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,270.00	1,270.00
2037 年	50,000.00	-	2,000.00	48,000.00	1,270.00	3,270.00
2038 年	48,000.00	-	5,000.00	43,000.00	1,181.10	6,181.10
2039 年	43,000.00	-	5,000.00	38,000.00	1,054.10	6,054.10
2040 年	38,000.00	-	5,000.00	33,000.00	927.10	5,927.10
2041 年	33,000.00	-	5,000.00	28,000.00	800.10	5,800.10
2042 年	28,000.00	-	5,000.00	23,000.00	673.10	5,673.10
2043 年	23,000.00	-	5,000.00	18,000.00	546.10	5,546.10
2044 年	18,000.00	-	5,000.00	13,000.00	419.10	5,419.10
2045 年	13,000.00	-	5,000.00	8,000.00	292.10	5,292.10
2046 年	8,000.00	-	5,000.00	3,000.00	165.10	5,165.10
2047 年	3,000.00	-	3,000.00	-	38.10	3,038.10
合计	——	**50,000.00**	**50,000.00**	——	**19,685.00**	**69,685.00**

（五）模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	2,978.29	5,503.51	6,722.89	6,344.52	5,951.57	6,109.52

项目 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
减：不含税总成本费用	3,651.50	5,549.76	5,635.11	5,642.35	5,614.84	5,625.90
减：税金及附加	7.87	12.79	13.78	15.20	16.22	16.22
减：财务费用	592.67	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
利润总额	-1,273.75	-1,329.04	-196.00	-583.03	-949.49	-802.60
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-1,273.75	-1,329.04	-196.00	-583.03	-949.49	-802.60

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
不含税营业收入	6,284.68	6,284.68	6,284.68	6,302.34	6,302.34	6,302.34
减：不含税总成本费用	5,672.89	5,672.89	5,672.89	5,709.89	5,709.89	5,709.89
减：税金及附加	16.71	16.71	16.71	17.20	17.20	17.20
减：财务费用	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,181.10
利润总额	-674.92	-674.92	-674.92	-694.75	-694.75	-605.85
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-674.92	-674.92	-674.92	-694.75	-694.75	-605.85

（续）

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税营业收入	6,320.54	6,320.54	6,320.54	6,339.28	6,339.28	6,339.28
减：不含税总成本费用	5,748.02	5,748.02	5,748.02	5,831.63	5,853.81	5,853.81
减：税金及附加	17.72	17.72	17.72	18.25	18.25	18.25
减：财务费用	1,054.10	927.10	800.10	673.10	546.10	419.10
利润总额	-499.30	-372.30	-245.30	-183.70	-78.88	48.12
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-499.30	-372.30	-245.30	-183.70	-78.88	48.12

（续）

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
不含税营业收入	6,358.60	6,358.60	3,178.95	125,246.97
减：不含税总成本费用	5,894.25	5,894.25	2,947.12	115,386.73
减：税金及附加	18.79	18.79	9.40	338.70
减：财务费用	292.10	165.10	38.10	19,388.67
利润总额	153.46	280.46	184.33	-9,867.13
减：所得税（25%）	-	-	46.08	46.08

项目 年份	2045 年	2046 年	2047 年	合计
净利润	153.46	280.46	138.25	-9,913.21

（六）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入		-	-	3,160.72	5,857.49	7,154.55	6,752.29
经营活动现金流出		-	-	1,351.19	2,104.66	2,196.12	2,203.19
经营活动现金净流量		**-**	**-**	**1,809.53**	**3,752.83**	**4,958.43**	**4,549.10**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	10,375.06	861.11	28,820.16	33,201.66			
投资活动现金净流量	**-10,375.06**	**-861.11**	**-28,820.16**	**-33,201.66**			
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	10,375.06	861.11	28,840.16	33,527.99	-	-	-
其他资金安排	10,375.06	861.11	8,840.16	3,527.99			
债券融资	-	-	20,000.00	30,000.00			
融资活动现金流出	-	-	20.00	919.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
偿还本金							
支付利息	-	-	-	889.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
债券发行手续费	-	-	20.00	30.00			
四、融资活动现金净流量	**10,375.06**	**861.11**	**28,820.16**	**32,608.99**	**-1,270.00**	**-1,270.00**	**-1,270.00**
五、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**1,216.86**	**2,482.83**	**3,688.43**	**3,279.10**
本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**1,216.86**	**3,699.69**	**7,388.12**	**10,667.22**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,334.47	6,502.47	6,688.82	6,688.82	6,688.82	6,707.66

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营活动现金流出	2,175.05	2,186.77	2,234.99	2,234.99	2,234.99	2,272.55
经营活动现金净流量	**4,159.42**	**4,315.70**	**4,453.83**	**4,453.83**	**4,453.83**	**4,435.11**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排						
债券融资						
融资活动现金流出	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
偿还本金			-	-	-	-
支付利息	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00
债券发行手续费						
四、融资活动现金净流量	**-1,270.00**	**-1,270.00**	**-1,270.00**	**-1,270.00**	**-1,270.00**	**-1,270.00**
五、本年现金净流量	**2,889.42**	**3,045.70**	**3,183.83**	**3,183.83**	**3,183.83**	**3,165.11**
本年累计现金净流量	**13,556.64**	**16,602.34**	**19,786.17**	**22,970.00**	**26,153.83**	**29,318.94**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,707.66	6,707.66	6,727.09	6,727.09	6,727.09	6,747.09
经营活动现金流出	2,272.55	2,272.55	2,311.28	2,311.28	2,311.28	3,318.05
经营活动现金净流量	**4,435.11**	**4,435.11**	**4,415.81**	**4,415.81**	**4,415.81**	**3,429.04**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排						
债券融资						
融资活动现金流出	3,270.00	6,181.10	6,054.10	5,927.10	5,800.10	5,673.10
偿还本金	2,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
支付利息	1,270.00	1,181.10	1,054.10	927.10	800.10	673.10

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
债券发行手续费						
四、融资活动现金净流量	**-3,270.00**	**-6,181.10**	**-6,054.10**	**-5,927.10**	**-5,800.10**	**-5,673.10**
五、本年现金净流量	**1,165.11**	**-1,745.99**	**-1,638.29**	**-1,511.29**	**-1,384.29**	**-2,244.06**
本年累计现金净流量	**30,484.05**	**28,738.06**	**27,099.77**	**25,588.48**	**24,204.19**	**21,960.13**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,747.09	6,747.09	6,767.70	6,767.70	3,383.47	133,292.84
经营活动现金流出	3,801.49	3,801.49	3,842.55	3,842.55	1,967.01	53,246.58
经营活动现金净流量	**2,945.60**	**2,945.60**	**2,925.15**	**2,925.15**	**1,416.46**	**80,046.26**
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						73,257.99
投资活动现金净流量						**-73,257.99**
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入						73,604.32
其他资金安排						23,604.32
债券融资						50,000.00
融资活动现金流出	5,546.10	5,419.10	5,292.10	5,165.10	3,038.10	69,735.00
偿还本金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00	50,000.00
支付利息	546.10	419.10	292.10	165.10	38.10	19,685.00
债券发行手续费						50.00
四、融资活动现金净流量	**-5,546.10**	**-5,419.10**	**-5,292.10**	**-5,165.10**	**-3,038.10**	**3,869.32**
五、本年现金净流量	**-2,600.50**	**-2,473.50**	**-2,366.95**	**-2,239.95**	**-1,621.64**	**10,657.59**
本年累计现金净流量	**19,359.63**	**16,886.13**	**14,519.18**	**12,279.23**	**10,657.59**	
六、本息覆盖倍数						**1.15**

荆楚文化遗产保护传承项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数

项目 名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
荆楚文化遗产保护传承项目	133,292.84	53,246.58	73,604.32	50,000.00	19,685.00	1.15

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.15，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆楚文化遗产保护传承项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制

工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）资金使用监管风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；资金监管不到位，出现挤占、截留和挪用；各监管部门未能实现互联互通，无法对项目建设进度、资金使用有效监管。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，加强债券资金使用监管，完善监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用；第三，监管部门对债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围；第四；与发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、债券资金支出进度等信息，实施有效监管。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适

当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

荆州市荆州区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

荆州市荆州区文化和旅游局负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）实施必要性

习近平总书记在考察湖北时曾指出：“荆楚文化是悠久的中华文明的重要组成部分，在中华文明发展史上地位举足轻重”。楚文化是

荆楚文化的重要支柱和长江文明的重要源头根脉，大型遗址、高等级墓葬是诠释楚文化高度的关键标尺，这两者兼备且规模最大、延续时间最长、内涵最丰富者，在全国楚境内，非荆州市莫属。作为“楚国故都”，荆州市坚持新时代文物工作方针，扛起楚文化保护传承大旗，力争全力打造新时代楚文化权威阐释地、场景再现地、活动聚集地、文旅目的地。

本项目的建设是提高荆州大遗址保护片区楚文化展示空间和展现水平，提升文物保护和修复能力的必要举措，同时也是推动荆州市打造楚文化旅游融合发展窗口，为提质赋能荆楚文化经济发展奠定基础。项目建成后，通过本项目串联，做到真正融合其他各类主题景点，打造荆州全市文旅一体化格局。同时，项目从外观设计到内部陈列布局，将遵循楚文化特色，参考已有遗址建筑风格，精心打造，自身也必然成为未来热门旅游景点之一，助力荆州打造楚文化旅游融合窗口，以点串线，以线带面，最终带动整个荆州市文旅事业的高质量发展

综上，为进一步有效提升重点文物和重大考古遗迹保护水平、深化文化旅游融合程度、彰显中华文化重要标志的传播度和影响力，建设单位提出荆楚文化遗产保护传承项目，通过新建楚文化博物馆及荆州文物保护修复中心，进一步打造楚文化传承、保护、活化利用示范区。

（2）项目公益性

本项目投向领域为社会事业-文化旅游及其他社会事业领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未

用于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中所列的负面清单内容；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

（3）项目收益性

主要来源于门票收入、研学及体验收入、场地租赁收入和停车位收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目主要建设内容：项目总建筑面积72511平方米。其中楚文化博物馆地上45720平方米，荆州文物保护修复中心20800平方米，地下不计容面积5991平方米。楚文化博物馆包括陈列展示区、文物库房区、开放服务设施用房等，荆州文物保护修复中心包括文物保护修复陈列展示区、大中小型文物修复区、文物检测和保护实验室、文物过渡库房及保护设备间、文物保护辅助用房等。配套建设420个停车位及室外工程等。

项目取得了项目立项批复、用地预审、可研批复、初设批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地使用证、环评批复、施工许可证等相关证件或批复文件，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金共计23,604.32万元，占项目总投资的32.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资73,604.32万元，建设资金来源为项目单位自筹资金23,604.32万元、专项债券资金50,000.00万元。项目资本金来源于财政配套资金，目前已到位中央预算内资金20,000.00万元，截止目前已支付16,076.33万元，因项目前期先行实施的土建基础工程投资占比较小；而占比较大的陈列布展、安防和消防、弱电智能化等大额核心工程，需待土建主体完工验收后方可进场施工，故拨付资金目前尚有剩余，剩余项目资本金根据工程进度分期到位。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合收费文件和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需求合理性

根据本项目初设批复，本项目总投资75,195.99万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资73,604.32万元，其中：工程费用60,245.49万元，占比81.85%；工程建设其他费用9,524.02万元，占比12.94%；基本预备费3,488.48万元，占比4.74%；

静态总投资 73,257.99 万元，建设期利息 296.33 万元，占比 0.40%；手续费 50.00 万元，占比 0.07%。

本项目资本金共计 23,604.32 万元，占项目总投资的 32.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；发行专项债券 50,000.00 万元，占项目总投资 67.93%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为荆州市荆州区文化和旅游局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增

效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

<table>
<tr><td colspan="5">项目绩效总目标</td></tr>
<tr><td>名称</td><td colspan="4">目标说明</td></tr>
<tr><td>长期绩效目标</td><td colspan="4">为进一步有效提升重点文物和重大考古遗迹保护水平、深化文化旅游融合程度、彰显中华文化重要标志的传播度和影响力，本项目以楚文化为内核，以楚文化的源起与发展为脉络，以构筑新时代楚文化保护传承高地为目标导向，通过新建楚文化博物馆及荆州文物保护修复中心，加快创建荆楚文化保护传承示范区，让楚文化从荆州市走向全世界。</td></tr>
<tr><td>年度绩效目标</td><td colspan="4">按照施工计划逐步投入项目资本金及政府专项债券，完成本项目建设</td></tr>
<tr><td colspan="5">绩效目标表</td></tr>
<tr><td>目标名称</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="9">长期绩效目标</td><td rowspan="9">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>楚文化博物馆</td><td>45720 平方米</td></tr>
<tr><td>荆州文物保护修复中心</td><td>20800 平方米</td></tr>
<tr><td>大型客车停车位</td><td>20 个</td></tr>
<tr><td>小型汽车停车位</td><td>400 个</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>项目验收合格率</td><td>≥100%</td></tr>
<tr><td>债券资金使用合规率</td><td>≥100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td>项目完成及时率</td><td>≥100%</td></tr>
<tr><td>是否及时足额还本付息</td><td>是</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>静态总投资</td><td>73,257.99 万元</td></tr>
</table>

项目绩效总目标				
			专项债资金	50,000.00 万元
	效益指标	经济效益指标	运营期收入	133,292.84 万元
		社会效益指标	带动就业人数	145 人
		环境效益指标	环境污染率	0%
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限	≥20 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群众满意度	≥98%

本项目建设期 30 个月，已于 2024 年 11 月开始施工，预计 2027 年 4 月竣工，按照本项目的建设规模及内容，按照 2025、2026、2027 三个年度来编制年度绩效目标。

以下为年度绩效目标表：

年度绩效目标表						
目标名称	**一级指标**	**二级指标**	**三级指标**	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**
长期绩效目标	产出指标	数量指标	楚文化博物馆	18540 平方米	18540 平方米	8640 平方米
			荆州文物保护修复中心	9000 平方米	9000 平方米	2800 平方米
			大型客车停车位	8 个	8 个	4 个
			小型汽车停车位	150 个	150 个	100 个
		质量指标	项目验收合格率	≥100%	≥100%	≥100%
			债券资金使用合规率	≥100%	≥100%	≥100%
		时效指标	项目完成及时率	≥100%	≥100%	≥100%
			是否及时足额还本付息	无	是	是
		成本指标	静态总投资	11,236.17 万元	28,840.16 万元	33,181.66 万元
			专项债资金	无	20,000.00 万元	30,000.00 万元
	效益指标	经济效益指标	运营期收入	无	无	3，160.72 万元
		社会效益指标	带动就业人数	无	无	145 人
		环境效益指标	环境污染率	0%	0%	0%
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目持续发挥作用的期限	≥20 年	≥20 年	≥20 年

年度绩效目标表						
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	2025 年	2026 年	2027 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群众满意度	无	无	≥98%

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

2026年湖北省（潜江市）
潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

潜江隶属湖北省，是湖北省直管市，位于湖北省中南部、江汉平原腹地，是连接湖北东西部的桥梁城市，是武汉城市圈、汉江生态经济带等湖北“两圈两带”战略的重要节点城市，素有“曹禺故里、江汉油城、水乡园林、龙虾之乡”的美誉。

自公元965年（宋乾德三年）建县，迄今已有一千多年的历史。作为楚文化的发祥地之一，境内发现被誉为“天下第一台”的东周楚灵王行宫章华台遗址，被列为“2000年全国考古十大新发现”。1988年5月撤县建市。1994年10月被列为湖北省直管市。

全市国土面积2004平方公里，常住人口100.85万人，境内有全国十大油田之一的江汉油田，辖3个省级经济开发区、6个国有农场、14个镇处，素有“曹禺故里、江汉油城、水乡园林、龙虾之乡”的美誉，获评全国县域经济与县域综合发展百强县市、全国文明城市提名城市、国家园林城市、全国绿化模范城市、全国民生改善十佳典范城市、中国十大最具幸福感城市、全国文化先进县市、全国文化体制改革先进地区、全国平安建设先进县市、全国科技进步考核先进县市、全国义务教育发展基本均衡示范市等称号。

1.2025年国民经济和社会发展计划执行情况：

经济发展。全年地区生产总值完成930亿元，增长5%（预计数，下同）；剔除重点企业停产检修影响，规上工业增加值增长9.1%；固定资产投资增长8.5%；社会消费品零售总额完成358亿元，增长4.6%；地方一般公共预算收入完成35.21亿元，可比增长10%；进出口总额为100亿元，其中，出口总额16.1亿元，增长9.5%；新登记经营主体1.3万户；制造业增加值占GDP比重34%；常住人口城镇化率58.93%。

创新驱动。全年完成高新技术产业增加值165亿元，占GDP比重17.68%；研发经费投入占GDP比重0.88%；每万人发明专利拥有量3.34件。

人民生活。全年城镇、农村常住居民人均可支配收入分别为43038元、26300元，分别增长4%、6%；城镇新增就业1.2万人；基本医疗保险参保率稳定在96%以上。

生态环境。单位GDP能耗降低率、单位GDP二氧化碳排放降低率两项指标预计完成省下达目标任务；6个国考和9个省考地表水断面优良率分别为83.3%、88.9%；环境空气质量优良天数比例95%。

安全保障。粮食综合生产能力达12.14亿斤，稳定保持在安全线之上。

2.潜江市地方政府性基金预算收支情况

（1）2025年潜江市本级政府性基金收支情况：

收入情况：2025年政府性基金收入预计完成724458万元，为调整预算数的101.4%，其中：本级政府性基金预算收入385355万元，

地方政府专项转贷收入339103万元。

支出情况：2025年政府性基金预算预计支出724458万元，为调整预算数的101.4%。其中：本级政府性基金预算支出603329万元，专项债券还本支出59129万元，调出资金62000万元。

平衡情况：2025年政府性基金预算收支相抵，当年平衡。

3.2024年潜江市本级政府性基金收支情况：

收入情况:总收入为755445万元。1.政府性基金收入预算450642万元。其中：国有土地使用权出让收入439405万元、城市建设配套费收入7533万元、污水处理费收入1920万元、其他政府性基金收入0万元、专项债务对应项目专项收入1784万元;2.上级补助收入4962万元；3.上年结余37836万元；4.调入6977万元；5.地方政府专项债务转贷收入255028万元。

支出情况:总支出为717642万元。1.政府性基金支出预算675502万元。其中：国有土地出让金安排支出402126万元、城市建设配套费收入安排支出0万元、污水处理费收入安排支出1784万元、其他政府性基金收入（耕地占补平衡等指标交易）安排支出271592万元。2.调出35512万元；3.债务还本6628万元。

平衡情况：2024年政府性基金预算结余37803万元。

4.2023年潜江市本级政府性基金收支情况：

收入情况：政府性基金收入预算569095万元。其中：国有土地使用权出让收入455350万元、城市建设配套费收入4500万元、污水处理费收入1400万元、其他政府性基金收入75000万元、地方政府专项债务转贷收入32845万元。

支出情况：政府性基金支出预算569095万元。其中：国有土地出让金安排支出455350万元、城市建设配套费收入安排支出4500万元、污水处理费收入安排支出1400万元、其他政府性基金收入（耕地占补平衡等指标交易）安排支出75000万元、地方政府专项债务转贷安排支出32845万元。

表1-1 潜江市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	886.65	904.92	930.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39167	41462	43038
3.农村居民人均可支配收入（元）	22922	24791	26300
4.地方财政总收入	146.1	169.75	173.02
4.1 地方公共预算收入	89.19	94.21	100.57
4.2 政府性基金收入	56.91	75.54	72.45
5.地方财政总支出	146.1	165.97	162.29
5.1 地方公共预算支出	89.19	94.21	89.84
5.2 政府性基金支出	56.91	71.76	72.45

表1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额（亿元）	2025年余额（亿元）
潜江市	112.3405	106.4877
其中：市本级	112.3405	106.4877
区/县		

表1-3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	0
2年期	0

期限	2025 年
3 年期	0
5 年期	0.8198
7 年期	0
10 年期	7.7032
15 年期	8.2559
20 年期	16.0414
30 年期	1.09

二、债券情况

债券名称：潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目。

本项目 2024 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 8,700.00 万元,已调入专项债券 13,257.00 万元，2026 年已发行专项债券 20,000.00 万元,2026 年计划发行专项债券 43,043.00 万元，发行期限均为 20 年。

还本付息方式：债券期限 20 年，每半年付息一次，债券发行后第 11—20 年每年偿还本金 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目总建筑面积 200000 平方米，其中地上建筑面积 162957.63 平方米[包含住院楼（一）架空层面积 263.63 平方米住院楼（二）架空层面积 263.63 平方米]，地下建筑面积 37042.37 平方米，规划床位 1500 张。地上主要建设 15 个建筑单体，分别为门诊楼 24778.12 平方米，医技楼 44015.86 平方米，住院楼 63368.56 平方米[其中住院楼（一）31094.29 平方米，住院楼（二）32274.27 平方米]，感染性疾病楼 9448.46 平方米，科研后勤楼 7657.46 平方米，宿舍楼 4467.86 平方米，职工活

动中心642.82平方米，食堂3755.33平方米，学术报告厅1585.9平方米，能源站2000平方米，门卫监控中心210平方米，医疗垃圾站210平方米，生活垃圾站210平方米，制氧房80平方米，地下主要建设核医学、放疗、配备用房等。购置医疗设备并配套建设变配电、给排水、绿化、道路等基础设施本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020—2022年）项目库。

（二）建设期资金平衡方案

项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

资金来源	2024年	2025年	2026年	合计
资本金	10,000.00	10,000.00	46,944.71	66,944.71
财政安排资金				
项目单位自筹资金	10,000.00	10,000.00	46,944.71	66,944.71
专项债券资金				
其他资金				
融资资金	15,000.00	21,957.00	63,043.00	100,000.00
专项债券	15,000.00	21,957.00	63,043.00	100,000.00
项目单位市场化融资				
其他资金				
其他资金				
合计	25,000.00	31,957.00	109,987.71	166,944.71

（三）项目资金来源

潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目资金来源

单位：人民币万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目融资	
潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目	2046 年 12 月	166,944.71	166,944.71	66,944.71	100,000.00	137,145.28

四、资金平衡

（一）潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目融资还本付息情况

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券期初余额	0.00	15,000.00	36,957.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
本期发行金额	15,000.00	21,957.00	63,043.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期需还利息	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,436.67
本期实际还款（本息）	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	3,036.67
其中：1 本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00
2 利息	0.00	334.59	1,661.33	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,446.21	2,436.67
债券期末余额	15,000.00	36,957.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	99,400.00

年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
债券期初余额	99,400.00	96,590.00	92,894.30	82,894.30	72,894.30	62,894.30	52,894.30	42,894.30	32,894.30	22,894.30	13,494.30	6,304.30	0.00
本期发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00
当期需还利息	2,417.59	2,333.99	2,167.85	1,923.24	1,678.61	1,433.99	1,189.36	944.76	700.14	465.04	256.16	78.49	37,145.28
本期实际还款（本息）	5,227.59	6,029.69	12,167.85	11,923.24	11,678.61	11,433.99	11,189.36	10,944.76	10,700.14	9,865.04	7,446.16	6,382.79	137,145.28
其中：1 本金	2,810.00	3,695.70	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,400.00	7,190.00	6,304.30	100,000.00
2 利息	2,417.59	2,333.99	2,167.85	1,923.24	1,678.61	1,433.99	1,189.36	944.76	700.14	465.04	256.16	78.49	37,145.28
债券期末余额	96,590.00	92,894.30	82,894.30	72,894.30	62,894.30	52,894.30	42,894.30	32,894.30	22,894.30	13,494.30	6,304.30	0.00	0.00

（二）潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
潜江市新型城镇化补短板强弱项一期(潜江市中心医院）项目	1,485,627.00	1,315,671.24	166,944.71	137,145.28	1.24

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：经测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间预计用于资金平衡相关收益为169,955.76万元，债券本金100,000.00万元，付息37,145.28万元，本息合计137,145.28万元，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.24，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如公共基础设施受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力强的施工队伍；

②进行事前控制。审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预

料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力强的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4.材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

（1）风险因素

①经营收入不及预期风险；

②运营成本高于预期风险；

（2）应对措施

①加强经营管理，提高相关资产设备的利用率；

②厉行节约，严格控制运营成本；

2.市场风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）应对措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.存续债券收益不足风险

（1）风险因素

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，因此存在由于收入不足而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

（2）应对措施

本项目收入较为可靠，但为防止发生存续债券收益不足的风险，应提前制定资金计划，加强经营管理，合理降低相关成本等控制措施。

2.资金管理不规范风险

（1）风险因素

本次专项债券发行期限为中长期债券，采用在债券存续期内每半年付息一次，最后10年每年还本10%。如果债券资金挪作他用，住院收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）应对措施

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目

之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

潜江市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

潜江市卫生局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

《潜江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，加强公共卫生体系建设，实施医疗卫生服务能力提升工程；《潜江市卫生健康事业发展“十四五”规划》提出，到

2025 年，构建起体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型卫生健康服务体系，疾控体系改革和公卫体系建设“潜江样板”全面成型。2023 年潜江市人民政府工作报告提出，“加强教育和医疗供给。持续开展“323”攻坚行动，推进市人民医院、市中医院周潭院区、市中心医院、市疾控中心及卫生应急指挥中心等项目建设，让群众享受高品质医疗服务。”

本项目医院综合体的建设，符合潜江市卫生事业发展规划，构建了体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型卫生健康服务体系，推动了疾控体系改革和公卫体系建设“潜江样板”全面成型。

（2）公益性

《潜江市卫生健康事业发展“十四五”规划》指出，“十三五”时期，潜江市卫生健康事业取得了积极成效，同时也存在着一些比较突出的问题和短板。主要有资源总量相对不足，资源布局结构仍需优化。现有床位数难以满足居民医疗需求，人力资源不足。资源空间分布不均衡，过于集中在园林主城区和广华副城区，经济开发区及竹根滩镇、周矶管理区和产城融合发展区等区域医疗卫生机构不足。为构建起体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型卫生健康服务体系，疾控体系改革和公卫体系建设“潜江样板”全面成型。

本项目的建设是打造立足潜江、辐射周边的区域医疗中心。项目建成后将提供 1500 张床位，一定程度上弥补了区域内床位数需求不足的现象。构建整合型差异化发展医疗服务体系，推动公卫体系的“潜江样板”全面成型。

（3）收益性

潜江市是武汉城市圈、鄂西生态文化旅游圈、长江经济带、汉江生态经济带等湖北“两圈两带”战略重要节点城市，必须加快卫生健康服务能力高质量转型，从基本医疗向基本与高端医疗协同发展转型，不断满足人民群众多层次、多元化健康需求，与江汉平原现代化中等城市和江汉平原振兴发展高质量示范区的发展定位相匹配。

医疗健康是社会经济体系中的重要分支之一，医疗卫生水平和经济发展具有密切的联系。本项目的建设有助于着力打造优质化医疗卫生服务设施，可以进一步提高区域范围内的医疗卫生领域的配套服务水平，增强潜江市对企业和资本的吸引力，有利于招商引资。同时本项目的建设也可以进一步带动医疗卫生领域相关的下游经济发展，促进区域经济的均衡优质地发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

本项目的前期准备和实施程序严格按照法律法规、规章制度的有关规定执行，并获得相关主管部门的审核批准，项目建设投资合规。目前项目前期审批手续均已到位。

（2）项目成熟度

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的规定，本项目不属于限制类、淘汰类、鼓励类，属于允许类，符合国家产业政策。本项目未采用和使用国家明令淘汰、禁止使用的工艺、设备。本项目方案符合国家产业政策和行业发展规划，项目建设符合当地的整体发

展规划。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源为门诊收入和住院收入，收入有依据且合理。

本项目主要成本费用包括人员经费、药品费、卫生材料费、计提专用基金及其他费用，具体明细根据可研和潜江市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于智能化基础设施及相关配套设施，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资59.90%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前

提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，最后 10 年每年还本 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设、质量指标：项目竣工验收合格、时效指标：项目建设进度符合计划、成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标、社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境、可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。

通过对项目前期基本情况进行摸排，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设条件、建设方案、工艺路线等进行可行性论证，确定实施潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）。潜江市新型城镇化补短板强弱项一期（潜江市中心医院）社会效益显著、影响深远，项目建设积极可行，综合认为本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

潜江市中心医院已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施

的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（随州市）
随县全域福利院基础设施升级改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）地理位置、财政经济情况

1.湖北省概况

湖北省地处长江中游、位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东临安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。

2025年，湖北省实现生产总值62660.90亿元，按可比价格计算，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值5380.66亿元，增长3.5%；第二产业增加值21865.90亿元，增长5.1%；第三产业增加值35414.34亿元，增长6.0%。

2024年湖北省生产总值为60012.97亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。其中，第一产业增加值5462.18亿元，增长3.1%；第二产业增加值21573.76亿元，增长6.4%；第三产业增加值32977.03亿元，增长5.9%。

2023年湖北省生产总值为55803.63亿元，按可比价格计算，比上年增长6.0%。其中，第一产业增加值5073.38亿元，增长4.1%；第二产业增加值20215.50亿元，增长4.9%；

第三产业增加值30514.74亿元，增长7.0%。

2022全年省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算收入162.4亿元，为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%。

2.随州市概况

随州位于湖北省北部，地处长江流域和淮河流域的交汇地带，东承武汉，西接襄阳，北临南阳、信阳，南达荆州，居“荆豫要冲”，扼“汉襄咽喉”，为“鄂北重镇”，是湖北省对外开放的“北大门”，国家实施西部大开发战略由东向西的重要接力站和中转站。

2025年，全市一般公共预算总收入2633408万元，可比增长7.7%，其中：地方一般公共预算收入715875万元，同比增长7%（税收收入完成441200万元，为2025年全年累计实际完成数，前三季度同比增长10.7%；非税收入完成274675万元，为地方一般公共预算收入减税收收入测算值）；转移性收入1687336万元；上年结余收入141002万元；地方政府一般债务转贷收入89195万元。

2025年，全市完成政府性基金预算总收入868651万元，为预算的99.8%，其中：地方政府性基金收入560375万元，转移性收入15604万元，上年结转收入238161万元，地方

政府专项债券转贷收入54511万元。

2024年，全市一般公共预算总收入2774130万元，为预算的100.5%，其中：地方一般公共预算收入669041万元，为预算的101.3%，同比增长9.50%；转移性收入1705739万元，为预算的100.3%；上年结余收入199165万元，为预算的100.00%；政府一般债券收入200185万元，为预算的100.00%。

2024年,全市完成政府性基金预算总收入1074053万元，为 预算的100.5%,其中:地方政府性基金收入247423万元，转移性收入98579万元，上年结转收入234625万元，政府专项债券转贷收入493426万元。

2023年，全市一般公共预算总收入2637145万元，为预算的100.3%，其中：地方一般公共预算收入610861 万元，为预算的101.4%，同比增长20.7%；转移性收入1700748万元，为预算的101.1%；上年结余收入154708万元，为预算的89.2%；政府一般债券收入170828万元，为预算的100%。

2023 年,全市完成政府性基金预算总收入811508万元，为 预算的100.9%,其中:地方政府性基金收入327542万元，转移性收入16888万元，上年结转收入162054万元，政府专项债券转贷收入305024万元。

二、债券情况

（一）债券名称

随县全域福利院基础设施升级改造项目专项债券。

（二）发行计划

随县全域福利院基础设施升级改造项目拟定申请发行专项债券地方政府专项债券3,000.00万元，本期计划发行3,000.00万元，6月申报拟发行债券资金3,000.00万元。

序号	发行年份	发行额度	发行期限
1	2026年	3,000.00	20年期
合计		3,000.00	

（三）兑付安排

在债券存续期内每半年支付利息一次，项目到期一次还本，计划2046年还本3000.00万元。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目静态投资4,500.00万元，建设地点随县全域各镇，对随县全域25个院区基础设施进行升级改造，主要包括对建筑安全与适老化结构性改造，改造总面积86009.77平方米；改造升级护理型床位2299张，配备生活服务设施改造25处；建设医疗康复与文体娱乐设施25处，并对各院区内水电、管网、监控网络等进行综合改造。

工程费用为4,077.26 万元，占比87.73%；工程建设其他费用208.45万元，占比4.49%；基本预备费214.29 万元，占比4.61%，专项债券费用147.60万元，占比3.18%（其中：

建设期利息144.60万元，债券发行兑付费用3.00万元）。

建设期2026年10月—2028年9月。

（二）投资计划

随县全域福利院基础设施升级改造项目投资计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
第一部分	**工程费用**	**4,077.26**	**577.26**	**0**	**3000**	**0**	**0**
1	建筑安全与适老化结构性改造	3,288.26	288.26	0	3000	0	0
2	护理型床位及生活服务设施改造	241.86	241.86	0	0	0	0
3	医疗康复与文体娱乐设施建设	139.11	139.11	0	0	0	0
4	水电、管网、监控网络综合改造	408.03	408.03	0	0	0	0
第二部分	**工程建设其他费**	**208.45**	**208.45**	**0**	**0**	**0**	**0**
第三部分	**工程建设预备费**	**214.29**	**214.29**	**0**	**0**	**0**	**0**
第四部分	**静态投资总额**	**4,500.00**	**1,500.00**	**0**	**3000**	**0**	**0**
第五部分	**债券发行费用及利息**	**147.6**	**147.60**	**0**	**0**	**0**	**0**
第六部分	**项目总投资**	**4,647.60**	**1,647.60**	**0**	**3000**	**0**	**0**

（三）项目资金来源

随县全域福利院基础设施升级改造项目资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			预算内资金	自有资金	项目融资	
随县全域福利院基础设施升级改造项目	2028年9月	4,647.60	0.00	1,647.60	3,000.00	4,120.65

四、资金平衡

（一）随县全域福利院基础设施升级改造项目融资还本付息情

况

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还利	当年还本付息
2026.10-12	**0.00**	**3,000.00**		**3,000.00**	**0.00**	**0.00**
2027	**3,000.00**	**0.00**		**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2028	**3,000.00**	**0.00**	**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2029	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2030	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2031	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2032	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2033	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2034	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2035	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2036	**3,000.00**		**0.00**	**3,000.00**	**72.30**	**72.30**
2037	**3,000.00**		**300.00**	**2,700.00**	**72.30**	**372.30**
2038	**2,700.00**		**300.00**	**2,400.00**	**65.07**	**365.07**
2039	**2,400.00**		**300.00**	**2,100.00**	**57.84**	**357.84**
2040	**2,100.00**		**300.00**	**1,800.00**	**50.61**	**350.61**
2041	**1,800.00**		**300.00**	**1,500.00**	**43.38**	**343.38**
2042	**1,500.00**		**300.00**	**1,200.00**	**36.15**	**336.15**
2043	**1,200.00**		**300.00**	**900.00**	**28.92**	**328.92**
2044	**900.00**		**300.00**	**600.00**	**21.69**	**321.69**
2045	**600.00**		**300.00**	**300.00**	**14.46**	**314.46**
2046.9	**300.00**		**300.00**	**0.00**	**7.23**	**307.23**
合计		**3,000.00**	**3,000.00**	**0.00**	**1,120.65**	**4,120.65**

注：利息按年利率 2.41%测算。

（二）随县全域福利院基础设施升级改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	现金流入	现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数

随县全域福利院基础设施升级改造项目	40,807.37	34,800.74	4,647.60	4,120.65	1.46

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

根据上述测算，项目预期收入总额为 40,807.37 万元，扣除运营成本及相关税费 34,800.74 万元后，可用于资金平衡相关收益为 6,006.62 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定随县全域福利院基础设施升级改造项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.方案设计和招投标风险

本项目的核心由多个系统组成，各系统安排的是否合理适用直接影响到项目建成后的使用，若组织不当，将不能充分发

挥环境保护的作用，达不到改善周边环境质量的作用。

招投标风险主要指由于市场主体恶性竞争、招标方式与程序不合理等，而使后企业没有中标，从而影响产品质量，最终使工程不能通过政府相关职能部门验收。

风险控制措施：本项目对方案设计、监理、建筑工程、建筑安装以及设备采购、材料采购等均采取公开招标的方式，有助于选择最优的单位进行项目实施的各项工作，保证项目的质量和进度。

2.资金筹措

项目资金能否按时到位是影响项目实施的关键因素，会造成项目进度拖延甚至发生停工现象，造成社会不稳定。

风险控制措施：为确保本项目资本金的顺利到位，并同时从多方面渠道来筹措，以保证项目在开展过程中不受项目资本金到位情况的影响。

3.工程进度

项目的建设会给周边居民造成一定的生活方面的不便，工程进度直接关系到周边居民何时能恢复正常生活，同时也关系到项目的进展，若不能按计划完工，会产生负面影响。

风险控制措施：针对进度风险，首先要用科学办法来编制工程进度计划，要充分考虑当地正常的雨季和其他恶劣天气影响，使工期不受正常的天气环境影响。其次要在管理上下功夫，严格按照工程进度计划进行施工，并聘请具有良好

业绩的监理公司对项目进行监理；办理工程保险已转移不可预见因素带来的风险。同时，建设单位应加强财务管理，在施工前期做好概预算，合理按需运用资金，项目建设期对耗材的采购严格把关，合理控制成本，运用科学办法来编制工程进度计划，建立高效的组织管理机构，对每个阶段的造价进行控制，保证资金能够及时到位，使项目顺利进行。

4、工程质量

工程质量若出现问题，会造成资金浪费和财产损失，给社会稳定造成不利影响。

风险控制措施：针对质量风险，在项目前期，应聘请经验丰富、深受客户认可的设计单位、施工方以及监理公司，建设单位要与设计单位做好沟通工作，以便设计出符合施工要求和实际需求的图纸。项目在实施过程中，建设方要时时关心项目的进展情况，加强与施工方和监理公司的联系。项目竣工时，做好竣工验收的工作，坚决抵制质量不达标的工程；同时，在材料设备采购以及工程建设、监理等方面均采取公开招标的方式，提高投标企业之间的竞争性，秉承公平公正的原则选择最优的单位，工程的质量才有保证。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.噪音

项目建设过程中，尤其是土建工程的噪声，给周边居民的正常生活造成不利影响，甚至可能会影响身体健康，产生

一定的负面因素。

风险控制措施：本项目可研报告以及工程设计提出了较为详尽的施工期间声环境保护的措施，将在项目施工阶段采取，使项目施工的噪声对周边群众的影响降到最低。

2.交通组织

项目建设中会有运输车辆来回通行，增加区域交通负荷，带来交通堵塞等不利影响。

风险控制措施：工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越村庄、人口密集区域要减速慢行；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

3.施工组织管理

在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。

风险控制措施：项目建设过程中将合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

4.成本超支

项目资金来源为申请专项债券资金、中央预算内资金和项目资本金。成本超支会导致项目停滞不前，间接导致工期顺延，项目不能顺利实施。

风险控制措施：针对成本超支风险，本项目将聘请专业预算编制单位，确定合理工期和工程造价。加强财务管理，在施工前期做好概预算，合理运用资金，项目建设期对耗材的采购严格把关，合理控制成本。严格控制建设投资，建设期间需加强监督和管理。

5.环境保护安全

项目建设期需进行工程建设，产生粉尘、噪声等可能对环境造成一定影响，电气设备操作、维护不当易造成危险，危害居民和工作人员的健康。

风险控制措施：本项目环境影响主要是项目在建设过程中会产生一定的环境污染，主要是施工期产生的固体废弃物及生活垃圾。施工期产生的固体废物包括施工人员的生活垃圾、施工渣土，施工单位会定期运走，而且本项目关于施工过程中垃圾处理有严格的规定，不会对项目建设区域造成严重的环境污染；项目各区域将设置垃圾堆放点负责回收运营期的生活垃圾，定期处理。只要严格落实各项环保措施，项目将发生环境影响事件的可能性较小。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

社会稳定问题产生根源在于工程建设工程中对群众造

成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。

风险控制措施：因此项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访防洪和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：（1）通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；（2）加强与周围村、社区的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；（3）成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进

行测算，测算结果较为可靠。

2.存续债券置换不畅风险

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按半年付息，项目到期一次偿还本金。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

本项目主管部门为随州市随县财政局，统筹协调本次专项债项目周期。

项目发起阶段：主管部门对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。经外部审核专家把关润色，以符合发债要求。

项目审核入库后：指导实施单位申报操作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目专项债券资金主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进

行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

随县民政局是本项目的项目主体，履行项目管理运营责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、投资者保护措施

为保护投资者利益，随县人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排地结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

九、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》的通知（国办发〔2021〕35号）明确提出要加大对社会福利院的投入，提升服务设施和人员素质，老年养护院建设是解

决当前养老服务供需矛盾的关键举措，有助于提升服务质量、改善居住环境，满足老年人多样化需求，项目的实施不仅能够改善弱势群体的生活质量，促进社会公平与和谐，还能带动相关产业发展。

根据国务院关于印发《民政部关于进一步扩大养老服务供给促进养老服务消费的实施意见》[民发〔2019〕88号]文件支持，本项目对于入住的居民而言，项目的建设有利于缓解家庭养老压力，把更多精力投入到工作和生活中，获取更多的就业机会，增加收入。

综上，本项目的建设不仅能给当地带来更好的经济效益和很强的社会效益，还将有效地带动相关产业发展，如建筑材料、家居用品等，促进就业和当地经济协调稳定发展。所以，本项目的建设必要且可行。

本项目专项债券还本付息所用资金全部来源于护理型床位入住收入、专业护理增值服务收入，扣除运营成本后的收益能够覆盖债券本息，具有收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目获取了立项、可行性研究报告、初步设计报告用地预审等相关行政审批手续。本项目计划建设周期为24个月，即2026年10月至2028年9月。本项目不属于专项债券项目负面清单，项目投资符合专项债券发行的相关要求。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目总投资4,647.60万元，其中：静态投资4,500.00万元、利息及债券发行费147.60万元。资金筹措方式为自

筹资金和地方政府专项债券，其中项目实施单位根据项目进展情况筹措资金1,647.60万元，拟发行专项债3,000万元。

（1）项目资本金情况。本项目总投资4,647.60万元，项目资本金1,647.60万元，占总投资的35.45%，来源于项目建设单位自筹，项目资本金将根据项目进度计划及资金需求于2026-2028年逐步到位，已到位并使用自筹资金100.00万元。

（2）本项目拟发行专项债券3,000.00万元，本次计划发行3,000.00万元，用于工程建设费用、扩建护理型床位、购置养老辅助设备等。

（3）市场化融资情况。本项目目前尚未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将严格按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定进行披露。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为周期性服务费、个性化增值服务、健康管理服务、财政补贴收入。收入依据主要参照随县该项目地市场行情等取值。成本按照现行最新政策计取，收益测算过程尽量保守。因此，项目收入、成本、收益预测具有谨慎性、合理性。

（五）债券资金需求合理性

项目总投资4,647.60元，申请发行专项债券3,000.00万元，符合国务院下发的《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件中该类项目资金比例最低不低于20.00%的规定。本项目债券资金全部用于工

程费用和购置养老设备，小于工程及其他费用 4,647.60 万元。债券资金需求符合项目的实际资金需求，未超过本地区对应类别的债券限额、发行规模上限，其债券资金需要是具有合理性的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

本项目拟申请 3,000.00 万元专项债券，发行费用 3.00 万元，发行期限为 20 年，本项目专项债券发行利率参考 2026 年湖北省政府专项债券(二十八期)利率 2.31%上浮 10BP 测算，即本次债券发行利率为 2.41%（债券最终利率以市场价格为准）。债券发行期限为 20 年，在债券存续期内每半年支付利息一次，债券存续期内第 11-20 年每年偿还本金 10%。经测算，本项目需支付债券存续期本息合计 4,120.65 万元，预计项目产生可用于偿还本息的经营性现金净流量为 6,006.62 万元，债券本息覆盖倍数为 1.46。因此，本项目的收益完全可以覆盖该项目的债券本息，且还有结余，本项目的偿债计划具有可行性。

本项目偿债的主要风险在于收入预测达不到预期，或实际成本超支导致最终的项目净收益实际数达不到预期。但是从项目收入成本预测数据来看，本息覆盖倍数 1.46，项目收益预测的可实现度较高，整个项目偿债风险偏低。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标。主要设置一级指标 4 个，分别为：

项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性；设置二级指标12个，分别为：项目实施的必要性、项目实施的公益性、项目实施的收益性、建设投资合规性、项目成熟度、资金来源可行性、资金到位可行性、财务分析合理性、债券资金需求合理性、资金使用计划合理性、偿债计划可行性、偿债风险可控性。

评估绩效目标设置较清晰明确、科学合理，与项目建设目标匹配。绩效指标与专项支出目标具有较高的相关度，绩效指标设置基本做到细化、可量化、可监控、易评价，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目事前绩效评估表

一级指标	二级指标	考核项目	考核说明
项目合规性	项目实施的必要性	项目是否属于经济社会效益明显、群众期盼、早晚要干的实体政府投资项目	是
		项目是否纳入国家和地方“十四五”规划	是
		项目是否纳入国家重大区域发展战略以及省、市级重点项目	是
	项目实施的公益性	项目是否具有公益性	是
	项目实施的收益性	项目是否具有明确的收入来源	是
		收入来源是否合规	是
		项目收入能否可靠实现	经测算，基本可以实现。
	建设投资合规性	项目立项过程是否合规	是
		项目立项依据是否充分	是
		项目是否符合国家确定专项债券资金投向领域	是
	项目成熟度	项目前置审批手续是否完备齐全	是
		项目是否建设	拟于2026年10月开工。
		新开工项目是否已取得属于在建项目批复，是否具备在要求时限内的开工条件且能够形成实物工作	是

一级指标	二级指标	考核项目	考核说明
筹资可行性	资金来源可行性	资金来源渠道是否符合相关规定	是
		资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全	程序规范，项目自有资金 1,647.60 万元，占比 35.45%，拟申请债券 3,000.00 万元。
		资金筹措是否体现权责对等，财政事权与支出责任是否匹配。	匹配
需求合理性	资金到位可行性	其他非专项债券资金是否已办理完成相关手续	已到位并使用自筹资金 100.00 万元
		是否有明确的到位时间	2026.10 年-2028.9 年建设期自筹拟分别到位 203.00 万元、872.30 万元、572.30 万元。
	财务分析合理性	项目收入预测是否合理	债券存续期运营收入 40,807.37 万元，测算合理
		项目成本预测是否合理	债券存续期运营成本 37,203.34 万元，测算合理
		项目收益预测是否合理	债券存续期运营净利润 2,674.28 万元，测算合理
	债券资金需求合理性	专项债券申报额度是否符合相关要求	总投资 4,647.60 万元，拟申请债券 3,000.00 万元，申请比例 64.55%，比例符合要求。
		申报额度与项目收益能否实现平衡	本息覆盖倍数 1.46，可实现平衡
		分年度资金需求是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	匹配
	资金使用计划合理性	项目是否有明确的使用计划	是
		使用计划与项目进度是否匹配	是
风险可控性	偿债计划可行性	项目是否有明确的偿债计划	是
		偿债计划是否具备可行性	是
	偿债风险可控性	对偿债风险认识是否全面	是
		是否针对预期风险设定应对措施	是
		应对措施是否可行、有效	是

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入其他绩效评估的事项。

2026年湖北省（天门市）
天门市城乡福利院改造升级项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1、湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21'42"～116°07′50"、北纬29°01'53"～33°6'47"。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省共辖12个地级市、1个自治州；县级区划包含39个市辖区、26个县级市、35个县、2个自治县、1个林区，另有仙桃、潜江、天门3个省直辖县级市及神农架省直辖林区，县级行政区总计103 个。根据第七次全国人口普查数据，湖北省常住人口为5,775.26万人，其中，城镇人口3,632.04万人，乡村人口2,143.22万人。2025 年全省生产总值62660.90亿元，按可比价格计算，比上年增长5.5%。

2、天门市概况

天门市，是湖北省直辖直管县级市（亦称湖北省直管市），湖北省区域中心城市，武汉城市圈、长江中游城市群成员，汉江流域主要节点城市，地处湖北中南部、江汉平原北部，北抵大洪山，南依汉江，东临武汉。1994年，国务院批准天门市实行省辖直管。全市共辖3个

街道、21 个镇、1 个乡，总面积 2622 平方公里。2025 年末全市常住人口 107.74 万人，城镇化率达 50.75%。

天门古称“竟陵”,具有两千多年建城史，是“茶圣”陆羽故里、石家河遗址所在地、竟陵派文学发源地、中国蒸菜之乡、状元之乡、内陆侨都，诞生了以陈东升为代表的一大批杰出“天商”,有 28 万海外华侨华人遍布世界各地。天门曾获国家卫生城市、国家园林城市、全国百强县、全国县域综合发展 100 强、全国县域经济百强、全国工业百强市、全国制造业百强市、全国营商环境百强县市、中国县域品牌影响力百强市等称号。

天门东距武汉城区 90 公里,是武汉西向的桥头堡。2 条国家高速、13 条国省干道过境，中国铁路网规划“四纵四横”中的沪汉蓉快速客运通道和“八纵八横”中的沪渝蓉高速铁路均过境设站，沪渝蓉高铁在主城区设天门北站。2018 年 12 月,《湖北省人口发展规划（2018—2030 年）》将天门列为湖北省 10 个大中型城市之一。

3、天门市财政情况

（1）财政收支情况

2023 年，全市完成生产总值（GDP）712.17 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%。市本级完成财政总收入 36.74 亿元，其中地方一般公共预算收入 25.12 亿元，同比增长 15.12%。地方一般公共预算收入中税收收入 17.58 亿元，同比增长 9.46%，占地方一般公共预算

收入的比重为69.98%；完成一般公共财政预算支出101.26亿元，同比增长37.96%。

2024年，全市完成生产总值（GDP）785.40亿元，按不变价格计算，比上年增长6.3%。市本级完成财政总收入42.75亿元，其中地方一般公共预算收入30.08亿元，同比增长19.8%。地方一般公共预算收入中税收收入18.96亿元，同比增长7.85%，占地方一般公共预算收入的比重为63.04%；完成一般公共财政预算支出110.45亿元，同比增长9.1%。

2025年，全市完成生产总值（GDP）831.53亿元，按不变价格计算，比上年增长6.6%。市本级完成财政总收入50.92亿元，其中地方一般公共预算收入34.19亿元，同比增长11.3%。地方一般公共预算收入中税收收入21.11亿元，同比增长11.3%，占地方一般公共预算收入的比重为61.74%；完成一般公共财政预算支出106.57亿元。

表1-1　天门市本级财政经济数据（单位：亿元）

项 目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	712.17	785.40	831.53
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38425	40054	42218
3.农村居民人均可支配收入（元）	23812	25148	26748
4.地方财政总收入	36.74	42.75	50.92
4.1地方公共预算收入	25.12	30.08	34.19
其中：税收收入	17.58	18.96	21.11
非税收入	7.54	11.12	13.08
4.2政府性基金收入	16.41	13.79	23.52
其中：国有土地使用权出让收益	12.97	13.17	17.62

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	131.61	138.32	139.07
5.1 一般公共预算支出	101.26	110.45	106.57
5.2 政府性基金支出	30.35	27.87	32.5

（2）天门市政府债务限额及余额情况

2025 年末，天门市专项债券限额 131.0617 亿元，余额 121.847 亿元。

表 1-2 天门市政府债务情况表（单位：亿元）

区划	2025 年限额	2025 年余额
天门市	131.0617	121.847
其中：市本级		

（3）天门市专项债务期限

表 1-3 天门市专项债务期限结构表（单位：亿元）

期限	2025 年
3 年期	3.1285
5 年期	4.4174
7 年期	12.5318
10 年期	19.337
15 年期	34.2172
20 年期	28.0151
30 年期	20.2

二、债券情况

本项目发行债券总额为 6,000.00 万元，计划于 2026 年发行 6,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券利率参考 2026 年湖北省政府专项债券(十八)（20

年期）债券利率2.36%，从客观、谨慎的角度考虑，在此基础上上浮10BP，暂按2.46%进行测算。

债券名称	天门市城乡福利院改造升级项目（一期）
债券发行规模	6,000.00万元
债券发行期限	20年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第11-20年每年等额偿还发行金额10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北景清律师事务所合法性审核。

项目名称	项目地址	建设规模及内容
天门市城乡福利院改造升级项目（一期）	本项目建设地点位于天门市内	本项目主要对天门市内19处福利院进行改造，改造总建筑面积67675.17平方米。主要改造内容包括内部装修、给排水、电气、消防、弱电智能化、机电抗震支架系统、标识系统、门窗等工程，并购置配套的理疗体检设备、康复器具等相关设备和智慧化管理系统，改造后预计新增床位120张。

（二）分年度投资计划

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	174.45	2,718.29	**2,892.74**
1.1	财政安排资金			
1.2	单位自筹资金	174.45	2,718.29	**2,892.74**
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	6,000.00		**6,000.00**

2.1	专项债券资金	6,000.00		**6,000.00**
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**6,174.45**	**2,718.29**	**8,892.74**

（三）项目资金来源

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
天门市城乡福利院改造升级项目（一期）	2027 年 12 月	8,892.74	8,892.74	2,892.74	6,000.00	8,287.80

四、资金平衡

项目融资还本付息情况

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2026 年		6,000.00		6,000.00	2.46%	-
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2029 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2030 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2031 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2032 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2033 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2034 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2035 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60

2036 年	6,000.00			6,000.00	2.46%	147.60
2037 年	6,000.00		600.00	5,400.00	2.46%	147.60
2038 年	5,400.00		600.00	4,800.00	2.46%	132.84
2039 年	4,800.00		600.00	4,200.00	2.46%	118.08
2040 年	4,200.00		600.00	3,600.00	2.46%	103.32
2041 年	3,600.00		600.00	3,000.00	2.46%	88.56
2042 年	3,000.00		600.00	2,400.00	2.46%	73.80
2043 年	2,400.00		600.00	1,800.00	2.46%	59.04
2044 年	1,800.00		600.00	1,200.00	2.46%	44.28
2045 年	1,200.00		600.00	600.00	2.46%	29.52
2046 年	600.00		600.00	-	2.46%	14.76
合计		6,000.00	6,000.00			2,287.80

项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
天门市城乡福利院改造升级项目（一期）	10,723.06	8,287.80	6,000.00	1.29

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.29，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定天门市城乡福利院改造升级项目（一期）专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.建设方案与施工质量风险

主要体现在民众满意程度和施工管理保障方面，民众对建设方案不满意。

风险控制措施：设计时充分考虑以人为本，并充分考虑安全防护设施；加强工程建设质量管理，严格招投标，聘请监理单位进行全程监督。

2.方案的技术经济性风险

体现在建设资金筹集速度方面，资金不能够按时筹措到位。

风险控制措施：建设资金要及时到位。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

2.利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照2.46%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限

和还款方式及时间，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响经济社会环境的风险及控制措施

对生态环境造成不利影响的因素主要包括：噪声、灰尘等。

风险控制措施：加强施工期管理，设置风险联动机制，加强沟通、协调；选择低噪声的设备，必要时加设消声器。采取有效的降噪措施减缓影响。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

2.资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年支付一次利息，第11年-第20每年等额偿还发行金额10%的方式还款。如果债券资金挪作

他用，销售收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

天门市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

天门市民政局为项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的

通知（财预〔2021〕61号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目事前绩效评估论证如下：

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

1）项目建设是改善救助养老条件、维护老年人权益的重要举措

据世界卫生组织的资料称，一个国家的老年人口基数达到 10%以上（60岁以上人口）或 7%（65 岁以上人口）时，标志着这个国家或地区进入老年型。目前，我国 60 岁以上老年人口已达 1.3 亿多，占全世界人口的五分之一，占全国总人口的 10%以上。到 21 世纪中叶将超过 4 亿，占全国总人口的 28%，即每 4 个人中就有一位老年人；又预测我国 65 岁以上老年人数将从 2000 年的 0.94 亿（占总人口的 7.3%）增加到 2050 年的3.34 亿（占总人口的 22.6%），我国已成为老龄化速度最快，老年人口最多的国家。有关资料显示，我国现有 2360 多万老年人“独守空巢”。随着人口老龄化的来临，老年人问题已成为一个世界问题，同样是我国面临的一个严峻问题。

2）项目建设是提升服务功能，满足社会需求的必要途径

目前基础设施严重缺乏，设备陈旧，环境较差，服务功能不全，难以满

足社会需求，也将影响福利事业的发展。该项目实施后，将完善现有福利院服务功能，优化美化生活环境，切实解决全市弱势群体生活困难，充分发挥社会保障作用，更好地履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨。总而言之，该项目建设有利于加快社会福利事业救助保障体系的完善，不仅为社会救助供养奠定了良好的物质基础，而且是完善社会救助长效机制的必要途径。

3）项目建设是坚持以人为本，构建和谐社会的内在要求

社会老龄化，老年人救助供养已成为经济社会发展及城市发展过程中的社会热点和难点。如果人口老龄化问题解决不好，和谐社会的目标就难以实现。尊老爱幼是我们中华民族的优良传统，对现有城乡福利院进行改造升级，将为天门市提供一个“老有所养，老有所学，老有所为，老有所乐”的好场所，使老年人的晚年生活更加丰富多彩，快乐幸福。因此，项目建设有利于促进社会稳定和社会文明，有利于构建社会主义和谐社会。

综上所述，实施天门市城乡福利院改造升级项目（一期）是推进社会福利事业发展，促进城市繁荣和社会进步的战略需要；是实现社会救助资源共享、促进社会福利救助事业均衡发展的有效途径；是改革社会福利院救助方式，提高救助供养的重要手段；是维护社会稳定，构建和谐社会的内在要求。因此，项目建设的必要性和紧迫性是显而易见。

（2）项目实施的公益性

随着人口老龄化进程的加快，老年人生活照料、医疗康复、长期照料、精神文化等需求逐步凸显，养老服务问题日趋严峻，加快推进养老服务体

系建设迫在眉睫，任务十分繁重。加快推进养老服务体系建设，是贯彻落实科学发展观、积极应对人口老龄化、全面建设和谐社会的客观要求，是改善民生、重在为民的重要内容，是推动经济发展方式转变、积极扩大消费的具体举措，是促进基本公共服务均等化、推进社会事业全面发展新的突破口；为解决当今社会养老问题提供了良好的物质载体，起到了示范带头作用，属于社会公益性项目。

因此，本项目具有良好的公益性。

（3）项目实施的收益性

本项目收入主要由自营床位收入、生活费收入、护理费收入组成，由建设单位回收经营收益，因此本项目具有稳定的收益，满足专项债券相关政策的收益性要求。同时项目带动周边环境、旅游和配套提升，项目实施具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

本项目建设内容符合国家产业政策和发展规划要求，属于积极谋划推进符合政府专项债券使用条件的建设项目。项目债券资金需求合理，专项

债券资金全部专项用于建设。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是天门市嘉瑞康养有限公司重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目规划设计。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，天门市嘉瑞康养有限公司能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。天门市嘉瑞康养有限公司组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，天门市嘉瑞康养有限公司起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。本项目预计总投资

8,892.74 万元。具体资金来源为：资本金 2,892.74 万元，拟申请发行 20 地方政府专项债券资金 6,000.00 万元。明确投资项目资本金制度的适用范围和性质，按照投资项目性质规范确定资本金比例，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入为自营床位收入、生活费收入、护理费收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬及福利费、水电费、药剂费及其他费用，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金分别为 2,892.74 万元和 6,000.00 万元，其中，项目资本金占项目总投资的 32.53%，债务资金占项目总投资的 67.47%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43

号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

通过测算，债券存续期内，本息资金覆盖倍数为1.29，能够实现项目收益与融资自求平衡，项目偿债计划可行性高。

（2）偿债风险点

收入变动有市场风险的因素，带来资金平衡风险。本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考历年数据基于谨慎性原则保守测算；按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

7.绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活环境的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接的创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，同时进行了市场研判，确保市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效目标设置科学合理。

8.纳入事前绩效评价的事项

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

2026年湖北省（黄冈市）
团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域基本情况

1.湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，省级一般公共预算收入总计7435.7亿元，为预算的104.3%,其中:省本级一般公共预算收入162.4亿元,为预算的93.2%。省级一般公共预算支出总计7435.7亿元，为预算的104.3%，其中：省本级一般公共预算支出1458.5亿元，为预算的90.8%；省级政府性基金收入、支出总计均为2536.7亿元，为预算的99.4%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16亿元，为预算的99.3%；省级社会保险基金收入总计2205.1亿元，为预算的100%。省级社会保险基金支出总计2295.3亿元，为预算的98.7%。

2024年，省级一般公共预算收入总计7233.6亿元，为调整预算的103.9%，其中省本级一般公共预算收入167亿元，为预算的94%。省级一般公共预算支出总计7233.6亿元，为预算的103.9%，其中省

本级一般公共预算支出1290.7亿元，为预算的93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为4256.8亿元，为预算的159.7%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为15.4亿元，为预算的95.3%。省级社会保险基金收入总计2368.4亿元，为预算的101.6%。省级社会保险基金支出总计2550.6亿元，为预算的102.2%。

2025年，省级一般公共预算收入总计7465.4亿元，为调整预算的100.9%,其中省本级一般公共预算收入159.4亿元,为预算的92.1%。省级一般公共预算支出总计7465.4亿元，为预算的100.9%，其中省本级一般公共预算支出1320.2亿元，同口径增长2.3%。省级政府性基金收入、支出总计均为4443.3亿元，为预算的104.3%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为5.1亿元，为预算的100.8%。省级社会保险基金收入总计2401.2亿元，为预算的101.6%。省级社会保险基金支出总计2600.6亿元，为预算的98.1%。

2.黄冈市概况

黄冈市位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界,与省会武汉山水相连,是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道（长江），紧邻两座机场（武汉天河机场、九江机场），贯通六条铁路（京九铁路、合九铁路、沪汉蓉快速铁路、武麻铁路、新港江北铁路、武汉城际铁路），飞架六座长江大桥（鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥、黄冈长江大桥、九江二桥），纵横八条高速公路（沪渝高速、福银高速、大广高速、武英高速、武麻高速、麻竹高速、黄鄂高速、麻阳高速），具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区

位优势。黄冈市财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。黄冈市财政经济数据具体如下：

表 1-1 黄冈市 2023 年—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,884.68	3,216.65	3,303.59
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,473.00	40,324.00	42,220.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,436.00	20,553.00	21,709.00
4.地方财政总收入	279.23	294.96	304.40
4.1 地方公共预算收入	177.76	188.03	205.60
其中：税收收入	119.11	120.09	121.49
非税收入	58.65	67.94	84.11
4.2 政府性基金收入	31.75	76.41	未公布
5.地方财政总支出	973.26	1,078.53	1,154.87
5.1 一般公共预算支出	646.14	716.21	694.01
5.2 政府性基金支出	40.81	60.57	未公布

2023 年,全市实现地区生产总值（GDP）2884.68 亿元；城镇居民人均可支配收入 38473.00 元,农村居民人均可支配收入 19436.00 元。实现地方财政总收入 279.23 亿元，其中地方一般公共预算收入 177.76 亿元（税收收入 119.11 亿元、非税收入 58.65 亿元），政府性基金收入 31.75 亿元；地方财政总支出 973.26 亿元，其中一般公共预算支出 646.14 亿元，政府性基金支出 40.81 亿元。

2024 年,全市实现地区生产总值（GDP）3216.65 亿元；城镇居民人均可支配收入 40324.00 元,农村居民人均可支配收入 20553.00 元。实现地方财政总收入 294.96 亿元，其中地方一般公共预算收入 188.03 亿元（税收收入 120.09 亿元、非税收入 67.94 亿元），政府性基金收入 76.41 亿元；地方财政总支出 1078.53 亿元，其中一般公

共预算支出716.21亿元，政府性基金支出60.57亿元。

2025年,全市实现地区生产总值（GDP）3303.59亿元；城镇居民人均可支配收入42220.00元,农村居民人均可支配收入21709.00元。实现地方财政总收入304.40亿元，其中地方一般公共预算收入205.60亿元（税收收入121.49亿元、非税收入84.11亿元），政府性基金收入暂未公布；地方财政总支出1154.87亿元，其中一般公共预算支出694.01亿元，政府性基金支出暂未公布。

2023—2025年，黄冈经济运行稳中有升，综合实力、居民收入、财政规模同步增长，民生保障持续强化。

一是经济总量稳步扩容。全市GDP由2884.68亿元增至3303.59亿元，三年持续稳步提升，区域发展底盘不断夯实。

二是城乡居民收入持续增收。城镇居民人均可支配收入从38473元增长至42220元，农村居民收入由19436元提升至21709元，城乡收入差距逐步缩小，富民成效明显。

三是财政收入逐年增长、结构有所变化。地方财政总收入连续走高，2025年达304.40亿元；一般公共预算收入同步稳步增长，其中税收收入平稳小幅上涨，非税收入增幅突出；政府性基金收入2024年大幅提升，2025年数据未公布。

四是财政支出规模持续加大，民生保障有力。财政总支出连年增长，2025年达1154.87亿元；一般公共预算支出维持高位，重点保障教育、医疗等基本民生；政府性基金支出2024年明显增加，2025年数据暂未披露，重点支撑城乡基础设施建设。

总体来看，三年间黄冈经济基本面向好，经济、收入、财政核心指标同步提升，财政统筹保障能力持续增强。但税收增长平缓、收入结构有待优化，后续需大力发展实体经济、培育优质税源，推动经济财政高质量发展。

3. 团风县概况

团风县位于湖北省东部，地处大别山南翼，东临巴河，西傍举水、沙河，周边与鄂州市、武汉市新洲区、黄冈市黄州区、浠水县、罗田县、麻城市相邻，总面积 831.65 平方千米。截至 2025 年，团风县下辖 8 个镇、2 个乡。截至 2024 年，团风县常住人口 26.43 万人，常住人口城镇化率达到 43.56%。团风历史悠久，始于唐代，至宋代形成集市。历史上古镇团风历来是兵家必争之地，曹操曾屯兵乌林，朱元璋曾在这里战败陈友谅；素来商业繁盛，明、清年间商贾云集，集市繁荣，是长江沿岸的商业重埠之一。团风孕育了党的一大代表”包惠僧，革命家林育英、林育南，现代地质科学巨人李四光，《资本论》中译者王亚南，哲学家熊十力，文学家秦兆阳，思想家殷海光，书法家张荆野、军事家林彪以及作家、茅盾文学奖获得者刘醒龙等一大批名人名家。

表 1-2 团风县 2023 年-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1. 地区生产总值（GDP）	142.93	142.93	156.17
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	34962	36535	38234
3. 农村居民人均可支配收入（元）	18063	19200	20326
4. 地方财政总收入	11.76	13.48	22.18

4.1 地方公共预算收入	7.81	9.4	12.85
4.2 政府性基金收入	3.23	8.07	9.33
其中：国有土地出让收入	1.94	3.38	8.95
5.地方财政总支出	47.28	53.36	71.26
5.1 一般公共预算支出	37.59	39.41	59.77
5.2 政府性基金支出	9.69	13.95	11.49
其中：国有土地出让支出	1.94	3.38	8.66

单位：亿元

2023 年，全县实现地区生产总值（GDP）142.93 亿元；城镇居民人均可支配收入 34962 元，农村居民人均可支配收入 18063 元。实现地方财政总收入 11.76 亿元，其中地方一般公共预算收入 7.81 亿元，政府性基金收入 3.23 亿元（国有土地出让收入 1.94 亿元）；地方财政总支出 47.28 亿元，其中一般公共预算支出 37.59 亿元，政府性基金支出 9.69 亿元（国有土地出让支出 1.94 亿元）。

2024 年，全县实现地区生产总值（GDP）142.93 亿元；城镇居民人均可支配收入 36535 元，农村居民人均可支配收入 19200 元。实现地方财政总收入 13.48 亿元，其中地方一般公共预算收入 9.40 亿元，政府性基金收入 8.07 亿元（国有土地出让收入 3.38 亿元）；地方财政总支出 53.36 亿元，其中一般公共预算支出 39.41 亿元，政府性基金支出 13.95 亿元（国有土地出让支出 3.38 亿元）。

2025 年，全县实现地区生产总值（GDP）156.17 亿元；城镇居民人均可支配收入 38234 元，农村居民人均可支配收入 20326 元。实现地方财政总收入 22.18 亿元，其中地方一般公共预算收入 12.85 亿元，政府性基金收入 9.33 亿元（国有土地出让收入 8.95 亿元）；地方财

政总支出71.26亿元，其中一般公共预算支出59.77亿元，政府性基金支出11.49亿元（国有土地出让支出8.66亿元）。

2023—2025年，团风县经济发展提速增效，城乡居民收入稳步增长，财政收支规模大幅扩容，经济财政发展势头向好。一是经济总量稳步提升。GDP2023、2024年均为142.93亿元，2025年增长至156.17亿元，县域经济底盘持续夯实。二是城乡居民持续稳定增收。城镇居民人均可支配收入由34962元增至38234元，农村居民人均可支配收入从18063元提升至20326元，城乡收入同步改善。三是财政收入高速增长，土地出让拉动作用突出。地方财政总收入三年分别为11.76、13.48、22.18亿元，2025年实现大幅跃升；一般公共预算收入稳步上行，政府性基金收入持续扩张，其中国有土地出让收入逐年倍增，成为重要增收支撑。四是财政支出持续加码，保障能力显著增强。财政总支出逐年走高，2025年达71.26亿元；一般公共预算支出大幅增长，全力保障民生、基层运转等重点领域；政府性基金支出围绕土地开发配套投入，有效支撑城乡建设。

总体来看，三年间全县GDP、居民收入、财政收支各项核心指标整体向好，土地资源盘活有力拉动财政增收，民生与建设保障力度持续加大，县域高质量发展基础不断筑牢。

表1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
团风县	56.06	55.29

表1-4 团风县专项债务期限结构明细表

单位：亿元

期限	2025 年末余额
1 年期	0.6
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	1.4237
6 年期	0.578
7 年期	2.4415
8 年期	0.578
9 年期	0.578
10 年期	4.5973
11 年期	1.35
12 年期	1.35
13 年期	1.35
14 年期	1.35
15 年期	3.975
16 年期	0.678
17 年期	0.678
18 年期	0.678
19 年期	0.678
20 年期	4.6284
30 年期	0.47
合计	**27.9819**

二、债券情况

本项目拟于 2026 年发行地方政府专项债券 13,000.00 万元,2027 年发行地方政府专项债券 15,500.00 万元，期限均 20 年。参考中国债券信息网 2026 年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮 5BP，即按 2.46%计算，每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券名称	团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目
债券发行规模	13,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北鄂东律师事务所合法性审核。

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目	团风县347国道与迎宾大道交叉口处	总建筑面积为68400.83㎡的城乡冷链物流园及其配套设施，包括4座普通仓库、1座冷链仓库、配套服务用房及其他附属配套工程。

（二）分年度投资计划

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2026年	2027年	2028年	合计
1	**资本金**	**2,561.93**	**3,000.00**	**5,000.00**	**10,561.93**
1.1	财政安排资金				
1.2	单位自筹资金	2,561.93	3,000.00	5,000.00	**10,561.93**
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**13,000.00**	**15,500.00**	**0.00**	**28,500.00**
2.1	专项债券资金	13,000.00	15,500.00	0.00	28,500.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**15,561.93**	**18,500.00**	**5,000.00**	**39,061.93**

四、资金平衡

本项目拟于2026年发行地方政府专项债券13,000.00万元,2027年发行地方政府专项债券15,500.00万元，期限均20年。参考中国

债券信息网2026年湖北省政府专项债券（二十二期）2.41%上浮5BP，即按2.46%计算，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。具体如下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率%	当年支付利息	当年还本付息合计
2026年		13,000.00		13,000.00	2.46%	159.90	159.90
2027年	13,000.00	15,500.00		28,500.00	2.46%	510.45	510.45
2028年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2029年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2030年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2031年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2032年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2033年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2034年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2035年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2036年	28,500.00			28,500.00	2.46%	701.10	701.10
2037年	28,500.00		1,300.00	27,200.00	2.46%	685.11	1,985.11
2038年	27,200.00		2,850.00	24,350.00	2.46%	634.07	3,484.07
2039年	24,350.00		2,850.00	21,500.00	2.46%	563.96	3,413.96
2040年	21,500.00		2,850.00	18,650.00	2.46%	493.85	3,343.85
2041年	18,650.00		2,850.00	15,800.00	2.46%	423.74	3,273.74
2042年	15,800.00		2,850.00	12,950.00	2.46%	353.63	3,203.63
2043年	12,950.00		2,850.00	10,100.00	2.46%	283.52	3,133.52
2044年	10,100.00		2,850.00	7,250.00	2.46%	213.41	3,063.41
2045年	7,250.00		2,850.00	4,400.00	2.46%	143.30	2,993.30

2046 年	4,400.00		2,850.00	1,550.00	2.46%	73.19	2,923.19
2047 年	1,550.00		1,550.00	0.00	2.46%	19.07	1,569.07
合计		28,500.00	28,500.00			10,867.05	39,367.05

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目平衡情况

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息（万元）	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目	50,389.42	39,367.05	28,500.00	1.28

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.28，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，

使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了团风县地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，团风县政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、主管部门责任

团风县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用，还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

团风县交通运输局是本项目的项目行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

本项目建设符合中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》精神，项目的实施，有利于增强团风县自主创新能力、形成产业集聚效应。因此，团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目建设是非常必要的。

（2）项目实施的公益性

项目的建设，显著降低社会物流总成本：通过提供规模化、专业化、信息化的物流服务，优化县域既有的分散、低效的物流组织模式，预计可带动区域社会物流总成本下降10%—15%。这部分降低的成本直接转化为本地工商企业的利润增长，增强其市场竞争力，进而激发经济活力。

强力促进农业产业增值与工业化：冷链是农产品价值提升的“放大器”和农业产业化的“催化剂”。项目全面运营后，通过减少损耗、保障品质、延长货架期，预计每年可为县域相关农产品创造数千万元的附加价值。同时，稳定的冷链供应能力能有力吸引食品精深加工项目落地，推动农业“接二连三”，实现从田间到餐桌的全产业链发展。

（3）项目实施的收益性

项目实施可产生较好的直接经济效益和间接效益。直接经济效益主要包含冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入。项目建成后片区环境得到改善，将吸引更多的优质企业入驻，并带动相关产业发展，为社会创造更多的就业机会，提升城市形象，项目实施具有较好的经济效益。

（三）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）政策要求，项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2.项目成熟度

项目已完成可行性研究报告的批复，各项前期准备工作正在进行，已完成场地平整，施工临时设施搭建完毕，项目计划于 2026 年 9 月开工建设。

（四）项目资金来源和到位可行性

团风县城乡冷链物流园及其配套设施建设项目总投资为39,061.93万元，发行地方政府专项债券28,500.00万元。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2026年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为冷链仓库出租收入、仓库及配套用房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、广告牌租赁收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本主要为外购燃料动力费、工资薪酬及福利费、维修费用及其他管理费用，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（六）债券资金需求合理性

本项目符合《2025年新增专项债券资金投向领域》中城乡冷链等物流基础设施—物流枢纽、物流园区、物流信息平台等物流基础设施领域，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为28,500.00万元进行筹集，占总投资的72.96%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖倍数可达到1.28倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2.偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（八）绩效目标合理性

本项目绩效目标为有利于完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程，绩效目标设置科学合理。

（九）事前绩效评估的事项

已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2026年湖北省（武汉市）
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1、湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

2022年全年全省完成地方一般公共预算收入3,280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.50%；其中税收收入2,411.25亿元，可比增长5.40%。地方一般公共预算支出8,626.03亿元，增长8.70%。

2023年省级一般公共预算收入总计7,435.70亿元，为预算的104.30%，其中：省本级一般公共预算收入162.40亿元，为预

算的 93.20%。省级一般公共预算支出总计 7,435.70 亿元，为预算的 104.30%，其中：省本级一般公共预算支出 1,458.50 亿元，为预算的 90.80%。

2024 年省级一般公共预算收入总计 7,233.60 亿元，为预算的 103.90%，其中：省本级一般公共预算收入 167.00 亿元，为预算的 94.00%。省级一般公共预算支出总计 7,233.60 亿元，为预算的 103.90%，其中：省本级一般公共预算支出 1,290.70 亿元，为预算的 93.20%。

2、武汉市概况

武汉市，简称“汉”，别称江城，是湖北省辖地级市，省会、副省级市、超大城市、 国家中心城市，是国务院批复确定的中国中部地区中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至 2021 年，全市下辖 13 个区，总面积 8569.15 平方千米，常住人口 1364.89 万人，城镇人口 1154.15 万人，城镇化率 84.56%。

武汉市地处江汉平原东部、长江中游，是国际湿地城市，市内江河纵横、百湖密布，水域面积占全市总面积四分之一。武汉素有“九省通衢”之称，长江与汉江在此交汇，形成武昌、汉口、汉阳三镇隔江鼎立的格局，是全国重要的水陆空综合交通枢纽、中国经济地理中心、全国四大铁路枢纽之一，是长江经济带核心城市、中部崛起战略支点、中国人民解放军联勤保障部队机关驻

地。

武汉是中国四大科教中心城市之一、全国三大智力密集区之一、全面创新改革试验区，在全球科研城市排名中位居第十三、全国第 4。截至 2021 年，在汉高校 83 所，其中本科高校 46 所，数量居全国第二，仅次于北京；在校研究生 18.27 万人，大学生 110.56 万，数量居全国城市第三。

武汉市是国家历史文化名城、楚文化的重要发祥地。自春秋战国以来，武汉一直是中国南方的军事和商业重镇。元代成为湖广行省省治；明清时期成为“楚中第一繁盛处”“天下四聚”之一。清末汉口开埠及洋务运动，使武汉成为近代中国重要的经济中心。武汉是辛亥革命首义之地，在中国现代化进程中占据重要地位。

武汉市财政自给能力较强，2023—2025 年财政收入持续稳定增长。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内，具体情况见下表：

表 1-1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值(GDP)	18,866.43	20,011.65	21,106.23	22,147.35
2.城镇居民人均可支配收入(元)	58,449	61,693	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	29,304	31,560	33,529.00	35,575.00
4.地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31	1,743.06
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56	1,309.82
4.1政府性基金收入	1,330.42	1,288.77	1,005.24	939.39
5.政府性基金支出	2,051.74	1,627.56	946.02	941.75

表 1-2 武汉市 2025 年专项债务限额及余额表

金额单位：万元

区划	2025 年专项债务限额	2025 年专项债务余额
武汉市	72,273,880	67,377,646
其中：武汉市本级	39,092,952	34,756,619

二、债券情况

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目 2026 年拟发行 55,000.00 万元，已发行 30,000.00 万元，本次拟发行 20,000.00 万元。

债券名称	武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目专项债券
债券发行规模	20,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息,第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过北京德恒（武汉）律师事务所合法性审核。

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目	湖北省武汉市临空港开发区姑李路以西、金银潭大道以北	本项目建设用地面积39673㎡,总建筑面积224000㎡,其中地上建筑面积135020㎡(包含运动医学中心综合楼94810㎡、科研教学楼31880㎡、后勤保障综合楼8160㎡、污水处理站170㎡),地下建筑面积88980㎡（包含地下车库及设备用房84000㎡,放疗中心、核医学科用房4980㎡）。其中：七项用房110195㎡（急诊部3409㎡、门诊部11356㎡、住院部47725㎡、医技科室24555㎡、保障系统13650㎡、业务管理3850㎡、院内生活用房5650㎡）、医疗设备3760㎡、中医服务1000㎡、科研用房12750㎡、教学用房2090㎡、培训用房9336㎡、交通空间869㎡。并同步实施给排水、供配电、暖通、消防、弱电智能化及室外绿化工程等。	209,371.40	武汉市第四医院

（二）分年度投资计划

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	资本金	3,747.10	8,908.47	10,057.37	21,658.46	44,371.40
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	3,747.10	8,908.47	10,057.37	21,658.46	44,371.40
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	15,000.00	55,000.00	65,000.00	30,000.00	165,000.00
2.1	专项债券资金	15,000.00	55,000.00	65,000.00	30,000.00	165,000.00
2.2	项目单位市场化融资					
2.3	其他资金					
3	其他资金					
	合计	18,747.10	63,908.47	75,057.37	51,658.46	209,371.40

（三）项目资金来源

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			小　计	自筹资金	专项债券融资	抗疫特别国债	
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目	2028年	**209,371.40**	**209,371.40**	44,371.40	165,000.00	0	228,829.00

四、资金平衡

（一）本期发行专项债券情况

本项目拟定发行专项债券165,000.00万元。2025年已发行15,000.00万元；2026年拟发行55,000.00万元，已发行30,000.00万元，本次拟发行20,000.00万元(其中：2026年2月已发行25,000.00万元，2026年5月已发行5,000.00万元)；2027年拟发行65,000.00万元；2028年拟发行30,000.00万元。通过中国债券信息网查询得知，2026年5月20年期地方政府债实际发行利率为2.41%，本着谨慎原则，参照地方政府债券收益率曲线20年同期利率并考虑上浮5%,即2026年及以后各期债券发行利率按2.53%估算(债券最终利率以市场价格为准），发行期限20年，债券存续期内按每半年付息一次，第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。债券存续期应还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况

金额单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年		15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00
2026 年	15,000.00	55,000.00	1,034.25	0.00	1,034.25	70,000.00
2027 年	70,000.00	65,000.00	2,536.75	0.00	2,536.75	135,000.00
2028 年	135,000.00	30,000.00	3,738.50	0.00	3,738.50	165,000.00
2029 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2030 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2031 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2032 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2033 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2034 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2035 年	165,000.00		4,118.00	0.00	4,118.00	165,000.00
2036 年	165,000.00		4,118.00	1,500.00	5,618.00	163,500.00
2037 年	163,500.00		4,014.58	7,000.00	11,014.58	156,500.00
2038 年	156,500.00		3,760.90	13,500.00	17,260.90	143,000.00
2039 年	143,000.00		3,387.05	16,500.00	19,887.05	126,500.00
2040 年	126,500.00		2,975.25	16,500.00	19,475.25	110,000.00
2041 年	110,000.00		2,563.45	16,500.00	19,063.45	93,500.00
2042 年	93,500.00		2,151.65	16,500.00	18,651.65	77,000.00
2043 年	77,000.00		1,739.85	16,500.00	18,239.85	60,500.00
2044 年	60,500.00		1,328.05	16,500.00	17,828.05	44,000.00
2045 年	44,000.00		916.25	16,500.00	17,416.25	27,500.00
2046 年	27,500.00		504.45	15,000.00	15,504.45	12,500.00
2047 年	12,500.00		196.08	9,500.00	9,696.08	3,000.00
2048 年	3,000.00		37.95	3,000.00	3,037.95	0.00
合计		165,000.00	63,829.00	165,000.00	228,829.00	

武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本	项目总投资	项目融资合计	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目	2,794,933.39	2,485,254.77	209,371.40	165,000.00	228,829.00	1.35

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.35，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉俊功会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境带来的不可抗力风险

风险分析：影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，施工会带来极

大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行工程作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，可能会导致进度的拖延。

风险控制措施：在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工程工作时间等提供了可靠的依据。

2、来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素

包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3、来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

4、来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供

应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

6、工程事故风险

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实

质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险分析：随着市政配套服务的发展，配套服务不断完善，将影响消费结构的变化，居民和企业更愿意选择功能齐全、服务水平高、配套完善的医院。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的就医率，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响就医率预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的医院运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外医院的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2、财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

风险分析：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、主管部门责任

武汉市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉市卫生健康委员会是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹

协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

本项目建设投资合规，立项合规、没有重复审批。项目经过了严格的可行性论证，前置审批文件等手续较齐全，招投标较规范，设计功能实现较好，预期竣工验收的合格率较高。

本项目管理组织架构、职责分工、建设期的计划进度安排以及项目运营方案等职责清晰明确，能够有效运转，财务测算较合理。

本项目符合国家和地方债务等相关政策文件要求，资金需求较合理。

本项目偿债计划可行、风险在可控的范围内、资金来源合规、偿债计划明确可行，风险可控。

综上所述，经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

卫生事业是政府实行一定福利政策的社会公益事业。本项目既是一项民生工程，又是一项德政工程，项目的建设

将进一步完善与武汉市全面建设小康社会相适应的医疗卫生服务体系、医疗救治体系和医疗保障体系，确保医疗质量和服务水平不断提高，满足人民群众日益增长的医疗卫生要求。

（2）公益性

本项目为医疗配套设施建设，项目实施对当地居民的居住水平、消费水平、消费结构、人均寿命等均不会产生负面影响。

本项目在建设过程中，将直接和间接的创造大量就业岗位。首先，在建设过程中将直接吸纳大量剩余劳动力。其次，项目建设所需的上下游建筑材料需求，又给相关行业增加了就业机会，间接带动就业岗位。因此本项目的实施为本地区甚至其他地区提供许多的就业机会，减轻社会压力和政府负担，对构建稳定和谐的社会产生积极的影响。

（3）收益性

本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为2,794,933.39万元，扣除相关成本 2,485,254.77万元，可用于偿债的项目收益为309,678.62万元，满足资金平衡需求。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度

的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金分别为44,371.40万元和165,000.00万元,其中,项目资本金占项目总投资的21.19%,债务资金占项目总投资的78.81%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

2025年5月取得武汉市发展和改革委员会《市发展改革委关于武汉市第四医院常青院区运动医学中心建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》武发改审批服务〔2025〕48号。其他手续正在办理中。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资209,371.40万元，项目资金来源为项目资本金和发行专项债券，项目资本金44,371.40万元，资本金将根据项目建设进度逐步使用。

本项目拟定发行专项债券165,000.00万元。2025年已发行

15,000.00 万元；2026 年拟发行 55,000.00 万元，已发行 30,000.00 万元，本次拟发行 20,000.00 万元(其中：2026 年 2 月已发行 25,000.00 万元，2026 年 5 月已发行 5,000.00 万元)；2027 年拟发行 65,000.00 万元；2028 年拟发行 30,000.00 万元。通过中国债券信息网查询得知，2026 年 5 月 20 年期地方政府债实际发行利率为 2.41%，本着谨慎原则，参照地方政府债券收益率曲线 20 年同期利率并考虑上浮 5%，即 2026 年及以后各期债券发行利率按 2.53%估算（债券最终利率以市场价格为准），发行期限 20 年，债券存续期内按每半年付息一次，第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2025-2028 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

（1）项目收入预测的合理性

本项目建成后，收入主要来源于医疗收入。项目还款期合计收入 2,794,933.39 万元。

（2）项目成本预测的合理性

本项目运营成本主要包括医疗成本。运营期内运营成本合计为 2,485,254.77 万元。

项目收入、成本预测参考周边市场情况和类似项目，具有合理性。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》中社会事业项目，符合专项债资金投向社会事业投资领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行专项债券资金为 165,000.00 万元，占总投资的 78.81%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 1.35 倍。项目医疗收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

（2）偿债风险点

①投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，

制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

②工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券

资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

7.绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（武汉市）
武汉市光谷第四高级中学
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止2025年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2025年末，湖北省常住人口5811万人。

截止2025年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）62,660.90亿元，同比增长5.8%。

湖北省 2023-2025 年财政经济数据

年份 项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	56794.34	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.1	5.8	5.5
第一产业（亿元）	5068.20	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20750.34	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30975.80	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	8.9	9.1	8.6
第二产业（%）	36.5	35.9	34.9
第三产业（%）	54.5	55.0	56.5
固定资产投资增速（%）	5.0	6.5	2.6
进出口总额(■亿元□亿美元)	6449.7	7058.4	8340.1
出口额(■亿元□亿美元)	4333.3	4863.0	5818.6
进口额(■亿元□亿美元)	2116.4	2195.4	2521.5
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	27206.22	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990	46987	49164
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293	22580	23921
居民消费价格指数（上年＝100）	100.1	100.4	100.1
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.4	97.5	97.9
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.9	95.6	95.1
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、

汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8,494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值	20,011.65	21,106.23	22,147.37
2.城镇居民人均可支配收入（元）	51,821.00	64,346.00	67,248.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,691.00	33,529.00	35,575.00
4.地方财政总收入	3,112.77	3,152.92	3,196.87
4.1 地方公共预算收入	1,655.21	1,667.31	1,743.06
4.2 政府性基金收入	1,457.56	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入	1,219.67	1,224.71	
5.地方财政总支出	3,611.84	4,415.71	4,628.36
5.1 一般公共预算支出	2,122.21	2,481.00	2,520.61
5.2 政府性基金支出	1,489.63	1,934.71	2107.75
6.政府专项债务限额（万元）	5,061.52	5,930.67	7,227.39
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,918.52	5,761.76	6,737.76

（三）东湖高新区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创

建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道 777 号。

东湖高新技术区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	2,643.81	3203.61	3,360.00
2.地方财政总收入	383.94	411.8	436.80
2.1 地方公共预算收入	205.89	217.41	227.21
其中：税收收入	185.5	188.10	
非税收入	20.4	29.32	
2.2 政府性基金收入	178.05	194.39	169.59
其中:国有土地使用权出让收益	149.99	-	
3.地方财政总支出	439.24	471.16	466.50
3.1 一般公共预算支出	207.11	215.35	196.92
3.2 政府性基金支出	232.13	255.81	269.58
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出			

二、债券情况

专项债券融资 8,000.00 万元，2026 年拟发行 8,000.00 万元，发行期限为 20 年。

债券名称	武汉市光谷第四高级中学专项债券
债券发行规模	8,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还发行金额的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过湖北衡权律师事务所合法性审核。

武汉市光谷第四高级中学项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
武汉市光谷第四高级中学	位于森林大道以南，孟新路以西，光谷三路以东，玉林巷以北。	位于森林大道以南，孟新路以西,光谷三路以东,玉林巷以北。项目新建教学楼、食堂、报告厅、游泳馆、风雨操场、学生宿舍、地下室及配套设施等，总建筑面积为 93511.28 平方米，其中地上建筑面积 77529.70 平方米。项目主要建设内容为建筑结构、装饰装修、给排水、电气、暖通、消防、绿化、道路等配套工程。	52,678.86	武汉东湖新技术开发区教育局

（二）分年度投资计划

武汉市光谷第四高级中学项目

分年度投资计划

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、各年资金来源（万元）	16,851.00	26,500.00	9,327.86	52,678.86
（一）自筹资金（万元）	16,851.00	18,500.00	9,327.86	44,678.86
（二）专项债券（万元）		8,000.00		8,000.00
二、各年资金使用（万元）	16,851.00	26,500.00	9,327.86	52,678.86
三、资金结余	0.00	0.00	0.00	

（三）项目资金来源

武汉市光谷第四高级中学项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
武汉市光谷第四高级中学项目	2027年6月	52,678.86	52,678.86	44,678.86	8,000.00	11,174.40

四、资金平衡

武汉市光谷第四高级中学项目

融资还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026年		8,000.00		8,000.00	102.4	102.4
2027年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2028年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2029年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2030年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2031年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2032年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2033年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2034年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2035年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2036年	8,000.00			8,000.00	204.8	204.8
2037年	8,000.00		800.00	7,200.00	194.56	994.56
2038年	7,200.00		800.00	6,400.00	174.08	974.08
2039年	6,400.00		800.00	5,600.00	153.6	953.6
2040年	5,600.00		800.00	4,800.00	133.12	933.12
2041年	4,800.00		800.00	4,000.00	112.64	912.64
2042年	4,000.00		800.00	3,200.00	92.16	892.16
2043年	3,200.00		800.00	2,400.00	71.68	871.68
2044年	2,400.00		800.00	1,600.00	51.2	851.2
2045年	1,600.00		800.00	800.00	30.72	830.72
2046年	800.00		800.00	0.00	10.24	810.24

合　计	-	8,000.00	8,000.00	-	3,174.40	11,174.40

武汉市光谷第四高级中学项目专项债券

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
武汉市光谷第四高级中学项目	21,799.94	5,328.50	52,678.86	8,000.00	3,174.10	1.47

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.47，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市光谷第四高级中学项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的

监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务

资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施

政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

武汉东湖新技术开发区财政和国资监管局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

武汉东湖新技术开发区教育局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

必要性：项目的建设是优化和完善城镇学校布局规划，实现基本公共教育服务均等化的需要。《“十四五”公共服务规划》规划显示，到 2025 年，公共服务制度体系更加完善，政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局基本形成，民生福祉达到新水平。规划表示，十四五期间将实现基本公共服务均等化水平明显提高、普惠性非基本公共服务实现提质扩容、生活服务高品质多样化升级。规划文中的服务主要指标显示，教育方面，学前入园率到 2025 年将大于 90%、九年义务教育巩固率 96%、高中阶段教育毛入学率大于 92%。

公益性：（1）项目符合“公益性项目”定义，是为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。（2）项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、民生服务、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。

收益性：项目收入为学费收入、停车费、食堂出租收入、游泳馆经营收入，收入来源合理、可靠。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已通过可研批复和初步设计批复。

本项目在前期工作上采取了积极有效的措施,项目不属于专项债券项目“负面清单”，因此，本项目投资合规且项目成熟。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等交通基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于职业教育基础设施建设，其来源是国家投资鼓励方向。

根据初设批复，项目总投资为 52,678.86 万元，资金筹措方式为自有资金 44,678.86 万元，拟申报发行专项债券 8,000.00 万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要为学费、停车费、食堂出租收入、游泳馆经营收入,收入参考项目相关政策定价,成本测算采用要素估算法,根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资为 52,678.86 万元，资金筹措方式为自有资金 44,678.86 万元，占比 84.81%，拟申报发行专项债券 8,000.00 万元，占比 15.19%。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定；专项债券比例为 15.19%，未超过 80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

武汉市光谷第四高级中学拟发行 8,000.00 万元的专项债券，发行期限 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年还本 10%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7.绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（鄂州市）
武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市，38个县，2个自治县，1个林区。

2023年，全省地方一般公共预算收入完成7435.7亿元，省级一般公共预算收入总计162.4亿元，省级一般公共预算支出总计7435.7亿元。

2024年，全省地方一般公共预算收入完成3937亿元，全省一般公共预算支出完成9974亿元。

2025年，省级一般公共预算收入总计7465.4亿元，其中：省本级一般公共预算收入159.4亿元。省级一般公共预算支出总计7465.4亿元，其中：省本级一般公共预算支出1320.2亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为4443.3亿元；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为5.1亿元；省级社会保险基金收

入总计 2401.2 亿元；省级社会保险基金支出总计 2600.6 亿元，为预算的 98.1%。

表 1-1 湖北省财政经济数据

项目	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.00	5.80	5.50
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.10	9.10	8.60
第二产业（%）	36.20	35.90	34.90
第三产业（%）	54.70	55.00	56.50
固定资产投资增速（%）	5.00	6.50	2.60
进出口总额（亿元）	6449.70	7058.40	8340.10
出口额（亿元）	2116.40	4863.00	5818.60
进口额（亿元）	4333.30	2195.40	2521.50
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.70	27938.62

城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990.00	46987.00	49164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293.00	22580.00	23921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.10	100.40	100.10
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.40	97.50	97.90
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.90	95.60	95.10
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52

2.鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；地处东经 114°32′～115°05′、北纬 30°00′～30°06′之间。全市行政总面积 1596 平方千米。截至 2025 年末，全市常住总人口 106.88 万人。全市现辖鄂城、华容、梁子湖三个县级行政区，以及国家级葛店经济技术开发区和省级临空经济区两个功能区。

表 1-2 鄂州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	1266.03	1341.30	1416.02
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42996.00	50778.00	46981.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24926.00	26574.00	28047.00
4.地方财政总收入	118.74	129.49	138.88
4.1 地方公共预算收入	82.70	101.52	107.14
其中：税收收入	55.90	52.93	55.68
非税收入	26.80	48.59	51.47
5.政府性基金收入	79.78	113.06	134.68
其中：国有土地使用权出让收益	71.78	106.18	126.14
6.地方财政总支出	340.38	389.37	426.28
6.1 一般公共预算支出	165.92	171.24	187.37
6.2 政府性基金支出	174.47	218.13	238.91
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	48.16	-	-

3.华容区概况

华容区，隶属湖北省鄂州市，位于鄂州市西部，长江中下游南岸。地处东经 114°30′至 115°05′，北纬 30°至 30°36′。东连鄂州市区，北与黄冈市团风县、武汉市新洲区隔江相望，西与武汉市洪山区接壤，南与鄂城区长港镇为邻。全区国土面积为 459.5 平方千米，下辖华容、葛店、段店、庙岭四镇及蒲团、临江两乡。

截至 2025 年，华容区总户数 63,427 户，其中乡村户数 58,514 户。总人口为 186,134 人，其中乡村人口 168,991 人。区内有土家族、回族、壮族、满族、苗族、蒙古族、瑶族、侗族等 20 多个少数民族聚居华容区，隶属湖北省鄂州市，位于鄂州市西部，长江中下游南岸。地处东经 114°30′至 115°05′，北纬 30°至 30°36′。东连鄂州市区，北与黄冈市团风县、武汉市新洲区隔江相望，西与武汉市洪山区接壤，南与鄂城区长港镇为邻。全区国土面积为 459.5 平方千米，下辖华容、葛店、段店、庙岭四镇及蒲团、临江两乡。

截至 2025 年，华容区总户数 63,427 户，其中乡村户数 58,514 户。总人口为 186,134 人，其中乡村人口 168,991 人。区内有土家族、回族、壮族、满族、苗族、蒙古族、瑶族、侗族等 20 多个少数民族聚居。

表 1-3 华容区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	154.61	165.65	174.25

2.城镇居民人均可支配收入（元）	39528	41307	45723
3.农村居民人均可支配收入（元）	26538	28364	30125
4.地方财政总收入	9.56	7.37	11.74
4.1 地方公共预算收入	9.3	6.19	9.04
其中：税收收入	7.66	4.6	5.44
非税收入	1.64	1.59	3.6
4.2 政府性基金收入	0.26	1.18	2.7
其中：国有土地使用权出让收益	0.08	1	0.65
5.地方财政总支出	23.89	24.6	24.48
5.1 一般公共预算支出	13.78	13.54	14.28
5.2 政府性基金支出	10.11	11.06	10.2
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.75	3.05	10

表 1-4 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
鄂州市	495.13	484.13
其中：市本级	187.95	176.96
华容区	119.47	38.8

表 1-5 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	0

期限	2025 年
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	0
7 年期	1
10 年期	0
15 年期	2.7319
20 年期	6.7897
30 年期	1.2

二、债券情况

根据本项目初步设计与批复文件，本项目静态总投资 10,218.79 万元，考虑债券利息和发行费用后的总投资为 10,393.09 万元。其中项目资本金投入为 3,321.39 万元，占总投资比例为 32.65%，其余资金 7,000.00 万元通过发行专项债券筹集。项目建设工期暂定为 18 个月（2026 年 3 月至 2027 年 8 月）。本项目预期收益主要来源于住院收入，债券存续期（2027-2046 年）内，考虑各项成本及税金的影响，预计项目产生用于资金平衡的收益为 10,952.14 万元，专项债券本金偿还共计 7,000.00 万元，专项债券利息偿还共计 2,676.80 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为 1,442.64 万元。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，针对本项目共发行 7,000.00 万元、20 年期专项债券，其中：2026 年拟计划发行 7,000.00 万元。2026 年发行利率

参考2025年湖北省政府专项债券（二十四期）20年期债券票面利率2.14%上浮25BP，即暂按2.39%测算。在债券存续期内每半年付息一次，第11-20年等额偿还发行金额的10%。

债券资金专项用于武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以7,000.00万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖倍数可达到1.13。本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院。

三、项目情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于鄂州市华容区临江乡。

表4 鄂州市华容区临江乡基本情况表

项目名	项目	建设内容	建设规模（m^2/km/m）
武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院	鄂州市	新建武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院，包含门诊楼、1#住院楼、公卫楼、食堂、发电机房、废物暂存间、发热门诊、门卫室；包含2#住院楼。配套建设信息化工程、围墙、大门工程、室外管网综合、升旗台、室外道路及绿化及停车位等附属设施。	新建武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院，总用地面积30.9675亩，总建筑面积15,456.54㎡，其中一期总建筑面积11,783.54㎡,地上11,447.78㎡,地下335.76㎡，包含门诊楼、1#住院楼、公卫楼、食堂、发电机房、废物暂存间、发热门诊、门卫室;二期总建筑面积3,673㎡，地上2,693㎡，地下980㎡，包含2#住院楼。配套建设信息化工程、围墙、大门工程、室外管网综合、升旗台、室外道路及绿化及停车位等附属设施。

（二）分年度投资计划

本项目建设工期为 18 个月（2026 年 3 月至 2027 年 8 月）。本项目总投资 10,393.09 万元，项目单位自筹资金 3,393.09 万元、专项债券资金 7,000.00 万元。

表 5 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**10,393.09**	**7,754.74**	**2,638.35**
1.1	建设投资	**10,218.79**	7,664.09	2,554.70
1.2	建设期利息	**167.30**	83.65	83.65
1.3	债券发行费用	**7.00**	7.00	-
1.4	流动资金	**-**		
2	**资金筹措及使用**	**10,393.09**	**7,754.74**	**2,638.35**
2.1	自有资金	**3,393.09**	754.74	2,638.35
2.1.1	用于建设投资	**3,218.79**	664.09	2,554.70
2.1.2	用于建设期利息	**167.30**	83.65	83.65
2.1.3	用于债券发行费用	**7.00**	7.00	-
2.1.4	用于流动资金	**-**		
2.2	专项债券资金	**7,000.00**	7,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	**7,000.00**	7,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	**-**		
2.2.3	用于债券发行费用	**-**		
2.2.4	用于流动资金	**-**		

（三）项目资金来源

1、项目资本金

用于项目建设投资，项目自有资金为3,393.09万元，占总投资32.65%。目前资本金已使用500.00万元，剩余资本金2,893.09万元按项目建设进度逐步到位。

2、项目融资计划

（1）专项债券融资情况

表6 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2026	7,000.00	0	20	2.39%	每半年一次	分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目还未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）预期收益及成本

本项目预计2027年8月完工，2027年9月开始运营。本项目拟申请地方政府专项债券合计7,000.00万元，债券年限20年。

本项目建成后的运营收入来源于住院收入。

1.住院收入

（1）床位数

根据本项目初步设计，建成后设置333张床位。

（2）床位收费

参考鄂州市精神卫生中心的近三年（2022-2024年）部门公开决算数据，鄂州市精神卫生医院三年平均每床每日收入为246.37元。

（3）使用率

从病人住院条件、环境、安全、社会经济发展病员持续增加等方面考虑，项目运营期床位使用天数取360天，第一年床位使用率取50%，后续每年增加5%，增至75%后保持不变。

经测算，债券存续期内住院收入共40,364.93万元。

2.运营成本

（1）人员成本

参考鄂州市精神卫生中心近三年的决算公开数据，项目职工维持在100-106人，且该床位数为480张，本项目床位数为333张，根据谨慎性原则，本项目职工人员暂定为105人。

医米调研发布《2022年中国医院人力资源现状调研报告》，数据显示医生平均临床收入为9.4万元。本项目运营期首年人员成本暂取每年9.4万元/人，人员成本按每年增长0.22%计算。

（2）药品材料费

根据鄂州市精神卫生中心2024年度部门决算公开，药品收入占医疗收入比重为12%，且2025年鄂州市精神卫生中心预算公开情况说明表示，药品收入占医疗收入的年度绩效指标为小于13%。故本项目测算药品材料费占项目收入的12%。根据国家发改委官网（https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/dt/dfdt/201708/t20170801_1001866.html）披露，湖北省所有公立医院取消药品加成，实行药品零差率销售，故鄂州市精神卫生医院的药品收入即为药品成本。本项目亦为公立医院，也实行药品零差率销售政策，故本项目在测算时将药品收入合理预测后并剔除，符合实际情况。

经测算，本项目债券存续期内药品材料费合计为4,843.81万元。

（3）医用耗材费

精神卫生医院以提供医疗服务为主要收入，药品收入为辅。参考武汉市精神卫生中心提供的住院数据。病人一住院费用33,051.76元，其中卫材费20.44元，占比为0.062%；病人二住院费用19094.36元，其中卫材费91.20，占比为0.48%。据谨慎性原则，本项目医用耗材费取高值，为收入的0.48%。根据国家医保局的答复，所有公立医院已于2019年底全部取消医用耗材加成，实行药品零差率销售政策。故本项目在测算时将药品收入合理预测后并剔除，符合实际情况。

（4）外购燃料及动力费

根据本项目可行性研究报告，本项目年耗电量 24.28 万 kWh，年耗水量 1.71 万 t。

1）电价

根据《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，220 千伏及以上电费计取如下：

平段电价=0.5878+0.0452=0.633（元/千瓦时），8 小时；

尖峰电价=0.9636+0.0452=1.0088（元/千瓦时），2 小时；

高峰电价=0.8180+0.0452=0.8632（元/千瓦时），6 小时；

低谷电价=0.3426+0.0452=0.3878（元/千瓦时），8 小时。

综合电价=（0.633×8+1.0088×2+0.8632×6+0.3878×8）/24≈0.64（元/千瓦时）

2）水价

根据鄂州市物价局发布的《市物价局批复城市供水价格调整事项》，鄂州市非居民用水价格为 2.3 元/m^3。

经测算，债券存续期内外购燃料及动力费共计 369.93 万元。

3.项目折旧摊销预测

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为 20 年；其他生产设备计算折旧的最低年限为 10 年。企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在 5%以内。本项目资产折旧采用平均年限法，残值率取 5%，

根据实际情况本项目建筑工程投资固定资产折旧年限暂定为 30 年；其他生产设备计算折旧的折旧年限暂定为 10 年。计算公式为年折旧摊销率=（1—预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，本项目固定资产原值 9,490.86 万元，债券存续期累计折旧 6341.16 万元。

4.维护修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率开始取较低值，以后取较高值。”

本项目根据行业状况和实际项目情况，本项目运营期维护修理费取固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的 0.5%，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。低值易耗品的费用考虑为维护修理费用的 10%。

经测算，本项目债券存续期内维护修理费为 702.43 万元，低值

易耗品的费用为70.30万元。

5.其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。”

本项目管理费用取药品材料费、外购燃料及动力费以上几项成本之和的5%进行计算。

经测算，本项目债券存续期内管理费合计为260.63万。

7）税费

《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），附件三第一条规定：“下列项目免征增值税：（七）医疗机构提供的医疗服务。”

医疗机构，是指依据国务院《医疗机构管理条例》（国务院令第149号）及卫生部《医疗机构管理条例实施条例》（卫生部令第35号）

的规定，经登记取得《医疗机构执业许可证》的机构，以及军队、武警部队各级各类医疗机构。具体包括：各级各类医院、门诊部（所）、社区卫生服务中心（站）、急救中心（站）、城乡卫生院、护理院（所）疗养院等医疗机构。医疗服务，是指医疗机构按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格（包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等）为就医者提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，以及医疗机构向社会提供卫生防疫、卫生检疫的服务。

综上，本项目免征增值税，债券存续期内税费合计 0 万元，其中增值税 0 万元，附加税 0 万元。

（二）财务费用

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟申请地方政府专项债券合计 7,000.00 万元，债券期限为 20 年期，其中 2026 年申请 7,000.00 万元。

本次 20 年期债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）相同偿债期（20 年期）票面利率 2.14%上浮 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即本项目 20 年期暂按 2.39%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 9,676.80 万元，专项债券利息合计为 2676.80 万元，其中建设期内专项债券利息 167.30 万元，运营期内专项债券利息为 2509.50 万元；专项债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 7.00 万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

表 7 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 (9-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**经营收入**	**40,364.93**	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
	住院收入	**40,364.93**	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
	床位数（个）		333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
	每床日平均收费水平（元/日）		246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37
	使用率		50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
三	**收入总额**	**40,364.93**	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**

续表

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**经营收入**	**40,364.93**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**
	住院收入	**40,364.93**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**
	床位数（个）		333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
	每床日平均收费水平（元/日）		246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37	246.37
	使用率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
三	**收入总额**	**40,364.93**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**

表 8 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027（9-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本	29,412.79	479.97	1,461.64	1,483.36	1,505.05	1,526.78	1,548.50	1,550.92	1,553.34	1,555.77	1,558.20
（一）	人员成本	21,072.74	361.90	1,088.09	1,090.49	1,092.88	1,095.28	1,097.69	1,100.11	1,102.53	1,104.96	1,107.39
	员工工资		329.00	989.17	991.35	993.53	995.71	997.90	1,000.10	1,002.30	1,004.51	1,006.72
	定员人数（人次）		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	年均人员成本(万元/人·年)		9.40	9.42	9.44	9.46	9.48	9.50	9.52	9.55	9.57	9.59
	员工社保福利费		32.90	98.92	99.14	99.35	99.57	99.79	100.01	100.23	100.45	100.67
（二）	药品费	4,843.81	59.07	194.93	212.65	230.37	248.10	265.82	265.82	265.82	265.82	265.82
（三）	医用材料费	193.71	2.36	7.80	8.51	9.21	9.92	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63
（四）	外购燃料及动力费	369.93	6.49	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47
1	电费	295.26	5.18	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54
	年用电量（万 kwh）	485.60	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28
	单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
2	水费	74.67	1.31	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93
	年用水量(万 m^3）	34.20	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
	单价（元/m^3）		2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
（五）	维护修理费	702.43	12.32	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97	36.97

（六）	低值易耗品费用	70.30	1.23	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
（七）	管理费用	260.63	3.28	10.72	11.61	12.49	13.38	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26
（八）	其他运营费用	1,899.24	33.32	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96	99.96
二	折旧摊销费	6,341.16	177.66	433.36	433.36	433.36	433.36	433.36	433.36	433.36	433.36	433.36
三	财务费用	2,509.50	83.65	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30
四	总成本费用（一+二+三）	38,263.45	741.28	2,062.30	2,084.02	2,105.71	2,127.44	2,149.16	2,151.58	2,154.00	2,156.43	2,158.86

续表

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**经营成本**	**29,412.79**	**1,560.63**	**1,563.08**	**1,565.52**	**1,567.97**	**1,570.43**	**1,572.90**	**1,575.36**	**1,577.84**	**1,580.31**	**1,055.22**
（一）	**人员成本**	**21,072.74**	**1,109.82**	**1,112.27**	**1,114.71**	**1,117.16**	**1,119.62**	**1,122.09**	**1,124.55**	**1,127.03**	**1,129.50**	**754.67**
	员工工资		**1,008.93**	**1,011.15**	**1,013.37**	**1,015.60**	**1,017.84**	**1,020.08**	**1,022.32**	**1,024.57**	**1,026.82**	**686.06**
	定员人数（人次）		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	年均人员成本（万元/人·年）		9.61	9.63	9.65	9.67	9.69	9.72	9.74	9.76	9.78	9.80
	员工社保福利费		**100.89**	**101.12**	**101.34**	**101.56**	**101.78**	**102.01**	**102.23**	**102.46**	**102.68**	**68.61**
（二）	**药品费**	**4,843.81**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**265.82**	**177.21**
（三）	**医用材料费**	**193.71**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**7.09**
（四）	**外购燃料及动力费**	**369.93**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**19.47**	**12.98**
1	**电费**	**295.26**	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	15.54	10.36
	年用电量（万 kwh）	**485.60**	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28
	单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
2	**水费**	**74.67**	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	2.62
	年用水量(万 m^3)	**34.20**	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
	单价（元/m^3）		2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
（五）	**维护修理费**	**702.43**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**36.97**	**24.65**
（六）	**低值易耗品费用**	**70.30**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.70**	**2.47**
（七）	**管理费用**	**260.63**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**14.26**	**9.51**

（八）	其他运营费用	**1,899.24**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**99.96**	**66.64**
二	折旧摊销费	**6,341.16**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**234.13**	**156.09**
三	财务费用	**2,509.50**	**167.30**	**150.57**	**133.84**	**117.11**	**100.38**	**83.65**	**66.92**	**50.19**	**33.46**	**16.73**
四	总成本费用（一+二+三）	**38,263.45**	**1,962.06**	**1,947.78**	**1,933.49**	**1,919.21**	**1,904.94**	**1,890.68**	**1,876.41**	**1,862.16**	**1,847.90**	**1,228.04**

表 9 项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		2026	2027	2027（7-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期初债券余额	—		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本年债券增加额	**7,000.00**	7,000.00									
当期还本付息	**9,676.80**	83.65	83.65	83.65	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30
其中：偿还本金	**7,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付利息	**2,676.80**	83.65	83.65	83.65	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30
期末债券余额		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
债券发行费	**7.00**	7.00	-								
计入投资额	**167.30**	83.65	83.65								
计入当期财务费用	**2,509.50**			83.65	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30

续表

利率	项目	合计	运营期										
			2035	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
2.39%	期初债券余额	—	7,000.00	7,000.00	7,000.00	6,300.00	5,600.00	4,900.00	4,200.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00
	本年债券增加额	**7,000.00**												
	当期还本付息	**9,676.80**	167.30	167.30	867.30	850.57	833.84	817.11	800.38	783.65	766.92	750.19	733.46	716.73
	其中：偿还本金	**7,000.00**	-	-	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	支付利息	**2,676.80**	167.30	167.30	167.30	150.57	133.84	117.11	100.38	83.65	66.92	50.19	33.46	16.73
	期末债券余额		7,000.00	7,000.00	6,300.00	5,600.00	4,900.00	4,200.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00	-
	债券发行费	**7.00**												
	计入投资额	**167.30**												
	计入当期财务费用	**2,509.50**	167.30	167.30	167.30	150.57	133.84	117.11	100.38	83.65	66.92	50.19	33.46	16.73

表 10 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026	2027	2027 (9-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入总额											
1.1	项目资本金投入	3,393.09	754.74	2,638.35		-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	7,000.00	7,000.00	-		-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	40,364.93			492.25	1,624.44	1,772.12	1,919.79	2,067.47	2,215.15	2,215.15	2,215.15
1.4	**现金流入总额**	50,758.02	**7,754.74**	**2,638.35**	**492.25**	**1,624.44**	**1,772.12**	**1,919.79**	**2,067.47**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**
二	现金流出	-										
2.1	建设投资	10,218.79	7,664.09	2,554.70		-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	-			-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	29,412.79	-	-	479.97	1,461.64	1,483.36	1,505.05	1,526.78	1,548.50	1,550.92	1,553.34
2.4	偿还债券本息	9,676.80	83.65	83.65	83.65	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30	167.30
2.5	债券发行费用	7.00	7.00	-		-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	**现金流出总额**	49,315.38	**7,754.74**	**2,638.35**	**563.62**	**1,628.94**	**1,650.66**	**1,672.35**	**1,694.08**	**1,715.80**	**1,718.22**	**1,720.64**
三	**净现金流量**	-										
3.1	**当年净现金流量**	1,442.64	**-**	**-**	**-71.37**	**-4.50**	**121.46**	**247.44**	**373.39**	**499.35**	**496.93**	**494.51**
3.2	**累计盈余资金**	1,442.64	**-**	**-**	**-71.37**	**-75.87**	**45.59**	**293.03**	**666.42**	**1,165.77**	**1,662.70**	**2,157.21**

续表

序号	项目	合计	运营期											
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入总额													
1.1	项目资本金投入	3,393.09												
1.2	专项债券投入	7,000.00												
1.3	经营收入	40,364.93	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	2,215.15	1,476.76
1.4	**现金流入总额**	50,758.02	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**2,215.15**	**1,476.76**
二	现金流出	-												
2.1	建设投资	10,218.79												
2.2	铺底流动资金	-												
2.3	经营成本	29,412.79	1,555.77	1,558.20	1,560.63	1,563.08	1,565.52	1,567.97	1,570.43	1,572.90	1,575.36	1,577.84	1,580.31	1,055.22
2.4	偿还债券本息	9,676.80	167.30	167.30	867.30	850.57	833.84	817.11	800.38	783.65	766.92	750.19	733.46	716.73
2.5	债券发行费用	7.00												
2.6	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	**现金流出总额**	49,315.38	**1,723.07**	**1,725.50**	**2,427.93**	**2,413.65**	**2,399.36**	**2,385.08**	**2,370.81**	**2,356.55**	**2,342.28**	**2,328.03**	**2,313.77**	**1,771.95**
三	**净现金流量**	-												
3.1	**当年净现金流量**	1,442.64	**492.08**	**489.65**	**-212.78**	**-198.50**	**-184.21**	**-169.93**	**-155.66**	**-141.40**	**-127.13**	**-112.88**	**-98.62**	**-295.19**
3.2	**累计盈余资金**	1,442.64	**2,649.29**	**3,138.94**	**2,926.16**	**2,727.66**	**2,543.45**	**2,373.52**	**2,217.86**	**2,076.46**	**1,949.33**	**1,836.45**	**1,737.83**	**1,442.64**

（三）资金测算平衡情况

项目预期收入总额为 40,364.93 万元，扣除运营成本及相关税费 29,412.79 万元后预计用于资金平衡相关收益 10,952.14 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13 倍。

表 11 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
10,393.09	10,952.14	2.39%	20	7,000.00	2,676.80	1.13

表 12 压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23
债券本息资金覆盖率	1.13	1.14	1.15	1.16	1.16
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.13	1.19	1.24
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.24	1.23	1.21	1.19	1.17
债券本息资金覆盖率	1.18	1.17	1.15	1.13	1.12
债券本息资金覆盖倍数	1.16	1.15	1.13	1.12	1.10

根据压力测试结果，当资金覆盖率起伏在-10%至 10%时，项目债券本息资金覆盖倍数皆大于 1，满足要求，项目有较好的偿债能力。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“武汉新城葛华片区华容区精神卫生医院”的信用等级为AAA。

六、主管部门责任

鄂州市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

鄂州市华容区卫生健康局是本项目的项目主管部门及实施单位，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

七、财评结果

湖北智心会计师事务所（普通合伙）认为：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识

别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.13倍，且在债券本金偿还后仍有1,442.64万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

八、法律意见

湖北朴一律师事务所认为：

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目已取得立项、可研、初步设计、用地预审与选址、建设用地规划、建设工程规划、建筑工程施工许可等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施

制定了有效的应急预案。

综上,债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

九、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.自然环境和施工条件

（1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等;

④监理到位工作不到位，影响工期;

⑤施工出现质量问题，延误工期。

（2）应对措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施;

②施工工棚搭建满足防震要求;

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案;

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工;

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成

停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

2.施工方风险

（1）风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制；

审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；

审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；

按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；

落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

审批施工计划及施工修改计划；

审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

3.设计单位风险

（1）风险因素

①设计不当而进行设计变更；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；

④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；

⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

（2）应对措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；

②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；

③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

4.材料供应风险

（1）风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（1）风险因素

①人身安全对施工工期的影响；

②设备损毁对施工工期的影响；

③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

（2）应对措施

①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

（1）风险因素

①经营收入不及预期风险；

②运营成本高于预期风险；

（2）应对措施

①加强经营管理，提高相关资产设备的利用率；

②厉行节约，严格控制运营成本；

2.市场风险

（1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）应对措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.存续债券收益不足风险

（1）风险因素

若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，因此存在由于收入不足而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

（2）应对措施

本项目收入较为可靠，但为防止发生存续债券收益不足的风险，应提前制定资金计划，加强经营管理，合理降低相关成本等控制措施。

2.资金管理不规范风险

（1）风险因素

本次专项债券发行期限为中长期债券，采用在债券存续期内每半年付息一次，第 11-20 年等额偿还发行金额的 10%。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

（2）应对措施

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

2026年湖北省武汉市东湖高新区
武汉新城中心医院
专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬29°01′53″-33°6′47″、东经108°21′42″-116°07′50″之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是武汉市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政收支情况：一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支：

2023年，全省地方一般公共预算收入预算安排3,609亿元；省本级一般公共预算收入预算安排174亿元，转移性收入预算安排6,035亿元，地方政府一般债券收入预算安排912亿元。全省一般公共预算支出预算安排9,144亿元，转移性支出预算安排4,607亿元；省本级一般公共预算支出预算安

排 1,607 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 7 亿元。

2024 年，湖北省地方一般公共预算收入预算安排为 3,937 亿元，同比增长 6.6%，创历史新高。其中，税收收入约为 2,652 亿元，同比下降约 0.8%；非税收入约为 1,285 亿元，同比增长约 26%。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算收入 159.40 亿元。省级一般公共预算支出总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算支出 1,320.20 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4,443.30 亿元，为预算的 104.30%。

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积 8,569.15 平方公里，2022 年末常住人口 1,373.9 万人。武汉东西最大横距为 134 千米，南北最大纵距为 155 千米，是我国经济地理的中心，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023 年，全市地区生产总值(GDP)为 20,011.65 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 474.38 亿元，增长 4.2%：第二产业增加值 6,800.91 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 12,736.36 亿元，增长 6.2%。全

市三次产业结构调整为 2.4：34：63.6,其中，第三产业占 GDP 比重比上年提升 1.7 个百分点。

2024 年，武汉市地区生产总值达到了 21,106.23 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。在产业结构方面，武汉市进行了积极的调整，具体表现为：第一产业增加值 506.82 亿元，增长 2.6%，在地区生产总值中的比重为 2.4%。农业生产形势稳定，农林牧渔业总产值达到 897.75 亿元，比上年增长 3.3%。粮食生产再获丰收，蔬菜及食用菌产量增速加快，畜牧业生产稳定增长。第二产业增加值 6,584.4。5 亿元，增长 3.5%，在地区生产总值中的比重为 31.2%。武汉市加快推进新型工业化，规模以上工业增加值比上年增长 4.6%，其中，“三电”行业（电子设备、电力、电气制造）贡献显著，增加值分别实现高速增长。新质生产力加快形成，高技术制造业增加值增长 23.7%，占规模以上工业增加值的比重比上年提高 27 个百分点。第三产业增加值 14,014.96 亿元，增长 6.1%，在地区生产总值中的比重达到 66.4%。

2025 年全市地方一般公共预算收入 2,412.52 亿元。全市政府性基金收入 2,739.16 亿元。全市政府性基金支出 2,739.16 亿元。

武汉市财政自给能力较强，2023-2025 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

2023-2025 年武汉市经济基本情况表

表 1-1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入（元）	61,693	64,346	67,248
地方一般公共预算收入（亿元）	1,601.20	1,667.31	2,412.52
政府性基金收入（亿元）	1,900.49	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
政府专项债券限额（亿元）	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额（亿元）	2,403.31	2,883.04	3,475.66

（三）东湖新技术开发区概况

（1）武汉东湖新技术开发区基本情况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道 777 号。

表 1-2 东湖新技术开发区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2,643.81	3,203.61	3,360.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	69,743.27	-	-
3.农村居民人均可支配收入（元）	37,570.82	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	344.12	338.87	396.80
4.1 地方公共预算收入（亿元）	205.90	217.41	227.21
其中：税收收入（亿元）	172.88	188.10	213.30
非税收入（亿元）	20.40	29.31	13.91
4.2 政府性基金收入（亿元）	285.71	396.14	169.59
5.1 一般公共预算支出（亿元）	344.12	338.87	196.92
5.2 政府性基金支出（亿元）	285.71	396.14	263.58

二、债券情况

2026 年债券情况：武汉新城中心医院项目 2026 年发行专项债券 22,900.00 万元，其中本次发行 15,000.00 万元。

债券名称	武汉新城中心医院项目专项债券
债券发行规模	15,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

（一）项目位置

项目位于东湖高新区内，科技二路以北，左岭大道以东。

（二）项目建设内容

本项目拟新建一栋地上九层的综合医疗楼、附属用房和地下室，同时配套建设道路、绿化、供配电、给排水、暖通、消防、弱电工程等配套设施。项目总用地面积约 25481.5 平方米，总建筑面积约 72260 平方米，其中地上建筑面积约

42730 平方米，地下建筑面积约 29530 平方米。

（三）投资计划

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	6,000.00	6,000.00	2,925.89	14,925.89
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	6,000.00	6,000.00	2,925.89	14,925.89
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	融资资金	15,000.00	12,100.00	22,900.00	50,000.00
2.1	专项债券资金	15,000.00	12,100.00	22,900.00	50,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.3	其他资金				
3	其他资金				
	合计	21,000.00	18,100.00	25,825.89	64,925.89

（四）项目资金来源

1、项目资金筹措情况

本项目总投资 64,925.89 万元，项目资本金为 14,925.89 万元，占总投资 22.99%。资本金由武汉新城中心医院筹集。

2、拟发行专项债券情况

本项目总投资 64,925.89 万元，项目拟发行专项债券总额为 50,000.00 万元，其中 2024 年湖北省政府专项债券（十六期）已发行 15,000 万元，票面利率 2.5%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%，2025 年湖北省政府专项债券（十二期）已发行 10,000 万元，票面利率 2.06%，发行期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还

发行金额 10%。从 2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目。原债券发行日期为 2025 年 2 月 21 日，债券起息日为 2025 年 2 月 24 日,债券到期日为 2040 年 2 月 24 日，发行金额 5,000.00 万元,发行利率为 2.06%,债券期限 15 年，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。其中 2025 年 2-8 月份利息已由武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目缴纳,2025 年 8 月后利息由武汉新城中心医院项目支付。2025 年湖北省政府专项债券（十一期）武汉东湖高新区光谷综合配套智慧停车场项目调整 2,100.00 万元至本项目后，债券剩余期限 14 年 2 个月，剩余本金 2100 万元，剩余利息合计 540.75 万元。

2026 年 1 月已发行专项债券 7,900.00 万元，期限 20 年，利率 2.43%，每半年付息一次，第 11-20 年每年还本 10%；2026 年拟发行专项债 15,000.00 万元，利率按照 2.49%测算，债券期限 20 年，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

专项债券资金用于本项目工程建设，本单位承诺募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金，不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2024	15,000.00	15,000.00	20 年	2.50%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	10,000.00	10,000.00	20 年	2.06%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	2,100.00	2,100.00	15 年	2.06%	每半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2026	7,900.00	7,900.00	20 年	2.43%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026	15,000.00		20 年	2.49%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
合计	50,000.00	35,000.00				

3、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

武汉新城中心医院

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	利息金额	还本付息合计
2024 年		15,000.00		15,000.00	-	-
2025 年	15,000.00	12,100.00		27,100.00	478.00	478.00
2026 年	27,100.00	22,900.00		50,000.00	720.25	720.25

2027 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,189.73	1,189.73
2035 年	50,000.00		1,500.00	48,500.00	1,189.73	2,689.73
2036 年	48,500.00		2,920.00	45,580.00	1,137.60	4,057.60
2037 年	45,580.00		5,210.00	40,370.00	1,061.25	6,271.25
2038 年	40,370.00		5,210.00	35,160.00	937.95	6,147.95
2039 年	35,160.00		5,210.00	29,950.00	814.66	6,024.66
2040 年	29,950.00		5,210.00	24,740.00	691.36	5,901.36
2041 年	24,740.00		4,790.00	19,950.00	572.38	5,362.38
2042 年	19,950.00		4,790.00	15,160.00	457.74	5,247.74
2043 年	15,160.00		4,790.00	10,370.00	343.09	5,133.09
2044 年	10,370.00		4,790.00	5,580.00	228.44	5,018.44
2045 年	5,580.00		3,290.00	2,290.00	113.80	3,403.80
2046 年	2,290.00		2,290.00	0.00	46.95	2,336.95
合　计		50,000.00	50,000.00		18,311.04	68,311.04

武汉新城中心医院

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益与融资本息覆盖倍数
武汉新城中心医院	449,554.89	332,340.55	64,925.89	50,000.00	18,311.04	1.72

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.72，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过武汉顾安会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综合评定武汉新城中心医院项目政府债券存续期内债券评级为AAA，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

六、主管部门责任

本项目主管部门为东湖高新区财政局，主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资

产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券在地方政府投融资中的地位不断提高、作用不断加大，从发行到项目建设,涉及地方政府与市场的多重互动关系。从新预算法实行至今，专项债券相关文件相继出台，也意味着专项债券越来越成熟，越来越完善。

七、潜在风险评估

为了系统全面地对本项目建设的风险进行识别，根据项目风险的性质和特征将风险分为内部风险和外部风险。

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好

业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹集不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资

在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）现金流风险

风险：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体制，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干

部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

八、事前评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

项目实施的必要性：

（1）有利于完善基础医疗，满足社区卫生服务需求

本项目实施可以建设高标准功能完善的社区卫生服务体系，可以满足社区医疗卫生保健需求，可以进一步完善社区卫生服务体系卫生机构管理体制。项目建设有助于形成以社区卫生服务机构为基础，大中型医院为医疗中心，预防、保健、健康教育等机构为预防、保健中心，适应社会主义初级阶段国情和社会主义市场经济体制的城市卫生服

务体系新格局。

（2）有利于提升基层医疗卫生服务能力

武汉新城中心医院是提升医疗卫生服务能力的有力抓手，是推进分级诊疗制度建设的重大举措，是推动构建优质高效的医疗卫生服务体系的内在要求。项目建设有利于合理拓展基层医疗卫生服务功能，有利于提升基层医疗卫生机构影响力和社会地位，有利于提升广大基层卫生人员的职业自信和归属感，有利于提升居民对基层医疗卫生机构的信任度和利用率。医养结合是“医”、“护”和“养”三元合一的创新型养老模式，为健康和患病老年人提供了全面、综合性支持。其中，“医”是指医疗康复保健服务，具有医疗服务、健康咨询服务、健康检查服务、疾病诊治服务；“护”是指护理服务、大病康复服务以及临终关怀服务；“养”是指生活照护服务、精神心理服务、文化活动服务。医养模式是集生活照料和康复关怀为一体，将养老机构和医院功能相结合的新型养老模式。社区卫生服务中心推行新的模式，能够更好的提升基层卫生服务能力，更好的服务周边群众。

（3）有利于改善就医环境

随着医疗卫生事业的发展，武汉新城中心医院现有规模与社会发展和需求不相适应，满足不了不同层次人群的需要。项目将建成现代化、规范化、舒适化的崭新的面貌展现在人们的面前。为前来就诊患者提供更为舒适的就医

环境。

综上所述，项目建设有助于实现“小病不出区”，缓解中心综合医院压力，有助于完善基础医疗条件，实现和谐和会，因此，项目的建设是必要的。

项目实施的公益性：

本项目为医疗设施建设项目，本项目的实施能从根本上改善整体医疗服务功能，提高医疗服务质量水平，较好地发挥其在医疗、预防、康复方面的主导作用。能够满足周边地区群众的就医需求，减轻患者医疗负担。

因此，该项目的实施具有公益性。

项目实施的收益性：

项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；收入预测有以往年度同性质项目运营收入作支撑；项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设投资的合规性：

（1）本项目为新建项目，其建设符合武汉市总体规划，并得到了政府各职能部门的大力支持。

（2）该项目土地使用合法，符合国家相关土地政策要求。

（3）该项目场地内水电等基础配套设施齐全，建设条

件良好，能够保证项目建设需要。

项目成熟度：

本项目已取得可研性研究报告、固定资产备案证等资料。本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老、文化旅游等社会事业，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施等，根据此要求，专项债券资金可用于社会事业中的文化旅游，其来源是国家投资鼓励方向。本项目总投资 64,925.89 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 14,925.89 万元，拟申报发行专项债券资金 50,000.00 万元。

综上，项目资金来源和到位均可行。

4、项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目偿还地方政府债券资金主要来源于项目范围内项目的收入、成本、收益预测是根据同类项目及市场调查数据，对本项目运营期收入进行充分论证，合理测算收入结

果。

5、债券资金需求合理性分析

项目总投资为64,925.89万元，资金筹措方式为自有资金14,925.89万元，占比22.09%，拟申报发行专项债券50,000.00万元，占比77.01%。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；专项债券比例为77.01%，未超过80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目拟发行50,000.00万元的专项债券，发行期限20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年还本10%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险主要来源为国家对项目相关政策的重大不利

改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

7、绩效目标合理性分析

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核，本项目的绩效目标是合规合理的。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地跨北纬29°01′53″～33°6′47″、东经108°21′42″～116°07′50″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米。全省总面积18.59万平方千米，占全国土地总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%。

全省有13个地级行政区，即武汉市、黄石市、襄阳市、荆州市、宜昌市、十堰市、孝感市、荆门市、鄂州市、黄冈市、咸宁市、随州市和恩施土家族苗族自治州；103个县级行政区，即39个市辖区、26个县级市、35个县、2个自治县、1个林区。其中，仙桃市、潜江市、天门市和神农架林区为省直辖县

级行政单位。

2025 年，湖北省实现生产总值 62660.90 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.5%。

表 1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	55803.63	60012.97	62660.90
地区生产总值增速（%）	6.00	5.80	5.50
第一产业（亿元）	5073.38	5462.18	5380.66
第二产业（亿元）	20215.50	21573.76	21865.90
第三产业（亿元）	30514.74	32977.03	35414.34
产业结构			
第一产业（%）	9.10	9.10	8.59
第二产业（%）	36.20	35.90	34.90
第三产业（%）	54.70	55.00	56.52
固定资产投资增速（%）	5.00	6.50	2.60
进出口总额(■亿元□亿美元）	6449.70	7058.40	8340.10
出口额(■亿元□亿美元）	4333.30	4863.00	5818.60
进口额(■亿元□亿美元）	2116.40	2195.40	2521.50
社会消费品零售总额（亿元）	24041.89	25276.70	27938.62
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	44990.00	46987.00	49164.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	21293.00	22580.00	23921.00
居民消费价格指数（上年＝100）	100.10	100.40	100.10
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	97.40	97.50	97.90
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	95.90	95.60	95.10
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	87127.22	94021.76	101824.24
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81368.01	87113.01	93844.52
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			

项目 \ 年份	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3693.00	167.00	3937.00	169.00	4134.00
一般公共预算支出	1458.00	9299.00	1290.00	9974.00	1555.00	10373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6435.00	-	6317.00	-	6044.00	-
转移性支出	6026.00	-	5907.00	-	5333.00	-

（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2885.00	66.00	2880.00	57.00	2847.00
政府性基金支出	162.00	3955.00	203.00	4486.00	213.00	3872.00
地方政府专项债券收入	2268.00	2268.00	3385.00	3385.00	2749.00	2749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至2024年底地方政府债务余额			18587.00			
2023年地方政府债务限额			16398.00			
2024年地方政府债务限额			21373.00			

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

2025 年，武汉市地区生产总值（GDP）22147.35 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 481.21 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 6589.72 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 15076.42 亿元，增长 5.9%。

表 1-2 武汉市 2023 年-2025 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值(GDP)	20011.65	21106.23	22147.35
2.城镇居民人均可支配收入(元)	62312	64687	67248
3.农村居民人均可支配收入(元)	32153	33862	35575
4.地方财政总收入	2867.45	2995.45	3116.0
4.1 地方公共预算收入	1601.20	1667.31	1743.06
其中:税收收入	1280.96	1333.85	1394.45
非税收入	320.24	333.46	348.61
4.2 政府性基金收入	1330.42	1288.77	1159.46
5.地方财政总支出	4056.86	3427.02	4628.36
5.1 一般公共预算支出	2429.30	2481.00	2520.60
5.2 政府性基金支出	1627.56	946.02	2107.75

表 1-3 武汉市专项债务情况表

单位：亿元

城市	2024 年限额	2024 年余额	2025 年限额	2025 年余额
武汉市	5930.66	5761.75	7227.39	6737.76
其中，市本级	2940.50	2883.03	3909.30	3475.66

表 1-4 武汉市本地区专项债务期限结构表

单位：万元

	武汉市	武汉市本级
1 年期	39872.00	0.00
2 年期	653081.00	528303.00
3 年期	725984.00	414641.00
5 年期	12809162.00	6712965.00
7 年期	16220002.00	9582910.50
10 年期	13980093.00	9713791.60
15 年期	4423019.00	1691238.20
20 年期	9173751.00	2463523.00
30 年期	4926370.00	1977685.00

（三）长江新区概况

长江新区位于武汉汉口东北部的长江之滨，范围东至倒水河，西至滠水河、府澴河、张公堤，南至长江北岸，北至 318

国道，涉及新洲区、黄陂区及江岸区三个行政区有关区域，规划总面积约612平方公里。常住人口约52万人。2017年7月30日，武汉长江新城工作委员会、长江新城管理委员会宣布成立。2022年2月27日，武汉长江新区由湖北省人民政府批复设立，同年2月28日，湖北省委、省政府召开武汉长江新区成立大会。武汉长江新区管理委员会为湖北省人民政府的派出机构，委托武汉市人民政府管理，负责武汉长江新区的规划、建设、管理和服务等工作。长江新区党工委、管委会由中央编办、省编委批复设立，分别作为省委派出机关、省政府派出机构，规格为正厅级。

表1-5 长江新区2023年-2025年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	/	/	392.31
2.城镇居民人均可支配收入(元)	/	/	/
3.农村居民人均可支配收入(元)	/	/	/
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	/	/	/
其中:税收收入	/	/	/
非税收入	/	/	/
4.2 政府性基金收入	/	/	61.58
5.地方财政总支出	/	/	119.93
5.1 一般公共预算支出	/	/	58.35
5.2 政府性基金支出	/	/	61.58

数据说明：长江新区2023-2025年相关数据未单独核算并披露，表中为已披露数据。

长江新区专项债务情况：长江新区债务纳入武汉市本级统一核算，由市财政局统筹额度。2025 年发行政府债券 19.31 亿元，主要以专项债为主。

二、债券情况

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目拟发行政府专项债券 16000.00 万元，拟分两期发，2026 年 4 月已发行 8000 万元，2026 年下半年拟发行 8000 万元。债券基本情况表见下表：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026 年	8,000.00	/	20	2.36%	每半年支付一次利息	2037 年至 2046 年每年还款 800 万
2026 年	8,000.00	8,000.00	20	2.36%	每半年支付一次利息	2037 年至 2046 年每年还款 800 万

三、项目情况

（一）项目位置

本项目位于武汉长江新区胜海大道与规划道路交汇处、武汉文理学院东侧。

（二）项目建设内容

长江新区外国语学校项目计划新建 60 班初中和 48 班高中，总建筑面积 234642.83 平方米（其中地上面积 195221.60 平方

米，地下面积 39421.23 平方米）。高中部分两期进行建设，一期主要建设内容为建设高中部教学楼 1 栋，本项目为高中部二期建设项目。高中部二期项目总用地面积 157000 平方米，总建筑面积 92146 平方米（其中地上面积 70174 平方米，地下面积 21972 平方米）。新建高中部宿舍楼、综合楼、图书中心、食堂、风雨操场等建筑，配套建设 2 块 400 米田径运动场、篮球场、排球场以及学生活动广场。

（三）投资计划

本项目 2026 年资金使用（不含利息）计划 26185.20 万元，2027 年资金使用计划 17456.80 万元，分年度资金使用计划如下：

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	合计
资金使用（万元）	**26390.00**	**17834.40**	**44224.40**
1.建设投资	26185.20	17456.80	43642.00
2.建设期债券利息	188.80	377.60	566.40
3.债券发行费用	16.00	0.00	16.00
资金筹措（万元）	**26390.00**	**17834.40**	**44224.40**
1.自有资金	10390.00	17834.40	28224.40
2.专项债券	16000.00	0.00	16000.00

（四）项目资金来源

1、项目资金筹措情况

本项目资金来源主要为地方政府债和长江新区财政资金，总投资43642万元（不含建设期利息），其中项目资本金27642.00万元，专项债券资金16000.00万元。

2、拟发行专项债券情况

本项目总投资43642万元,拟申请政府专项债券16,000.00万元，分两期发行，2026年4月已发行8000万元，2026年下半年拟发行8000万元。每半年支付一次利息。还款方式为：分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

2、已发行专项债券的使用情况

本项目2026年4月已经发行8000万,已使用8000万元,形成实物工作量8000万元。

3、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

本项目的还款来源主要：宿舍租金收入、全托管理收入、车位收入、充电桩收入、食堂经营收入和国际游学收入。

1.宿舍租金收入

每学期男女学生人数均为1200人，住宿费按1800元/

人·学期计算（参考同类型外国语学校收费标准进行测算），每年递增1%。宿舍租金收入参考同类型外国语学校相关收费标准进行制定。

2.全托管理收入

每学期男女学生人数均为1200人，全托管理费按800元/人·学期计算，每年递增1%。全托管理收入目前无官方收费标准，收费主要参考同类型学校收费标准进行制定。如宁波华茂外国语学校全托费用1400元/学期（甬物价审批〔2017〕19号），北京新府学外国语学校全托费用3000元/学期，深圳福景外国语学校全托费用1200元/学期（深福发改〔2017〕261号），考虑到武汉整体收入及消费水平，武汉长江新区外国语学校全托管理收入按800元/人·学期计算。

3.车位收入

武汉市全面鼓励各类学校积极对外开放校内停车场，目前武汉洪山实验外国语中学地下停车场已在实行对外开放收费，汉阳区11所中小学停车场已对社会开放运营并释放停车位2400余个，在取得收益的同时广受社会好评。武汉学校停车场收费分公办中小学（政府定价）、高校（政府指导价）、民办学校（市场调节价）三类，截至2026年1月，以《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117号）为核心依据，结合区教育局与国资运营

规范执行。武汉长江新区外国语学校条件符合《武汉市机动车停车设施使用管理办法》允许车位对外出租要求，因学校还处于建设阶段，后续价格公示及相应文件会由长江新区教育局及时出具，收费具有法律支持依据。

公办中小学（对外开放为主，政府定价），以武汉市洪山区等对外开放校区为代表，多由区国资平台统一运营，执行公益低价。单日停放 3 元/小时，24 小时 30 元封顶，一天至少 8 小时，一个月大概 528 元；民办学校（自主定价，差异较大）无统一标准，多根据运营成本与周边市场定价，部分仅对教职工开放，单月租金一般不低于 400 元。考虑本项目处于市郊尚在开发中，周边并无密集商业区和办公区，车位出租和社会需求量有限，因此同步参考同区域同类学校和周边小区车位租金情况，如武汉长江新区文理学院、湖北大学阳逻校区、武汉大学科教融合创新园区、清能正荣府小区（320 元/月）的车位出租率及单价进行预测，在进行综合对比后车位收入租金年均价按 3600 元/年·个计算。

高校名称	车位类型	2023-2025年出租单价（参考）	2023-2025年出租率（参考）	备注（参考依据）
武汉长江新区文理学院	教职工固定车位（地面）	月付300-450元/月；年付3000-5000元/年	85%-90%	师生反馈，参考周边高校租赁标准，年付享8-9折优惠
	教职工固定车位（地下）	月付400-600元/月；年付4000-6000元/年	90%-95%	地下车位位置优先，单价略高，出租需求稳定
	临时访客车位	2-5元/小时，每日封顶20-30元	工作日40%-60%；周末70%-85%	校门安保处现场计费，仅限校门口指定区域停放
湖北大学阳逻校区（长江新区内）	教职工固定车位（地面）	月付320-480元/月；年付3200-5200元/年	88%-92%	校区师生分享，结合武汉高校车位租赁市场均价，参考区域同类车位价格
	教职工固定车位（地下）	月付420-620元/月；年付4200-6200元/年	92%-96%	地下车位供给有限，需提前申请，出租率居高不下
	临时访客车位	3-5元/小时，每日封顶25-35元	工作日45%-65%；周末75%-88%	产教融合中心周边车位紧张，周末访客量提升，出租率上升
武汉大学科教融合创新园区（长江新区共建）	教职工/科研人员固定车位	月付400-600元/月；年付4000-6000元/年	83%-88%	参考武汉校友创新中心车位租赁标准，结合园区建设进度估算
	临时访客车位	3-4元/小时，每日封顶25元	工作日50%-70%；周末65%-80%	园区以科研办公为主，工作日访客集中，参考同类科创园区标准

学校共有车位600个，考虑到学校交通便利性、周边商业聚集情况、未来周边发展预测情况，且学校初期教职工对车位需求比例不高，因此对外出租车位总数按500个，第一年车位出租率按50%，使用率年增长5%，至70%维持不变。租金年均价按3600元/年·个计算，每5年涨100元。

4.充电桩收入

本项目设置慢充充电桩数量152个，根据调查，目前武汉市充电服务费价格收费标准不一，部分采用分时波动价格，大多按0.65-1.00元/度收费。基于谨慎原则，本项目按照充电服务费0.65元/度进行收费，暂不考虑增长。武汉市部分区域充电桩市场收费案例如下：

收费类别（充电桩）	收费标准	网上链接网址
武汉阳逻开发区管委会充电站	充电服务费 0.80 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
武汉武湖街光明路充电站	充电服务费 0.80 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
福银高速施岗服务区充电桩	充电服务费 0.80 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
武汉闪信鼎中公司充电站	充电服务费 0.65 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#

根据《新能源汽车产业发展规划（2021-2035 年）》，我国新能源汽车产业进入加速发展阶段，需要抢抓战略机遇，推动新能源汽车产业高质量可持续发展。而充电桩作为新能源汽车的配套基础设施，市场需求量将随着电动汽车的增长而随之扩大；同时，碳排放目标、利好政策、财政补贴、新基建等政策的支持以及电动车保有量的增长和充电技术的快速发展等因素也将推动企业积极布局充电桩市场，充电桩市场规模将保持增长，未来市场前景广阔。基于谨慎原则，本项目充电桩使用率以 2028 年的 40%为基数，预估使用率年增长 5%，至 60%维持不变。运营期日使用时间取 8 小时，年运营天数按 180 天计。

5.食堂经营收入

食堂面积 6755.00 平方米，根据武汉高校、民办中小学及外国语特色学校食堂承包招商市场公开数据，校园食堂场地承包租金普遍存在两种模式：一是营业额提点模式，二是固定平米租金模式。固定租金模式下，武汉中小学、寄宿制学校食堂

公允单价区间集中在100-150元/年·平方米。本项目考虑对外出租承包的市场行为及学校食堂薄利的特殊性，营业收入按120元/年·平方米计算。

6.国际游学收入

武汉光谷外国语学校、武汉康礼高级中学、武汉世达实用外国语学校等学校每年均有组织学生寒暑期游学的惯例，如德国交换项目、课程衔接型游学、海外语言强化营、暑期国际营等。同类型高中2025年国际游学单次收费集中在1.5-5.5万元，按项目时长、目的地与服务内容浮动，其中，国际部参与比例普遍60%-80%，普通班约10%-20%。根据《湖北省定价目录》《关于改进民办教育收费管理有关问题的通知》（鄂价费〔2014〕95号），收费遵循自愿性服务收费、成本核算公示与教育主管部门备案原则。

根据公开数据，武汉同类型学校国际游学收费如下：

学校	项目类型	时长	目的地	费用区间	费用包含	费用不含	参与比例
武汉英中（A-Level/IB）	暑期夏校	2周	英国/美国	4.0万-5.0万	课程、食宿、交通、签证、保险	护照、国内交通、个人消费	国际部70%-80%
武汉康礼（原六中国际部）	学期交换	1学期	美国/加拿大	12万-16万	学费、住宿、接送、保险	国际机票、个人消费	国际部60%-70%
武汉枫叶国际	短期研学	1周	新加坡/日韩	1.8万-2.5万	机票、住宿、参访、保险	签证费、个人消费	国际部50%-60%
武汉爱莎国际	定制赛事	1-2周	全球	2.5万-4.0万	赛事注册、交通、住宿、指导费	个人消费、签证费	国际部70%-80%
武汉为明国际部	暑期夏校	3周	澳洲/加拿大	4.5万-5.5万	课程、寄宿家庭、文化参访	国内交通、个人	国际部60%-70%

学校	项目类型	时长	目的地	费用区间	费用包含	费用不含	参与比例
						消费	

参考同类型学校收费情况，并综合考虑考虑经济下行、国外政治动态等因素对游学收入的影响，未来武汉长江新区外国语学校预计有30%的学生（含国际班和普通班）共计720人参加国际游学活动，活动以暑期夏校为主，平均每次收费4.8万元（含国内外交通费），每年一次活动，收费每年递增1%。

综上所述，本项目各类收入均有法律及现实依据。

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位/基数	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目营业收入	万元	104605.46	4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19	5416.49	5469.32
1	宿舍租金收入	万元	17980.66	864.00	872.64	881.36	890.18	899.08	908.08	917.16	926.32	935.60	944.94
1.1	男生宿舍租金收入	万元		432.00	436.32	440.68	445.09	449.54	454.04	458.58	463.16	467.80	472.47
	人数	1200.00		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1800.00		1800.00	1818.00	1836.18	1854.54	1873.09	1891.82	1910.74	1929.85	1949.15	1968.64
1.2	女生宿舍租金收入			432.00	436.32	440.68	445.09	449.54	454.04	458.58	463.16	467.80	472.47
	人数	1200.00		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1800.00		1800.00	1818.00	1836.18	1854.54	1873.09	1891.82	1910.74	1929.85	1949.15	1968.64
2	全托管理收入		7991.34	384.00	387.84	391.72	395.64	399.59	403.58	407.62	411.70	415.81	419.97
	人数	2400.00		2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
	单价（元/人*学期）			800.00	808.00	816.08	824.24	832.48	840.80	849.21	857.70	866.28	874.94
3	车位对外经营收入	万元	3774.00	90.00	99.00	108.00	117.00	126.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	单价（元/年*个）			3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
	车位数（个）	500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	车位出租率			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	充电桩收入	万元	1085.48	39.84	44.82	49.80	54.77	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75
	慢充充电桩数量（个）	152.00		152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
	慢充充电度数（度/小时）	7		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日使用时间（小时）	8		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	服务费单价（元/度）			0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	充电桩使用率			40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5	食堂经营收入		1851.52	81.06	82.68	84.34	86.02	87.75	89.50	91.29	93.12	94.98	96.88
	面积（平方米）	6755.00		6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00
	单价（元/年*平方米）			120.00	122.40	124.85	127.35	129.90	132.50	135.15	137.85	140.61	143.42
6	国际游学收入		71922.46	3456.00	3490.56	3525.47	3560.72	3596.33	3632.29	3668.61	3705.30	3742.35	3779.78
	人次	720.00		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	收入			48000.00	48480.00	48964.80	49454.45	49948.99	50448.48	50952.96	51462.49	51977.11	52496.88

续

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目营业收入	5564.71	5618.65	5673.15	5728.21	5783.82	5966.05	6022.85	6080.22	6138.21
1	宿舍租金收入	954.40	963.94	973.58	983.32	993.14	1003.08	1013.12	1023.24	1033.48
1.1	男生宿舍租金收入	477.20	481.97	486.79	491.66	496.57	501.54	506.56	511.62	516.74
	人数	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1988.33	2008.21	2028.29	2048.57	2069.06	2089.75	2110.65	2131.76	2153.08
1.2	女生宿舍租金收入	477.20	481.97	486.79	491.66	496.57	501.54	506.56	511.62	516.74
	人数	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	单价（元/人*学期）	1988.33	2008.21	2028.29	2048.57	2069.06	2089.75	2110.65	2131.76	2153.08
2	全托管理收入	424.17	428.41	432.70	437.03	441.39	445.81	450.27	454.77	459.32
	人数	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
	单价（元/人*学期）	883.69	892.53	901.46	910.47	919.57	928.77	938.06	947.44	956.91
3	车位对外经营收入	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	单价（元/年*个）	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00
	车位数（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	车位出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	充电桩收入	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75	59.75
	慢充充电桩数量（个）	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
	慢充充电度数（度/小时）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日使用时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	服务费单价（元/度）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	充电桩使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5	食堂经营收入	98.82	100.80	102.81	104.86	106.96	109.10	111.28	113.50	115.77
	面积（平方米）	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00	6755.00
	单价（元/年*平方米）	146.29	149.22	152.20	155.24	158.34	161.51	164.74	168.03	171.39
6	国际游学收入	3817.57	3855.75	3894.31	3933.25	3972.58	4012.31	4052.43	4092.96	4133.89
	人次	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	收入	53021.85	53552.07	54087.59	54628.47	55174.75	55726.50	56283.77	56846.61	57415.08

（二）成本测算

因教师工资纳入财政预算统筹安排，本项目暂不考虑。项目成本按经营成本（学校运营人员管理费、运营管理成本、其他管理费用、游学差旅及运营成本）、折旧及摊销、利息支出等测算。

1.运营人员管理费

本项目需设置运营人员72人，根据2025年武汉统计年鉴城镇非私营单位就业人员平均工资8万元/人·年进行测算，每年上涨3%，测算债券存续期内运营人员管理费合计为14459.76万元。

2.运营管理成本

运营管理成本包括水费、电费、燃气费等费用，参考武汉本地校园竣工运维能耗指标，常规寄宿制学校综合水费成本区间为0.4-0.6元/平方米·月，本项目水费按照单位面积每月0.5元计算；本项目为全天候运营寄宿制外国语学校，涵盖教室空调、宿舍机电、新风系统、全域照明、消防监控、食堂设备、夜间安保值守等持续性用电负荷，用电强度高于普通走读学校。对标武汉本地民办寄宿外国语学校、中小学教育类项目能耗招标及竣工运维数据，综合电费成本区间为2.8-3.3元/平方米·月，本项目电费按照单位面积每月3元计算；参照武汉外国语学校、武汉海淀外国语学校、武汉经开外国语学校等同层级寄宿制外国语学校年度能耗台账，寄宿

制学校生均月度燃气综合成本区间为 9-12 元/生·月，本项目燃气费按照每生每月 10 元计算。测算债券存续期内运营管理成本合计为 7900.58 万元。

3.其他管理费用

债券存续期内其他管理费用按照收入的 3%（已经参考官网数据，因各类管理费有差异在一定区间内浮动，本次测算综合按 3%考虑；根据收入成本相匹配原则，其他管理费用主要用于体育场、停车位等对外出租产生的人员工资、水电气之外其他运营成本）计算，每年成本从 147.45 万元递增，测算债券存续期内其他管理费用合计为 3138.18 万元。

4.游学差旅及运营成本

同类型国际高中国际游学 2025 年单次收费集中在 1.5-5.5 万元，成本占总费用的 65%-85%，利润空间约 15%-35%，费用与目的地、时长、服务内容强相关，成本结构以机票、课程、食宿为核心。成本具体分类如下：

成本类别	占比区间	说明
国际机票	20%-30%	欧美航线旺季(寒暑假)占比高，长期合作可降 5%-10%
课程/活动费	25%-35%	名校合作课程占比达 35%-40%，基础参访类约 20%
境外食宿	25%-40%	寄宿家庭/学校宿舍占比高，酒店住宿成本上浮 10%-15%
签证/保险/杂费	5%-10%	含签证服务费、境外保险、景点门票、小费等
管理费/师资	10%-15%	含带队老师薪酬、机构运营、应急预案储备金
利润	15%-35%	普通项目 15%-20%，高端定制项目可达 25%-30%

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建成后将由武汉外国语学校负责运营管理，其在国际游学方面拥有几十年

经验，与海外机构长期合作、批量采购机票等具备成本优势，整体成本取均值约为 75%，同时学校配有自己的国际交流团队，管理费较第三方代理少 7%，因此成本占总费用比例约为 68%，即游学差旅及运营成本按照每年国际游学收入的 68%计算，每年递增 1%，测算债券存续期内游学差旅及运营成本合计为 48907.26 万元。

5.折旧及摊销

建设期进项税冲减固定资产成本，并将建设期利息计入固定资产成本进行折旧计算。建设期利息为 566.40 万元，建设投资为 43642 万元，进项税为 3357.32 万元，因此建筑物固定资产原值为 40851.08 万元，考虑 3%残值，折旧年限 45 年，年折旧金额为 880.57 万元。

6.利息支出

运营期总利息支出 5475.20 万元。

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营成本	74405.78	3489.35	3532.01	3575.64	3619.52	3664.38	3711.06	3757.44	3804.83	3853.19	3901.83
1.1	学校运营人员管理费用	14459.76	576.00	593.28	611.28	629.28	648.00	667.44	687.60	708.48	730.08	751.68
	人数（1.5 人/班）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	年收入（万元/年）		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44
1.2	运营管理成本	7900.58	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82
1.2.1	水费（单位面积每月 0.5 元）		55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29
1.2.2	电费（单位面积每月3 元）		331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73
1.2.3	燃气费（每生每月 10 元）		28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
1.3	其他管理费用	3138.18	147.45	149.33	151.22	153.13	155.06	157.84	159.37	160.93	162.49	164.08
1.4	游学差旅及运营成本	48907.26	2350.08	2373.58	2397.32	2421.29	2445.50	2469.96	2494.65	2519.60	2544.80	2570.25
2	折旧及摊销	16730.83	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57
3	利息支出	5475.20	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60
3.1	长期借款利息	5475.20	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60
3.2	流动资金借款利息	0.00										
4	总成本费用合计	96611.81	4747.52	4790.18	4833.81	4877.69	4922.55	4969.23	5015.61	5063.00	5111.36	5160.00

续

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	3952.71	4003.33	4054.94	4107.56	4161.16	4219.57	4275.20	4331.84	4390.22
1.1	学校运营人员管理费用	774.00	797.04	820.80	845.28	870.48	896.40	923.04	950.40	979.20
	人数（1.5 人/班）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	年收入（万元/年）	10.75	11.07	11.40	11.74	12.09	12.45	12.82	13.20	13.60
1.2	运营管理成本	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82
1.2.1	水费（单位面积每月 0.5 元）	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29	55.29
1.2.2	电费（单位面积每月3 元）	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73	331.73
1.2.3	燃气费（每生每月 10 元）	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
1.3	其他管理费用	166.94	168.56	170.19	171.85	173.51	178.98	180.69	182.41	184.15
1.4	游学差旅及运营成本	2595.95	2621.91	2648.13	2674.61	2701.35	2728.37	2755.65	2783.21	2811.05
2	折旧及摊销	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57	880.57
3	利息支出	339.84	302.08	264.32	226.56	188.80	151.04	113.28	75.52	37.76
3.1	长期借款利息	339.84	302.08	264.32	226.56	188.80	151.04	113.28	75.52	37.76
3.2	流动资金借款利息									
4	总成本费用合计	5173.12	5185.98	5199.83	5214.69	5230.53	5251.18	5269.05	5287.93	5308.55

（三）融资还本付息情况

本项目计划发行债券16000.00万元，分两期发行，2026年4月已发行8000万元，2026年下半年拟发行8000万元。根据发行结果公告，发行债券利率为2.36%；每半年支付一次利息。还款方式为：分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。还款计划满足长江新区教育局要求。还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2026年		16000.00		16000.00	188.80	188.80
2027年	16000.00	0.00		16000.00	377.60	377.60
2028年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2029年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2030年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2031年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2032年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2033年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2034年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2035年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2036年	16000.00			16000.00	377.60	377.60
2037年	16000.00		1600	14400.00	377.60	1977.60
2038年	14400.00		1600	12800.00	339.84	1939.84
2039年	12800.00		1600	11200.00	302.08	1902.08
2040年	11200.00		1600	9600.00	264.32	1864.32
2041年	9600.00		1600	8000.00	226.56	1826.56
2042年	8000.00		1600	6400.00	188.80	1788.80
2043年	6400.00		1600	4800.00	151.04	1751.04
2044年	4800.00		1600	3200.00	113.28	1713.28

2045 年	3200.00		1600	1600.00	75.52	1675.52
2046 年	1600.00		1600	0.00	37.76	1637.76
合计	-	**16000.00**	**16000.00**	-	**6041.60**	**22041.60**

（四）税费

1.增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目车位、充电桩、食堂、国际游学营业收入应纳增值税，税率为 9%，其中，进项税主要用于运营期抵扣销项税金，建设期进项税应冲减固定资产成本，且建设期利息也应计入固定资产成本，进行折旧测算。因建设期进项税冲减了固定资产成本，建设期的进项税就不会形成留抵进项税额。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的 7%、3%、2%计算。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的 25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补；下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

项目增值税及附加估算表

单位：万元

序号	项目	单位/基数	合计	建设期		运营期							
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	增值税及附加	万元	1130.02			51.94	52.99	53.97	54.99	55.96	59.37	58.98	58.55
1	增值税					46.37	47.31	48.19	49.10	49.96	53.01	52.66	52.27
1.1	销项税额	9%				334.48	338.94	343.43	347.96	352.52	359.43	362.91	366.43
1.2	进项税额			1342.93	2014.39	288.11	291.63	295.24	298.86	302.56	306.42	310.25	314.16
1.2.1	工程费用	9%		1219.87	1829.81								
1.2.2	工程建设其他费用（不含建设用地费）	6%		123.06	184.58								
1.2.3	运营支出	9%				288.11	291.63	295.24	298.86	302.56	306.42	310.25	314.16
1.2.4	留抵进项税额			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	7%				3.25	3.31	3.37	3.44	3.50	3.71	3.69	3.66
3	教育费附加	3%				1.39	1.42	1.45	1.47	1.50	1.59	1.58	1.57
4	地方教育费附加	2%				0.93	0.95	0.96	0.98	1.00	1.06	1.05	1.05

续

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
—	增值税及附加	58.05	57.57	60.82	60.23	59.62	58.93	58.22	68.76	67.93	67.07	66.07
1	增值税	51.83	51.40	54.30	53.78	53.23	52.62	51.98	61.39	60.65	59.88	58.99
1.1	销项税额	369.98	373.57	380.67	384.33	388.04	391.78	395.56	409.79	413.65	417.55	421.49
1.2	进项税额	318.15	322.17	326.37	330.55	334.81	339.16	343.58	348.40	353.00	357.67	362.50
1.2.1	工程费用											
1.2.2	工程建设其他费用（不含建设用地费）											
1.2.3	运营支出	318.15	322.17	326.37	330.55	334.81	339.16	343.58	348.40	353.00	357.67	362.50
1.2.4	留抵进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	3.63	3.60	3.80	3.76	3.73	3.68	3.64	4.30	4.25	4.19	4.13
3	教育费附加	1.55	1.54	1.63	1.61	1.60	1.58	1.56	1.84	1.82	1.80	1.77
4	地方教育费附加	1.04	1.03	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.23	1.21	1.20	1.18

（五）项目利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

项目利润及利润分配表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	104605.46			4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19
2	税金及附加	1130.02			51.94	52.99	53.97	54.99	55.96	59.37	58.98	58.55
3	总成本费用	96611.81			4747.52	4790.18	4833.81	4877.69	4922.55	4969.23	5015.61	5063.00
4	运营补贴收入	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	6863.63			115.44	134.37	152.91	171.65	189.99	232.60	237.84	242.64
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额	6863.63			115.44	134.37	152.91	171.65	189.99	232.60	237.84	242.64
8	所得税	1715.93			28.86	33.59	38.23	42.91	47.50	58.15	59.46	60.66
9	净利润	5147.70			86.58	100.78	114.68	128.74	142.49	174.45	178.38	181.98
10	期初未分配利润				0.00	77.92	160.83	247.96	339.03	433.37	547.04	652.88
11	可供分配的利润				86.58	178.70	275.51	376.70	481.52	607.82	725.42	834.86
12	提取法定盈余公积金	2373.81			8.66	17.87	27.55	37.67	48.15	60.78	72.54	83.49
13	可供投资者分配的利润	21364.35			77.92	160.83	247.96	339.03	433.37	547.04	652.88	751.37
14	各投资方利润分配											
	其中：社会资本方											
	政府方（不分红）											
15	应付优先股股利											
16	提取任意盈余公积金											
17	应付普通股股利											
18	未分配利润				77.92	160.83	247.96	339.03	433.37	547.04	652.88	751.37
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	12338.83			493.04	511.97	530.51	549.25	567.59	610.20	615.44	620.24
20	息税摊销前利润 (息税前利润+折旧+摊销)	29069.66			1373.61	1392.54	1411.08	1429.82	1448.16	1490.77	1496.01	1500.81

续

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	5416.49	5469.32	5564.71	5618.65	5673.15	5728.21	5783.82	5966.05	6022.85	6080.22	6138.21
2	税金及附加	58.05	57.57	60.82	60.23	59.62	58.93	58.22	68.76	67.93	67.07	66.07
3	总成本费用	5111.36	5160.00	5173.12	5185.98	5199.83	5214.69	5230.53	5251.18	5269.05	5287.93	5308.55
4	运营补贴收入											
5	利润总额（1-2-3+4）	247.08	251.75	330.77	372.44	413.70	454.59	495.07	646.11	685.87	725.22	763.59
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额	247.08	251.75	330.77	372.44	413.70	454.59	495.07	646.11	685.87	725.22	763.59
8	所得税	61.77	62.94	82.69	93.11	103.43	113.65	123.77	161.53	171.47	181.31	190.90
9	净利润	185.31	188.81	248.08	279.33	310.27	340.94	371.30	484.58	514.40	543.91	572.69
10	期初未分配利润	751.37	843.01	928.64	1059.05	1204.54	1363.33	1533.84	1714.63	1979.29	2244.32	2509.41
11	可供分配的利润	936.68	1031.82	1176.72	1338.38	1514.81	1704.27	1905.14	2199.21	2493.69	2788.23	3082.10
12	提取法定盈余公积金	93.67	103.18	117.67	133.84	151.48	170.43	190.51	219.92	249.37	278.82	308.21
13	可供投资者分配的利润	843.01	928.64	1059.05	1204.54	1363.33	1533.84	1714.63	1979.29	2244.32	2509.41	2773.89
14	各投资方利润分配											
	其中：社会资本方											
	政府方（不分红）											
15	应付优先股股利											
16	提取任意盈余公积金											
17	应付普通股股利											
18	未分配利润	843.01	928.64	1059.05	1204.54	1363.33	1533.84	1714.63	1979.29	2244.32	2509.41	2773.89
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	624.68	629.35	670.61	674.52	678.02	681.15	683.87	797.15	799.15	800.74	801.35
20	息税摊销前利润 (息税前利润+折旧+摊销)	1505.25	1509.92	1551.18	1555.09	1558.59	1561.72	1564.44	1677.72	1679.72	1681.31	1681.92

（六）项目现金流量表

通过对项目运营期收入及成本进行测算，测算项目运营期现金流量如下表：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	27353.73			1344.75	1358.95	1372.85	1386.91	1400.66	1432.62	1436.55	1440.15
1.1	运营收入（现金流入）	104605.46			4914.90	4977.54	5040.69	5104.33	5168.50	5261.20	5312.43	5364.19
1.2	运营成本（现金流出）	74405.78			3489.35	3532.01	3575.64	3619.52	3664.38	3711.06	3757.44	3804.83
1.3	运营税金（现金流出）	1130.02			51.94	52.99	53.97	54.99	55.96	59.37	58.98	58.55
1.4	所得税	1715.93			28.86	33.59	38.23	42.91	47.50	58.15	59.46	60.66
2	投资活动现金流量	-43642.00	-26185.20	-17456.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金投入（现金流入）	0.00										
2.2	建设投资（现金流出）	43642.00	26185.20	17456.80								
3	筹资活动现金流量	22166.80	26185.20	17456.80	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60	-377.60
3.1	资本金（现金流入）	28224.40	10390.00	17834.40								
3.2	建设投资借款（现金流入）	16000.00	16000.00	0.00								
3.3	债券发行费用（现金流出）	16.00	16.00	0.00								
3.4	利息支出（现金流出）	6041.60	188.80	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60	377.60
3.5	偿还债务本金（现金流出）	16000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.6	应付利润（现金流出）	0.00										
4	净现金流量（1+2+3）	5878.53	0.00	0.00	967.15	981.35	995.25	1009.31	1023.06	1055.02	1058.95	1062.55

续

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动净现金流量	1443.48	1446.98	1468.49	1461.98	1455.16	1448.07	1440.67	1516.19	1508.25	1500.00	1491.02
1.1	运营收入（现金流入）	5416.49	5469.32	5564.71	5618.65	5673.15	5728.21	5783.82	5966.05	6022.85	6080.22	6138.21
1.2	运营成本（现金流出）	3853.19	3901.83	3952.71	4003.33	4054.94	4107.56	4161.16	4219.57	4275.20	4331.84	4390.22
1.3	运营税金（现金流出）	58.05	57.57	60.82	60.23	59.62	58.93	58.22	68.76	67.93	67.07	66.07
1.4	所得税	61.77	62.94	82.69	93.11	103.43	113.65	123.77	161.53	171.47	181.31	190.90
2	投资活动现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金投入（现金流入）											
2.2	建设投资（现金流出）											
3	筹资活动现金流量	-377.60	-1977.60	-1939.84	-1902.08	-1864.32	-1826.56	-1788.80	-1751.04	-1713.28	-1675.52	-1637.76
3.1	资本金（现金流入）											
3.2	建设投资借款（现金流入）											
3.3	债券发行费用（现金流出）											
3.4	利息支出（现金流出）	377.60	377.60	339.84	302.08	264.32	226.56	188.80	151.04	113.28	75.52	37.76
3.5	偿还债务本金（现金流出）	0.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
3.6	应付利润（现金流出）											
4	净现金流量（1+2+3）	1065.88	-530.62	-471.35	-440.10	-409.16	-378.49	-348.13	-234.85	-205.03	-175.52	-146.74

（七）资金平衡情况

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.24，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目资金平衡表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	相关收益本息覆盖倍数
武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目	27353.73	22041.60	16000.00	1.24

五、信用评级

武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目为新增专项债券项目，信用评级结果为AAA。

六、收入与融资资金平衡财务评估报告

本项目收入与融资资金平衡财务评价报告由湖北龙华联合会计师事务所出具。

根据武湖北龙华联合会计师事务所出具的《收入与融资资金平衡财务评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为1.24倍，实现项目收益和融资自求平衡。

七、法律意见书

本项目法律意见书由湖北道兰律师事务所出具。

根据湖北道兰律师事务所出具的《法律意见书》，经核查，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预【2016】155 号》第 4 条、《国发【2014】43 号》第 2 条第 2 款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

八、潜在风险评估

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括：

（一）主要风险

1.融资风险

风险描述：本项目投资大，资金是否及时到位，会影响工程的进度，存在一定的融资风险。本次募集资金从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成，或因出现一些不可抗力的意外事件或某个环节出现问题，也有可能影响投资项目的如期实现，这就势必影响整个项目的实施规划。

风险控制措施：①严格项目建设资金管理，实行专款专用。项目资金固定专人管理，严格执行财务管理制度，确保

管好用好各项建设资金，设立规范的基本建设财务账簿，编制用款计划和定期上报工程进展情况统计表。按项目进度拨付，严格财务制度，定期对资金的拨付、到位、使用情况进行检查。②加强项目资金的检查和审计，对资金的拨付、使用和效果的全过程跟踪审计，定期公布审计结果，确保资金的专款专用，不被侵占、截留或挪用。对查出的违规、违纪问题，公司要及时纠正、严肃处理。

2.工程风险

风险描述：本项目工程风险主要包括地质等不可预见的风险、工程前期的风险、土建施工风险、设备安装风险、建筑装饰风险等。

风险控制措施：建设单位在项目规划和实施阶段，重视前期地质勘察情况，消除可能存在的一切不可预见风险。其次，通过实施招投标制度、工程监理制等严格对工程把关，最大可能地减轻或消除项目工程建设风险。

3.管理风险

风险描述：本项目管理风险主要包括项目建设过程中的进度、安全、合同以及接口与配套管理风险。

风险控制措施：①加强进度管理。在施工承包合同、监理合同中明确有关工期、进度的违约处罚等条款，在保证工程质量的前提下，通过招标的优惠条件鼓励施工单位加快进

度，控制对投资的投放速度，控制对工程材料的供应，建立相应的奖励和惩罚措施等。依据规划、控制和协商等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制。根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场实地检查。②加强安全建设管理，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。建立符合本项目特点的安全生产制度。做好安全检查，并定期或者不定期地对项目进行安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。③加强合同管理。过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利。在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、合同的订立、审查及履行的监督检查，都应提出具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等作出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。④加强监督。项目建设实行工程监理，聘请有相应资质的监理公司对项目实施全方位和全过程的管理，委托工程质量监督管理部门对工程进行监督验收，确保工程质量符合设计要求。

4.技术风险

风险描述：本项目技术风险主要包括规划风险、勘察设

计风险、土建风险、工艺风险、设备风险、材料及方案风险。

风险控制措施：项目在可行性研究阶段，对所用技术的先进性、可靠性和适用性进行严格的论证分析，选定的技术为最适合本项目建设的技术。

（二）敏感性分析

1.经营风险

风险描述:通常主要包括国家政策的变化对行业、建筑产品的影响（如宏观经济调控及产业政策导向），项目建设单位因经营管理不善，造成资金周转困难、甚至破产倒闭的财务风险（如资本结构、资产负债率、应收应付款及现金流问题等）以及因签定合同不慎，陷入合同陷阱，造成企业严重经济损失（违约、欺诈、知识产权侵害）的法律风险等。

风险控制措施：

1.1 在企业经营过程中，牢固树立风险意识，切实采取防范措施，最大限度地防止经营风险;

1.2 签订无条件的供应合同及签订无条件的销售合同;

1.3 建立储备基金帐户，即不再上马其他投资项目，留有一定的存量资金以保障项目资金链的安全、完整;

1.4 由发起人提供资金缺额担保;

1.5 签订有利的经营管理合同。

2.利率风险

利率变化提高或时本项目的实际资金成本与预期成本发生背离，使其实际净收益低于预期，或实际费用（成本）高于预期，从而使项目单位遭受损失，形成债务风险的可能性。

随着利率市场化的不断推进,给投资者带来发展机遇的同时,也让投资者面临着更多的风险与挑战,为了最大限度降低利率超压力测试范围所面临的风险,提出以下措施：

风险控制措施：

2.1 尽量降低利率的波动带来的的风险损失，加强对利率未来走势的分析与预测工作，并签定固定利率合同，以防范利率增加带来的风险；

2.2 确保（依赖）本项目资产所产生的收益作为偿债的资金来源，必要时可考虑将项目资产作为附属担保物进行融资，以增强、提高资金供应能力；

2.3 利率风险属于市场风险范畴中的组成部分，为防范利率风险也应遵循和采用上述对市场风险的防范措施，即多措施并举，提高抗风险能力；

2.4 采取请求政府及有关部门保证承诺措施。包括政府对一些特许项目权力或许可证的有效性及可转移性的保证，对外汇管制的承诺及对特殊税收结构的批准等一系列措施。

九、事前评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性。

1、是实现区域优质教育资源优化布局的需要

本项目地处长江新区胜海大道与规划道路交汇处右侧。据《武汉市普通中小学布局规划》（2013-2020 年），新建区中学服务半径宜在 2000 米范围内。范围内有清能正荣府、武湖胜海家园、黄陂区三里桥镇邓畈村、三里桥镇红联村、三里桥镇白水湖村等居住区。周边服务半径内只有两所小学即邓畈小学和红根小学，无其他中学。离学校最近的公立中学只有黄陂武湖中学初级中学，距离 4.2 公里。片区学校分布不够均衡、整体基础教育资源薄弱。因此，为满足长江新区发展规划，落实武汉市教育局、武汉长江新区管委会推进优质教育资源落户长江新区的相关要求，区教育局经过前期调研，计划启动武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设项目。

本项目的建设将有效改善周边地区入学供需矛盾和教学环境，优化区域优质教育资源供给，提高区域整体教育质量。与本区域的规划布局是相匹配的。

2、是满足长江新区基础设施建设整体发展规划的需要

根据《武汉长江新区国土空间总体规划（2021-2035 年）草案公示》，长江新城规划范围东至倒水河，西至滠水河、

府澴河、张公堤，南至长江北岸，北至318国道沿线，总面积约610平方公里。全方位打造承载全球创新成果转化应用的未来之城、长江经济带绿色发展先行示范的大美之城、现代城市建设治理的典范之城。本项目的建设是落实长江新区基础设施建设发展规划的重要一步。

3、是区域高质量教育规划落到实处的具体体现

2022年11月18日，武汉长江新区管理委员会常务会议审议《听取关于在长江新区新建一所优质完全中学有关情况的汇报》，会议明确，在长江新区五通片区新建一所公办完全中学，办学规模初步确定为108班（其中初中60班，高中48班）。会议同意，由新区教育局代表新区管委会行使学校建设主体职责。长江新区中学布局规划暂未发布，届时发布的相关点位及班级规模等主要信息与本建议书是一致的，并将有所体现。后期审批中补充该规划。

项目建成后，将引入外国语学校，成功吸纳学校的优质教育资源，为当地居民带来实实在在的好处，进而为区域优质教育的茁壮成长奠定了坚实的基础。

总之，本项目是实现区域优质教育资源优化布局的需要；是满足长江新区基础设施建设整体发展规划的需要；是区域高质量教育规划落到实处的具体体现。

公益性。本项目属于社会事业中的教育科研类项目，对

扩大长江新区优质教育资源供给，提升城市综合品质具有重要意义，具备公益性。

收益性。本项目的投资建设资金可通过项目的运营后的宿舍租金收入、全托管理收入、车位收入、充电桩收入、食堂经营收入和国际游学收入等进行覆盖，本项目是武汉长江新区外国语学校高中部（二期）建设，水、电、自来水、污水等相关基础实施是校园发展必须的，本项目收益极具可靠性和稳定性，满足专项债券相关政策的收益性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目未受到国家有关投资政策的限制，实施主体及建设主体信誉良好，项目已经取得选址意见、用地预审意见、可研批复、初设批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建设工程施工许可证等相关文件，项目审批资料完整，项目实施程序合法合规。

项目是正在施工建设的项目，项目较为成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据项目可研报告及可研、初设批复，该项目总投资43642万元，其中资本金27642.00万元，占比63.34%。专项债券资金16000.00万元，占项目总投资额的36.67%。本项目受到政府各职能部门的大力支持，项目资金可按计划投入到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入

项目运营期收入以可行性研究报告和初设报告为依托，参照武汉其他可比项目数据。本项目收入主要来源于宿舍租金收入、全托管理收入、车位收入、充电桩收入、食堂经营收入和国际游学收入，项目建成后2028-2046年预期运营收入总额为104605.46万元。

2、项目成本

项目成本按经营成本（学校运营人员管理费、运营管理成本、其他管理费用、游学差旅及运营成本）、折旧及摊销、利息支出等测算，项目建成后2028-2046年预期付现运营成本为74405.78万元。

3、项目收益预测的合理性

本项目从资金平衡角度分析，预计用于资金平衡的相关收益为27353.73万元，项目预计融资本息为22041.60万元，专项债券本息覆盖倍数为1.24。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

本项目参考类似学校的管理标准预测收费及相关成本。其他收入、成本、收益预测为根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公

告2019年第39号）、《营业税改征增值税试点实施办法》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、国家、湖北省、武汉市相关规范标准，并通过调研项目区域实际市场情况确定，预测谨慎合理，平衡方案有效、可行。

（五）债券资金需求合理性

本项目计划申请专项债券资金16000.00万元，占项目总投资额的36.67%，偿还专项债券资金主要来源于项目范围内经营性收入。根据对比同类项目及市场调查数据，对项目的收入、成本、收益及项目运营期收入进行科学论证，合理测算项目收入，确定项目债券资金需求合理，符合项目资金要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划

本项目债券期限为20年，根据发行结果公告，发行债券利率为2.36%，每半年支付一次利息。还款方式为：分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

2、项目偿债能力

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金

或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。项目收入归属部门为武汉长江新区教育局，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

本项目在2026年资产负债率较高，但由于运营收入超出成本额，专项债券本息覆盖倍数为1.24，说明项目在偿债能力方面有较强的实力。2026年以后，随着项目盈利能力的提升，资产负债率逐年下降，本项目的偿债能力逐年上升，偿债计划可行。

3、项目偿债风险

根据专项债券的特点和发行条款，偿债风险主要体现为：专项债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。但是凭借自身良好的流动风险管理能力、较强的盈利能力和融资能力本项目能够为本期债券的按时偿付提供进一步保证。

（七）绩效目标合理性

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

2026年湖北省（恩施州）
咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东邻宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。恩施州财政经济数据详见下表：

表1-1 恩施州财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	1481.29	1661.36	1741.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38248	40015.00	41789.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15571	16571.00	17601.00
4.地方财政总收入	188.96	201.34	214.05
4.1地方公共预算收入	93.07	102.04	110.71
其中：税收收入	60.63	63.39	67.44
非税收入	32.44	38.65	43.27
4.2政府性基金收入	57.88	59.57	64.07
其中：国有土地使用权出让收益	50.14	48.06	50.9405
5.地方财政总支出	584.78	691.91	640.00
5.1一般公共预算支出	473	501.34	461.14
5.2政府性基金支出	111.78	190.57	178.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	34.6	29.92	26.52

咸丰县为湖北省恩施土家族苗族自治州下辖县，湖北西大门。县名取“咸庆丰年”之意，古有“荆南雄镇”“楚蜀屏翰”之誉。位于鄂、湘、黔、渝四省（市）边区结合部，距州府所在地恩施98公里，距重庆市黔江区53公里。地处武陵山东部、鄂西南边陲；扼楚蜀之腹

心，为荆南之要地。县政府驻高乐山镇。

咸丰县国土总面积2,550平方公里，其中耕地面积4.4万公顷。平均海拔800米左右，管辖10个乡镇一个区，263个村，有土家族、苗族、朝鲜族、东乡族、蒙古族、畲族等少数民族。

表1-2 咸丰县财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）（亿元）	93.14	108.44	148.56
居民人均可支配收入（元）	29,162	32,032	40,068
农村居民人均可支配收入（元）	11,720	13,260	17,487
一般公共预算收入（万元）	28,018	42,596	60,767
其中：税收收入（万元）	21,273	30,559	38,052
非税收入（万元）	6,745	12,037	22,713
政府性基金收入（万元）	54,311	61,875	16,505
政府性基金支出（万元）	77,705	61,875	16,505

表1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
恩施州	1024.82	985.32
其中：咸丰县	57.42	54.84

二、债券发行情况

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2022	2,000.00	2,000.00	20	3.26%	每半年付息一次	债券第11-20年每年偿还10%
2022	5,000.00	5,000.00	20	3.07%	每半年付息一次	债券第11-20年每年偿还10%
2023	5,000.00	5,000.00	20	3.18%	每半年付息一次	债券第11-20年每年偿还10%
2026	800.00	0.00	20	2.49%	每半年付息一次	债券第11-20年每年偿还10%

三、项目情况

（一）项目概况

项目位于咸丰县新城（曲江镇十字路村碗厂坪），拟新建咸丰县人民医院新城内科业务楼一栋，框架结构，建筑占地面积3587.80平方米，总建筑面积31844.12平方米，地上14层，地下1层，其中地上部分建筑面积28419.44平方米，地下部分建筑面积3424.68平方米，配套建设给排水、强弱电、消防、污水处理、医氧系统、停车位等附属设施。

（二）分年度投资计划

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目投资计划

单位：万元

项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目	17,511.02	7,350.54	5,702.73	1,097.96	1,435.64	1,924.15

（三）项目资金来源

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	抗疫特别国债	
咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目	17,511.02	17,511.02	4,711.02	0.00	12,800.00	0.00	18,963.11

四、资金平衡

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本金增加	本期偿还	期末本金	应付利息	本息合计
2022年	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	109.35	109.35

2023 年	7,000.00	5,000.00	0.00	12,000.00	298.20	298.20
2024 年	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	377.70	377.70
2025 年	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	377.70	377.70
2026 年	12,000.00	800.00	0.00	12,800.00	387.66	387.66
2027 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2028 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2029 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2030 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2031 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2032 年	12,800.00	0.00	0.00	12,800.00	397.62	397.62
2033 年	12,800.00	0.00	700.00	12,100.00	386.69	1,086.69
2034 年	12,100.00	0.00	1,200.00	10,900.00	356.87	1,556.87
2035 年	10,900.00	0.00	1,200.00	9,700.00	319.10	1,519.10
2036 年	9,700.00	0.00	1,200.00	8,500.00	281.33	1,481.33
2037 年	8,500.00	0.00	1,280.00	7,220.00	242.56	1,522.56
2038 年	7,220.00	0.00	1,280.00	5,940.00	202.80	1,482.80
2039 年	5,940.00	0.00	1,280.00	4,660.00	163.04	1,443.04
2040 年	4,660.00	0.00	1,280.00	3,380.00	123.27	1,403.27
2041 年	3,380.00	0.00	1,280.00	2,100.00	83.51	1,363.51
2042 年	2,100.00	0.00	1,280.00	820.00	43.75	1,323.75
2043 年	820.00	0.00	580.00	240.00	14.92	594.92
2044 年	240.00	0.00	80.00	160.00	4.98	84.98
2045 年	160.00	0.00	80.00	80.00	2.99	82.99
2046 年	80.00	0.00	80.00	0.00	1.00	81.00
合计		12,800.00	12,800.00		6,163.11	18,963.11

咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目专项债券资金平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目	30,407.93	17,511.02	12,800.00	6,163.11	1.60

综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.60，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过武汉俊功

会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸丰县人民医院新城内科业务楼建设项目的信用等级为AAA。

六、法律意见

北京仁人德赛（武汉）律师事务所认为：

1、本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2、本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合国办发〔2024〕52号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

3、项目已取得选址、环评、可研批复、初设批复、用地规划、工程规划、土地证及施工许可证等相关审批手续，项目已开工建设；

4、项目资产及权益无抵（质）押情况，对本期债券发行不构成影响；

5、在债券存续期内，项目所取得的医疗收入合理，医疗收入可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；

6、本期专项债券的风险控制措施能够对影响项目建设及项目收

益实现的风险进行有效控制，债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

7、为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，应结合上级补助资金到位情况，并积极与咸丰县政府和财政部门充分协商，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素。项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目如期建成。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不

善引起的，国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

2.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率、运营期收入、成本等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，分期还本的方式。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、主管部门责任

咸丰县财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目、以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目主管部门咸丰县卫健局履行行业监管职责，对项目资料、政府专项债券资金申报资料进行行业审核，指导督促项目实施单位在依法依规、保证工程质量的前提下加快资金使用进度，规范政府专项债券资金使用，按时偿付债券本息。

项目实施单位咸丰县人民医院要做好本项目专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，切实履行项目实施主体责任，确保项目建设进度和质量安全，如期实现专项收入。

九、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、可行性、公益性

咸丰县人民医院作为咸丰县医疗卫生重要资源，依靠良好的服务质量，医院的各项业务持续增长。从发展态势分析，随着区域经济社会的持续快速发展，人民生活水平的进一步提高，随着人们对医疗卫

生的重视，以及随着国家医疗卫生体制改革的深入，职工医保、居民医保、农村合作医疗全面推开，人民群众的医疗卫生服务需求必将进一步扩大，特别是随着曲江镇作为咸丰县新城区，经济技术开发区的建设快速推进，汇聚人口急剧增加，就医需求也将同步扩大。

随着人民群众对医疗服务需求的日益提高，咸丰县人民医院作为区域重要的医疗资源，而医院规模受老城区限制无法扩建，现有医院基础设施条件比较落后，医疗设备老旧，医疗和科室的布局不合理，已无法满足日益增长的就医需求，更是阻碍了医院的可持续发展。这与现代医院发展的要求以及咸丰县政治、经济、文化的发展水平不相吻合。因此，解决内科业务用房紧张，人民群众看病难等问题，必须考虑实施建设新的内科业务楼，配置新型的诊疗设备，完善公共卫生医疗服务体系，并逐步使其现代化、先进化，以满足咸丰县人民群众日益增长的医疗卫生服务需求。项目实施是必要的。

项目的建设符合符合咸丰县城市建设总体规划，符合咸丰县卫生事业发展规划。结合县发改、县住建局等相关主管部门对项目的批复情况，项目是可行的。

项目建设将进一步提升咸丰县人民医院诊疗条件，满足患者医疗需求，减少患者医疗费用。因此，项目建设有利于完善的县级综合医院医疗卫生服务体系。因此具备公益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度，包括项目立项审批、用地规划、环境影响评价、选址意见书等

项目前期已办理选址意见及用地预审、可研批复、初设批复、施工许可证等全部审批要件，项目已开工建设。

3、项目资金来源和到位可行性，包括项目单位自有资金、预算资金、市场化融资资金等

项目资本金4,711.02万元，来源为建设单位自筹。计划发行20年期专项债券12,800.00万元，其中已发行债券12,000.00万元。目前未进行、也暂无计划进行其他市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

4、债券资金需求和资金使用计划合理性，包括项目资金需求和总体目标、年度目标匹配情况

结合项目实际情况及实施计划，项目2022年投资为7,350.54万元，2022年申请专项债券7,000.00万元。2023年投资为5,702.73万元，2023年申请专项债券5,000.00万元。2026年投资计划为1,924.15万元，2026年申请专项债券800.00万元。项目资金需求和总体目标、年度目标相匹配。

5、项目收入、成本、收益预测合理性，重点关注融资规模和项目收益平衡情况

本项目预期收益主要来源于医疗收入。经营成本由人员经费、商品和服务费用、提取医疗风险基金等。收入及经营成本参照医院以往财务报表情况，预测基本合理。

项目的收入偿还债券的本息资金后在期末还有结存，项目的收益情况良好。

6、项目建设运营方案和资产管理可行性

本项目建设运营单位是咸丰县人民医院，负责项目建设期的工程前期准备、工程施工管理、工程竣工验收以及运营期间的各项收入以及成本支出管理工作；本项目的资产管理由咸丰县人民医院负责，负责咸丰县人民医院的日常维护保管工作，确保资产不流失。

咸丰县人民医院负责本项目的建设运营及项目资产管理是可行的。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目于2022年7月调整发行20年期专项债券2,000.00万元，债券利率为3.26%，2022年10月发行20年期专项债券5,000.00万元，债券利率为3.07%，2023年1月发行20年期专项债券5,000.00万元，债券利率为3.18%，2026年计划发行20年期专项债券800.00万元，债券利率为2.49%。债券每半年付息一次，债券存续期第11-20年按当期本金的10%还本。专项债券本息共计18,963.11 万元，专项债券还本付息后，期末累计净现金流结存为12,908.72 万元。项目偿债计划可行。

偿债风险点：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险。通过采取相应的风险控制措施能够有效降低各项风险。

项目的存续期内项目的收入能够偿还专项债券的本息，项目的偿债计划是可行的；偿债风险点在采取相应的风险控制措施是能够有效降低的。

8、绩效目标合理性

设置的绩效指标与项目计划数、目标任务数相对应，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.孝感市概况及财政经济情况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约163千米，东西宽约122千米。全市国土资源面积为8,910平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程50公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟3县，代管应城、安陆、汉川3个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道123号。

表1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2920	3258.54	3398.86
2.城镇居民人均可支配收入	4.37	4.62	/
3.农村居民人均可支配收入	2.2	2.41	/
4.地方财政总收入	271.01	304.69	341.98
4.1地方公共预算收入	162.52	184.95	209.31
其中：税收收入	129.44	140.74	152.43
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2政府性基金收入	93.92	88.97	111.58
其中：国有土地使用权出让收益	91.05	86.26	108.63

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	684.06	679.19	681.68
5.1 一般公共预算支出	529.45	512.86	478.66
5.2 政府性基金支出	154.61	166.33	203.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	80.83	71.46	76.66

2.孝昌县概况及财政经济情况

孝昌县，湖北省孝感市辖县，为武汉城市圈重要组成部分，县境位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部，地形北高南低,溶蚀低山与切割丘陵互为穿插,地貌以丘陵山地为主，一年四季分明，热量丰富，雨量充沛，无霜期长，国土总面积1191.48 平方千米。孝昌历史悠久，始建于南朝刘宋时期，至今已有 1550 多年的建制史。南朝刘宋时期，宋文帝刘义隆的第三个儿子刘骏讨伐上年弑父篡位的长兄刘邵，夺得帝位。刘骏即位以后，改年号为“孝建”。为取信于民，巩固皇位，他大力倡行孝道，赏赐有孝行的人，并于孝建元年（454 年），在安陆县东境、鄢县（今河南省罗山县）南境置一新县，取名“孝昌”，以褒扬此地民风之淳朴、孝行之昌隆，自此历史上就有了孝昌县。2025 年，全县地区生产总值（GDP）为 231.42 亿元，同比增长 7.4%。规模工业增加值同比增长 17.5%；社会零售品消费总额为 134.53 亿元，同比增长 4.3%；财政总收入为 30.8 亿元，同比增长 15.0%。2025 年，孝昌县辖花园镇、陡山乡、邹岗镇、丰山镇、周巷镇、小悟乡、小河镇、王店镇、卫店镇、季店乡、花西乡、白沙镇等共 12 个乡镇和 1 个省管经济开发区、1 个国家 4A 级生

态旅游区。全县共有189个村、30个社区。2025年末，全县总人口64万人。

表1-2 孝昌县财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	191.96	217.68	231.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38301	40222	42104
3.农村居民人均可支配收入（元）	13927	17497	18578
4.地方财政总收入（亿元）	16.8607	21.731	30.8003
4.1 地方公共预算收入（亿元）	12.9558	15.5942	18.7977
其中：税收收入（亿元）	9.2978	13.1851	14.9453
非税收入（亿元）	1.7534	2.4091	3.8524
4.2 政府性基金收入（亿元）	3.9049	6.1368	10.1977
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	3.4755	5.2767	9.0625
5.地方财政总支出（亿元）	54.6269	62.5616	65.6024
5.1 一般公共预算支出（亿元）	45.9303	49.5839	47.9167
5.2 政府性基金支出（亿元）	8.6966	12.9777	17.6857
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	2.2568	3.9656	3.4482

表1-3 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025限额	2025年余额
孝感市	7016407	6370545
其中：孝昌县	611863	567553

表1-4 孝昌县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025年
1年期	9100
2年期	
3年期	

5 年期	18768
7 年期	28518
10 年期	112224
15 年期	95912
20 年期	221231
30 年期	81800

二、债券情况

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券总需求 3,900.00 万元，2026 年拟发行专项债券 3,900.00 万元。

债券名称	孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目专项债券
债券发行规模	3,900.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11-20 年每年等额偿还本金的 10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

建设地点：孝昌县开发区凤新社区。

建设内容：该项目总建筑面积 11820.57 平方米，其中：新建教学楼 1 栋，建筑面积 7868.54 平方米；新建学生宿舍 1 栋，建筑面积 3952.03 平方米。新建运动场 9000 平方米，以及配套工程建设。

总投资：5,153.72 万元

实施单位：孝昌县教育局

（二）分年度投资计划

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
1	分年投资计划	5,153.72	4,875.00	278.72
1.1	建设投资	4,997.91	4,820.98	176.93
1.2	建设期利息	152.69	50.90	101.79
1.3	债券发行费用	3.12	3.12	0.00
1.4	铺底流动资金	0.00		
2	资金筹措	5,153.72	4,875.00	278.72
2.1	自有资金	1,253.72	975.00	278.72
2.2	专项债券资金	3,900.00	3,900.00	0.00

（三）项目资金来源

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目	2027 年 12 月	5,153.72	5,153.72	1,253.72	3,900.00	5,477.75

四、资金平衡

（一）本期发行专项债券情况

本项目发行债券总额为 3,900.00 万元，计划于 2026 年发行 3,900.00 万元，债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券发行利率参考相同期限最新一期国债发行利率上浮，从客观、谨慎角度出发，暂

按2.61%进行测算。还本付息情况详见下表：

表4-4 债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2026年		3,900.00	-	3,900.00	50.90	50.90
2027年	3,900.00	-	-	3,900.00	101.79	101.79
2028年	3,900.00	-	-	3,900.00	101.79	101.79
2029年	3,900.00	-	-	3,900.00	101.79	101.79
2030年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2031年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2032年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2033年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2034年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2035年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2036年	3,900.00		-	3,900.00	101.79	101.79
2037年	3,900.00		390.00	3,510.00	96.70	486.70
2038年	3,510.00		390.00	3,120.00	86.52	476.52
2039年	3,120.00		390.00	2,730.00	76.34	466.34
2040年	2,730.00		390.00	2,340.00	66.16	456.16
2041年	2,340.00		390.00	1,950.00	55.98	445.98
2042年	1,950.00		390.00	1,560.00	45.81	435.81
2043年	1,560.00		390.00	1,170.00	35.63	425.63
2044年	1,170.00		390.00	780.00	25.45	415.45
2045年	780.00		390.00	390.00	15.27	405.27
2046年	390.00		390.00	-	5.09	395.09
合计		**3,900.00**	**3,900.00**		**1,577.75**	**5,477.75**

孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目	10,602.00	3,626.46	5,153.72	3,900.00	1,577.75	1.27

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为1.27，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平

衡情况已经通过湖北审兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定孝昌县花园综合高级中学教学楼和学生宿舍及运动场项目的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后

等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了孝感市地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，孝感市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取

相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

七、投资者保护措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益。此外，实施单位将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿还保障措施

作为专项债券的监管主体，主管部门将坚持“风险可控、权益保障、公开透明”原则，构建全链条投资者保护机制。一是强化制度约束，完善专项债券发行、使用、偿付等环节的监管规则，明确项目收益与融资平衡要求，严禁违规挪用资金，确保投资者本金和收益安全；二是深化信息披露，建立统一的信息披露平台，强制要求实施单位定期公开项目进展、资金使用、收益实现等关键数据，对重大风险事件实施“零延迟”公告；三是完善风险处置，推动地方政府设立专项偿债准备金，探索引入第三方担保或保险机制，对发生偿付困难的项目启动应急垫付程序，并依法追究相关主体责任，切实筑牢投资者权益“防护网”。

作为专项债券项目的直接责任主体，实施单位将严格履行“诚实守信、规范运作、效益优先”的承诺，全方位落实投资者保护措施。一是严守合规底线，按照批复方案专款专用，杜绝资金截留或低效使用，定期向主管部门报送项目财务报告，主动接受审计监督；二是提升运营质效，通过优化项目管理、降低成本、

拓展收益来源等措施，确保项目现金流稳定覆盖偿债需求，对收益不达预期的项目及时启动整改预案。

（二）本次债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，在充分细致地研究项目现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

1.偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2.偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额计提专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本项目未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，实施单位将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于实施单位募投项目收入及日常经营收入，实施单位承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（三）增信措施

本期债券无担保。

（四）项目资金管理方案

对照专项债券资金使用要求及具体情况，按照地方政府债券管理办法和有关规定，从以下方面着手，以提高资金的使用效果。

组织保障：成立工作小组，加强对该项目的领导和管理；

加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；

制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；

加强监督：由财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

综上所述，本项目制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付

提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

八、主管部门责任

孝昌县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

孝昌县教育局是本项目的主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、资产管理措施

资产权属单位为孝昌县教育局，单位性质为行政单位。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，可通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、事前绩效评估

（一）总体结论

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目事前绩效评估论证如下：

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

1）项目建设是优先发展教育，实施《教育规划纲要》的需要。

教育是民族振兴、社会进步的基石，是提高国民素质、促进人民全面发展的根本途径，寄托着亿万家庭对美好生活的期盼。强国必先强教。中国的未来发展、中华民族的伟大复兴，关键靠人才，基础在教育。

当今世界上，综合国力的竞争，越来越表现为经济实力、国防实力和民族凝聚力的竞争。无论就其中哪一方面实力的增强来说，教育都具有基础性的地位，都具有先导性全局性的作用。教育同经济、科技、社会实践越来越紧密的结合，正在成为推动科

技进步和经济、社会发展的重要力量。在我国社会主义初级阶段，教育作为经济、政治、文化建设的基础工程，不仅要为现代化建设提供人才和智力储备，而且要直接参与各方面的建设事业，为推动各项建设事业做出贡献。国运兴衰，系于教育；教育振兴，全民有责。优先发展教育，全面实施素质教育，着力完成“普及、发展、提高”三大任务，加快教育结构调整，促进教育全面协调发展，建设学习型社会。

2）项目的建设是提升教学质量，促进学校发展的需要。

随着学生人数的增长，学校需要更多的空间来容纳学生。本项目的新建能够提供更多的教室和设施，满足学生的需求，提供更好的教学环境，配备更先进的教学设施，从而提升教学质量，让学生更好地学习和掌握知识。

家长对孩子的教育和生活环境有很高的期望，建设新的教学楼和学生宿舍可以满足家长的期望，提高家长对学校的信任度。同时，良好的学生宿舍条件能够为学生提供一个舒适、安全的住宿环境，有利于学生的学习和生活。新的宿舍楼可以提供现代化的设施，改善学生的住宿体验。学校的发展需要不断的硬件设施投入，项目的建设有利于提高学校的整体形象和吸引力。

3）项目建设是推动当地经济社会发展的客观需要。

项目建设是教育硬件均衡配置和教育质量均衡发展的必然要求。项目建设旨在加强学校硬件建设，让人民群众充分享受公平教育资源，也是我党“以人为本”、“执政为民”理念的具体

体现，是科学发展观的生动实践，是社会主义优越性的真实写照，改善办学条件是人民的迫切愿望，能够起到快速凝聚人心、极力鼓舞人心的作用，更好地推动当地经济的发展。

4）项目的建设是解决孝昌县教育工作发展的需要。

近年来随着孝昌县经济发展的步伐不断加快，城区居民数量的日益增多，他们的孩子就学难的问题也日益突出，家长们为孩子的教育问题忧虑不已，这与孝昌县经济社会事业快速发展的现状极不相适应，与孝昌县的整体教育也极不协调，教育整体规模不足、布局不合理的现状已经成为制约孝昌县教育乃至社会经济发展的一大因素。

综上所述，项目建设是非常必要的，是提高教学质量、满足学生需求、保障学生安全、提高学校形象和吸引力的必要条件。项目的建设完善了孝昌县的教育事业，促进地区教育事业的发展，改善孝昌县公立高中标准化建设和办学水平，提升学校办学品质，有效促进教育教学资源整合，对推动高中教育事业更加科学、健康发展具有十分积极的作用，该项目的建设是非常必要的。

（2）项目实施的公益性

本项目具有显著的社会公益性，是推动区域教育公平与高质量发展的重要民生工程。项目建成后，将直接为孝昌县开发区及周边地区提供大量优质学位和住宿条件，有效缓解当地中学阶段教育资源紧张的局面，提升硬件设施现代化水平。高标准教学楼、宿舍及运动场的投用，不仅能保障学生享有安全、舒适、规范的

学习与生活环境，促进其德智体美劳全面发展，更能通过完善的教育配套吸引和稳定师资队伍，整体增强区域公共教育服务供给能力。项目服务于广大青少年学生群体，惠及千家万户，其成果由社会共享，对夯实地方人力资本基础、促进社会长期和谐发展具有深远意义，充分体现了教育事业的普惠性与公益性本质。

（3）项目实施的收益性

本项目收入为学费收入、住宿费收入，由建设单位回收经营收益，因此本项目具有稳定的收益，满足专项债券相关政策的收益性要求，项目实施具有一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金分别为1,253.72万元和3,900.00万元，其中，项目资本金占项目总投资的24.33%，债务资金占项目总投资的75.67%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性和收益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

建设条件具备。本项目是孝昌县教育局重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目规划设计。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，孝昌县教育局能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。孝昌县教育局组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，孝昌县教育局起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目预计总投资 5,153.72 万元。具体资金来源为：资本金 1,253.72 万元，拟申请发行 20 年期地方政府专项债券资金 3,900.00 万元。明确投资项目资本金制度的适用范围和性质，

按照投资项目性质规范确定资本金比例，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入为学费收入、住宿费收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的统一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括人员工资及福利费、修理费及其他管理费用，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》规定，不属于专项债券负面清单，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为3,900.00万元进行筹集，占总投资的75.67%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资80%的要求，且能够较好地满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

通过测算，债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为6,975.54万元，债券本息和合计为5,477.75万元，本息资金覆盖倍数为1.27，能够实现项目收益与融资自求平衡，项目偿债计划可行性高。

（2）偿债风险点

收入变动有市场风险的因素，带来资金平衡风险。本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考历年数据基于谨慎性原则保守测算；按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

7.绩效目标合理性分析

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按

项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活环境的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接地创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，同时进行了市场研判，确保市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效目标设置科学合理。

8.纳入事前绩效评价的事项

项目单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面，并从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

2026年湖北省（孝感市）
云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）区域基本情况

1.孝感市

孝感市位于湖北省东北中部，国土面积8,904.41平方公里。现辖1区3县3市（孝南区，云梦县、大悟县、孝昌县，汉川市、应城市、安陆市）和市国家高新区、市临空经济区、双峰山旅游度假区3个功能区。孝感是汉孝一体发展的便捷之城。位于武汉北部“铁水公空”大物流复合走廊，市临空区与天河机场相距5公里，与武汉市主城区相距16公里，与武汉阳逻港相距36公里。境内1条城铁、3条高铁、3条普铁、9条高速、6条国道纵横交错，是武汉都市圈重要节点城市，成为中部地区最具发展潜力和投资价值的城市之一。孝感市2023-2025年财政经济数据如下：

表1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	2,919.85	3,258.54	3,398.86
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,117.00	46,151.00	48,279.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,681.00	24,139.00	25,594.00
4.地方财政总收入	256.44	280.21	342.58
4.1 地方公共预算收入	162.52	184.95	211.9

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入	129.44	140.74	155.02
非税收入	33.08	44.21	56.88
4.2 政府性基金收入	93.92	95.26	130.68
5.地方财政总支出	611.89	678.67	625.86
5.1 一般公共预算支出	459.22	512.86	457.56
5.2 政府性基金支出	152.67	165.81	168.3

2.云梦县

云梦县，隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部偏东、江汉平原东北部，介于东经 113°37'～113°52'，北纬 30°45'～31°12'之间，面积 604.00 平方千米，属副热带季风气候区。云梦县地势北高南低，高差不大，最高处为东北的枫梓岗，海拔 76.20 米，最低处为东南的北湖垸，海拔 19.00 米。云梦县交通网络发达，汉丹铁路、316 国道、汉十高速公路、汉宜公路穿县而过。

云梦县 2023 年-2025 年财政经济数据如下：

表 1-2 云梦县 2023 年-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	246.12	282.00	294.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,078	47,281	49,333
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,490	28,111	29,792
4.地方财政总收入	25.07	27.22	31.04
4.1 地方公共预算收入	15.28	16.91	19.46
其中：税收收入	12.54	13.08	14.91
非税收入	2.74	3.83	/
4.2 政府性基金收入	23.44	30.8	/
其中：国有土地使用权出让收益	/	/	/

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	43.13	53.29	46.33
5.2 政府性基金支出	20.62	27.91	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	/	/	/

表 1-3 云梦县专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
云梦县	65.9973	64.3738

表 1-4 云梦县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2025 年
1 年期	8,000.00
2 年期	5,083.00
3 年期	/
5 年期	39,317.00
7 年期	72,033.00
10 年期	113,557.00
15 年期	95,841.00
20 年期	293,307.00
30 年期	16,600.00

二、债券情况

债券名称：云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目

债券发行规模：2026 年申请发行 8,000.00 万元专项债券。

债券发行期限：20 年

还本付息方式：半年支付一次利息，第 11-20 年每年等额偿还

发行金额10%。

三、项目情况

（一）项目概况

项目名称：云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目

项目实施主体：云梦县人民医院

建设地点：位于云梦县黄香大道云梦县人民医院东北侧

建设内容：本项目计划新建云梦县人民医院精神卫生中心及配套附属用房，项目总用地面积23,334.5㎡（约35亩），总建筑面积约24,000㎡（其中地下面积2,000㎡）。

精神卫生中心综合楼：新建1栋9层综合楼，总建筑面积约18,000㎡，预计新增床位300张，建成后将成为集预防、治疗、康复、科研、教学于一体的现代化精神卫生专业机构中心。

综合保障楼：新建1栋3层综合保障楼，总建筑面积4,000㎡。综合保障楼1层为病患厨房、分餐间与病案库房，2-3层为精神康复用房，满足精神病人康复训练需求。

配套工程：包括室外活动场地、消防水池、消防泵房、给排水管网、污水处理系统等基础设施，同时配备停车场、充电桩等，拟新增地上地下停车位共220个。

表 4 项目概况表

项目名称	项目地址	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目	位于云梦县黄香大道云梦县人民医院东北侧	本项目计划新建云梦县人民医院精神卫生中心及配套附属用房，项目总用地面积 23,334.5 ㎡（约 35 亩），总建筑面积约 24,000 ㎡（其中地下面积 2,000 ㎡）。 精神卫生中心综合楼：新建 1 栋 9 层综合楼，总建筑面积约 18,000 ㎡，预计新增床位 300 张，建成后将成为集预防、治疗、康复、科研、教学于一体的现代化精神卫生专业机构中心。 综合保障楼：新建 1 栋 3 层综合保障楼，总建筑面积 4,000 ㎡。综合保障楼 1 层为病患厨房、分餐间与病案库房，2-3 层为精神康复用房，满足精神病人康复训练需求。 配套工程：包括室外活动场地、消防水池、消防泵房、给排水管网、污水处理系统等基础设施，同时配备停车场、充电桩等，拟新增地上地下停车位共 220 个。	13693.83	云梦县人民医院

目前，上述专项债券项目已经通过湖北朴一律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

表 5 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期	
			2026 年	2027 年
1	**总投资使用计划**	**13,693.83**	**8,095.98**	**5,597.85**
1.1	建设投资	13,482.63	8,089.58	5,393.05
1.2	建设期利息	204.80	0.00	204.80
1.3	债券发行费用	6.40	6.40	0.00

2	**资金筹措及使用**	**13,693.83**	**8,095.98**	**5,597.85**
2.1	自有资金	5,693.83	95.98	5,597.85
2.1.1	用于建设投资	5,482.63	89.58	5,393.05
2.1.2	用于建设期利息	204.80	0.00	204.80
2.1.3	用于债券发行费用	6.40	6.40	0.00
2.2	债券资金	8,000.00	8,000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	8,000.00	8,000.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00
3	**资金余额（1-2）**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目资金来源

本项目总投资 13,693.83 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 5,693.83 万元，占总投资的 41.58%；专项债券资金 8,000.00 万元，占总投资的 58.42%。

表 6 云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	资本金	项目专项债	
云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目	2027 年	13,693.83	13,693.83	5,693.83	8,000.00	11,072.00

四、资金平衡

（二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为住院收入、停车场收入、充电桩收入。项目预期收入总额为 32,097.13 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 13,847.63 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

本项目拟申请 8,000.00 万元专项债券资金，拟于 2026 年发行专项债券 8,000.00 万元。债券期限为 20 年期。发行利率参考 2026

年湖北省政府专项债券（二十八期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率2.31%上浮25BP即2.56%测算，债券期限为20年期，计划采用每半年支付利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

专项债券利息偿还共计3,072.00万元，其中建设期内债券利息204.8万元，运营期内债券利息为2,867.20万元；债券发行费用按照发行额度的0.08%进行估算，约为6.40万元。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表7 债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年9-12月	0.00	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00
2027年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2028年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2029年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2030年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2031年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2032年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2033年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2034年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2035年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2036年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	204.80	204.80
2037年	8,000.00	0.00	800.00	7,200.00	194.56	994.56
2038年	7,200.00	0.00	800.00	6,400.00	174.08	974.08
2039年	6,400.00	0.00	800.00	5,600.00	153.60	953.60

2040 年	5,600.00	0.00	800.00	4,800.00	133.12	933.12
2041 年	4,800.00	0.00	800.00	4,000.00	112.64	912.64
2042 年	4,000.00	0.00	800.00	3,200.00	92.16	892.16
2043 年	3,200.00	0.00	800.00	2,400.00	71.68	871.68
2044 年	2,400.00	0.00	800.00	1,600.00	51.20	851.20
2045 年	1,600.00	0.00	800.00	800.00	30.72	830.72
2046 年	800.00	0.00	800.00	0.00	10.24	810.24
合计	/	**8,000.00**	**8,000.00**	/	**3,072.00**	**11,072.00**

表 8 云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目平衡情况

单位：万元

项目名称	运营收入	运营成本及税费	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目	32,097.13	18,249.5	13,693.83	8,000.00	11,072.00	1.25

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.25，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所(普通合伙)评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“云梦县精神卫

生中心及配套附属用房建设项目”的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

本节针对云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目开展全维度风险研判，重点梳理对项目经营收益、专项债券融资平衡存在不利影响的各类风险，同步制定对应管控措施，具体如下：

（一）工程建设风险及措施

风险：项目施工全过程存在多重不确定性风险，施工方案合理性、现场管理水平、建材设备品质均直接制约工程质量，核心风险点分为三类：一是项目资本金、专项债配套工程进度款拨付滞后，极易造成施工班组窝工停工，直接拉长整体工期；二是前期设计深度不足、施工阶段频繁变更方案，叠加现场管控混乱，导致建安成本大幅超概算；三是总承包单位技术实力、现场管理团队、施工机械设备配置不达标，分项工程验收不合格，出现大面积返工修复，进一步推高造价、延误竣工节点。项目延期将直接延后投运时间，压缩经营现金流，削弱债券还本付息保障能力。措施：由项目总包、监理单位成立专项建设工作领导小组，实行全过程闭环监督管理。一是严格落实资金拨付审批流程，按施工节点足额拨付工程款，保障专款专用，杜绝因资金断供造成工期滞后；二是强化前期设计评审，从严管控设计变更，建立变更造价联审机制，同步开展全过程跟踪审计，将总投资严格控制在初设批复概算以内；三是招标阶段筛选资质齐全、同类医院项目业

绩丰富、业界口碑优良的施工总承包单位，强化施工合同履约考核，常态化开展现场质量、进度巡查，严控返工风险，保障项目按期、高质量竣工验收。

（二）运营管理风险及措施

风险：项目建成投运后运营管理层面存在三类核心风险。一是医院运营管理层对精神卫生行业政策、市场需求研判不足，战略调整滞后、内部决策流程不畅、各科室信息沟通断层，造成运营效率偏低；二是精神科医师、康复护理、专业技术人才薪酬激励不足，引发核心人才流失，整体医疗服务质量下滑，床位、停车、充电桩收入不及预期；三是医疗服务定价、周边同类医疗机构竞争、区域就诊需求变化等市场因素波动，直接冲击项目经营性现金流，影响融资平衡。

措施：一是医院管理层持续学习精神卫生行业政策与运营管理经验，建立市场动态监测机制，结合县域就诊需求灵活调整运营战略，理顺内部科室沟通、决策流程，优化内部管理体系；二是完善人才引进、培养、激励约束配套制度，合理设置薪酬、绩效、晋升机制，稳定专业人才队伍，持续提升诊疗与配套服务水平；三是常态化调研区域医疗市场、周边医疗机构经营情况，及时评估市场波动风险并制定应对方案，持续提升本院诊疗竞争力与行业信用，稳定经营收入来源。

（三）资金管控风险及措施

风险：一是项目建设周期16个月，若自筹资本金、专项债券资金未能按施工计划足额拨付到位，资金供应中断将导致工程停滞、工期大幅延长；二是宏观经济调整、国家金融及债券政策变动引发市场利率上行，本项目8000万元20年期专项债财务成本增加，全年付息支出上涨，压缩项目净收益，破坏收益与债务融资平衡关系。

控制措施：一是提前制定资本金分年度筹措落地计划，主动对接财政部门保障专项债资金按期拨付，多措并举足额落实全部建设资金；二是严格执行项目资金使用方案，所有支出匹配施工进度，分笔履行报批手续，坚持专款专用、专账核算；三是医院建立常态化成本管控机制，运营阶段增收节支、节能降耗，依靠精细化管理提升结余；四是动态统筹债券期限、还本付息节奏，加快运营资金周转，适度提升流动比率，盘活沉淀资金，通过资金使用效率提升对冲利率上浮带来的财务成本增加。

（四）投资收益风险及措施

风险：项目投资、现金流测算存在预判偏差风险，主要诱因包含建材涨价、工期延期、病床利用率不及预期、水电人力成本上浮等。若对建设总投资、年度经营收入、全周期现金流测算出现偏差，将造成项目现金流入规模无法覆盖年度还本付息支出，打破融资平衡。

措施：本项目前期可研、收入成本测算均委托第三方专业咨询团队编制，充分结合云梦县人口、医疗消费水平、孝感市床位收费标准、停车充电市场行情开展实地调研，各项测算参数审慎保守，预测结果具备可靠性；后期将每年动态复核实际经营数据与测算值，若出现收益下滑，可按程序提请政府动态调整项目资本金配套比例，缓冲现金流缺口，守住融资平衡底线。

（五）逾期还款风险及措施

风险：受工期延误、病床利用率偏低、运营成本超支、资金管理不规范等多重因素叠加，项目年度经营净现金流不足，存在专项债券利息、本金无法按期足额兑付的逾期风险，损害地方政府信用与投资人合法权益。

措施：严格落实属地债务管理责任，构建多部门快速响应、分类处置、分工协同的专项债风险防控机制；实行地方政府专项债务限额管控，科学规划债券发行规模，从源头控制债务压力；健全债务全流程管理制度，将债券举借、资金使用、运营收益归集、本息偿还、风险防控纳入党政领导经济责任审计、离任审计，列为年度硬性考核指标；财政、卫健部门联合开展债券资金动态监控，定期核查资金拨付、收支台账，及时整改资金使用不规范问题，实现债券资金管理科学化、精细化，保障本息按期足额兑付。

七、主管部门责任

云梦县财政局为本项目专项债券资金主管部门，对债券“发行募集、使用管理、到期偿还”全流程闭环监管。主要职责：全程监督项目建设与运营实施全过程；严格开展债券资金支付审核，规范资金拨付流程；定期督办云梦县人民足额归集项目运营收入，按期偿还债券本息；统筹组织专项债券全生命周期绩效管理；按要求完成政府债券信息公开，主动接受社会监督。

云梦县卫生健康局为本项目行业主管部门，全面履行医疗卫生项目行业监管职责。主要职责：对项目施工、后期运营开展常态化动态监管；定期现场核查工程建设进度、施工质量、安全生产落实情况并开展年度考核；统筹协调自然资源、住建、生态环境等相关部门，及时解决项目建设堵点难点，保障项目如期投运、经营收入稳定实现；持续督办云梦县人民医院将住院、停车、充电桩全部经营收入全额上缴国库，优先用于偿还专项债券本息。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性

（1）必要性

①项目建设是解决云梦县日益严峻的精神卫生问题的需要

随着社会节奏加快、压力增大，抑郁症、焦虑症、青少年心理问题等精神障碍发病率逐年攀升，尤其在基层地区，因资源匮乏导致大量患者难以得到及时干预。云梦县精神卫生中心的建设可协助摸清基层精神障碍患者，承担筛查、诊断和治疗职能，对云梦县的精神疾病患病率加以控制。

当前云梦县仅有一所精神疾病医院，床位不足、设备陈旧，难以满足住院治疗、长期康复等需求。建设精神卫生健康中心可填补区域服务空白，让患者就近获得规范治疗。

②项目建设是云梦精神卫生事业发展的需要

一个专业、完善的精神卫生中心病区，能够吸引大量优秀的精神卫生专业人才。这些人才不仅能为患者提供优质的医疗服务，还能通过学术交流、培训讲座等方式，带动地区精神卫生学科的发展。同时，病区开展的科研项目，也能为地区精神卫生事业的发展提供理论支持和实践经验，推动整个地区精神卫生服务水平的提升，让更多精神疾病患者受益，促进地区精神卫生事业朝着更加专业化、科学化的方向发展。

该项目的实施将吸引更多优秀的精神卫生专业人才，带动地区精神卫生学科发展，提高整体精神卫生服务水平，对推动地区精神卫生事业进步具有重要意义。

③项目建设是医院综合医疗服务能力提升的需要

精神卫生作为医疗卫生体系的关键组成部分，对于医院的学科体系完善起着不可或缺的作用。建设精神卫生中心病区，能够填补医院在精神疾病诊疗方面的短板，使医院的医疗服务涵盖范围更广，从常见的身体疾病治疗延伸到精神疾病领域，为患者提供更全面的健康保障。同时，通过开展精神卫生领域的科研项目，探索新的治疗方法和技术，能够提高医院在精神疾病治疗方面的技术水平，增强医院在医疗市场中的竞争力，吸引更多患者前来就医，进一步提升医院的声誉和影响力。

④项目建设是深化医疗体制改革的需要

习近平总书记指出，人民健康是社会主义现代化的重要标志。在以中国式现代化推进强国建设、民族复兴伟业的新征程上，卫生健康工作的基础性地位和全局性作用进一步凸显。深化医药卫生体制改革，有利于解决群众看病就医最关心最直接最现实的利益问题，有利于解决卫生健康事业发展不平衡不充分的主要矛盾，更好地服务人民健康和经济社会发展大局。本项目的实施，有利于健全区域公共卫生体系，健全以人民健康为中心、维护公益性、调动积极性、保障可持续的公立医院运行机制。

由此可见，云梦县精神卫生中心及配套附属用房建设项目的建设十分必要、势在必行。

（2）公益性

项目通过填补县域专业精神卫生服务空白，将预防、诊疗、康复一体化服务延伸至城乡末梢，尤其针对农村地区患者跨区域

就医的痛点，结合医保报销与医疗救助政策降低就医门槛，对低保户、特困群体等实现精准帮扶，呼应了公共卫生服务均等化的核心诉求。运营中通过建立电子健康档案、开展定期随访等规范化管理，配合与基层服务站的双向转诊机制，既能降低严重精神障碍患者复发率与致残率，减轻家庭照料负担，又能通过风险干预减少肇事肇祸风险，筑牢社会安全防线。同时，中心依托科普宣传与心理健康服务活动，逐步消除公众对精神障碍患者的偏见，并通过人才培养与技术赋能完善县乡村三级服务网络，将公共资源转化为全民可及的健康保障，充分体现了以社会效益为首位、守护群体精神健康的公益本质。

（3）收益性

建设阶段将直接激活本地建筑、建材、运输等关联产业，通过优先采购县域内钢材、水泥等建材及雇佣本地建筑劳务人员，创造大量短期就业岗位，同时带动施工设备租赁、工程监理等服务需求，形成即时性经济流通增量。运营后则通过多元化岗位设置构建稳定就业支撑，既需招聘精神科医生、护士、心理咨询师等专业技术人才，也需行政助理、后勤保障、康复辅助等基础服务人员，且通过与基层医疗机构联动开展人才培训，能培育本土化精防服务队伍，提升区域就业人员专业素养与收入水平。经济拉动方面，项目填补县域专业精神卫生服务空白后，可将原本外流的诊疗、药品、康复等医疗消费留在本地，同时吸引周边区域患者就诊，带动医院周边餐饮、住宿、零售等配套服务业发展，

类似公共医疗项目带动周边消费的效应已在多地显现；更长远来看，通过降低精神障碍患者因病致贫返贫风险、减少跨区域就医的隐性成本，能优化地方财政支出结构，为县域经济高质量发展释放人力与资金活力，形成“建设促短期流通、运营强长期造血”的经济就业双提升格局。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目建设投资合规性

本项目主要投向于社会事业的卫生健康领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

（2）项目成熟度

截至目前，本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复、环评等，其他批复正在办理中。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源于专项债券和单位自行筹措，将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。资金来源符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目预期收益来源于住院收入、停车场收入、充电桩收入，债券存续期间用于资金平衡的项目收益13,561.02万元，收入在区域市场和行业内有参照性，能合理预测。

项目成本包括人员工资及福利费、维修费、管理及其他费用、外购燃料及动力费、设备更新成本等，具体明细根据可研和孝感市类似项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于建设投资，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资58.42%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为长期债券，采用每半年付息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。如果债券资金挪作他用，收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

7.绩效目标合理性分析

项目前期，本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设；质量指标：项目竣工验收合格；时效指标：项目建设进度符合计划；成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标；社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境；可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。通过对项目的立项手续的查阅及现场情况的调查，综合认为本项目绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

云梦县人民医院已针对本项目组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

总体结论：经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

2026年湖北省（宜昌市）
枝江市城乡供水管网建设项目（一期）
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）宜昌市

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

枝江市属湖北省宜昌市代管县级市，江汉平原西缘，坐落于江汉平原向鄂西山区“承东启西”的交接地带，是三峡宜昌的东大门，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。西汉时置枝江县，因“蜀江至此如乔木分枝”而得名。枝江市东接荆州，北临当阳，西及宜昌，南与宜都、松滋接壤，是国家长江经济带新一轮开放开发的腰腹核心地带，湖北省重点开发区域，长江中游城市群的重要节点，宜昌产业发展、城市建设的重要拓展区和沿江万亿经济走廊的核心区，具有独特的区位优势。1996年撤县建市，国土面积1,374平方公里，辖8个镇，1个街道，194个行政村，24个社区，总人口约50万人。枝江市连续十多年被评为“全省县域经济发展先进县市”，近几年均名列

全省县域经济综合考评一类县（市、区）前四强。2015 年获批创建国家循环经济示范县市，被列为全国社会治理和服务创新实验区和全省首个农村合作金融创新试点市。

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）宜昌市

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448.00	50,137.00	50,874.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479.00	28,287.00	27,524.00
4.地方财政总收入	392.74	534.59	564.18
4.1 地方公共预算收入	268.98	294.07	327.06
其中：税收收入	203.83	220.88	236.14
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	123.76	240.52	237.12
5.地方财政总支出	648.03	690.58	899.11
5.1 一般公共预算支出	414.90	458.32	694.98
5.2 政府性基金支出	233.13	232.26	204.13

（2）枝江市

枝江市财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	855.61	900.72	959.81
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,909.00	48,113.00	50,422.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,657.00	33,556.00	35,536.00
4.地方财政总收入	37.60	47.24	41.86
4.1 地方公共预算收入	27.01	30.08	31.35
其中：税收收入	15.83	21.08	22.05

非税收入	11.18	9.00	9.30
4.2 政府性基金收入	10.59	17.16	10.51
其中：国有土地使用权出让收益	8.86	15.23	8.38
5.地方财政总支出	74.69	89.30	83.51
5.1 一般公共预算支出	51.60	64.61	61.55
5.2 政府性基金支出	23.09	24.69	21.96
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.46	12.47	4.85

3.专项债务情况

截至2024年12月末宜昌市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
宜昌市	1095.9809	979.7162
枝江市	74.4038	72.7916

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年
1年期	3.08
2年期	-
3年期	-
4-5年期	2.1506
6-7年期	9.5869
8-10年期	14.3382
11-15年期	26.5181
16-20年期	17.1178
20年以上	-

二、债券情况

2026年债券情况：枝江市城乡供水管网建设项目（一期）2026

年发行专项债券11,500.00万元。

债券名称	枝江市城乡供水管网建设项目（一期）专项债券
债券发行规模	11,500.00万元
债券发行期限	20年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

三、项目情况

（一）项目概况

本项目已经通过湖北因之律师事务所合法性审核。

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资（万元）	项目实施方
枝江市城乡供水管网建设项目（一期）	枝江市安福寺镇、仙女镇、董市镇	(一)新建供水主管网60.20km，其中DN50供水管1.00km,DN63供水管1.90km,DN90供水管0.50km，DN110供水管3.20km，DN160供水管3.20km，DN200供水管17.90km，DN250供水管2.50km，DN315供水管10.00km，DN400供水管20.00km。(二)新建村级供水管网431.13km,管径为DN50，其中安福寺镇249.22km、仙女镇78.47km、董市镇103.45km。	16,061.75	枝江港化城乡开发投资有限公司

（二）分年度投资计划

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2025年	2026年	2027年	总投资
枝江市城乡供水管网建设项目（一期）	1,330.00	12,500.00	2,231.75	16,061.75

（三）项目资金来源

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	项目单位自筹资金	专项债券融资	
枝江市城乡供水管网建设项目（一期）	2027年10月	16,061.75	16,061.75	3,561.75	12,500.00	17,642.90

四、资金平衡

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
2026年	1,000.00	11,500.00	-	12,500.00	177.70	177.70
2027年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2028年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2029年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2030年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2031年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2032年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2033年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2034年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2035年	12,500.00	-	-	12,500.00	331.80	331.80
2036年	12,500.00	-	100.00	12,400.00	331.80	431.80
2037年	12,400.00	-	1,250.00	11,150.00	314.03	1,564.03
2038年	11,150.00	-	1,250.00	9,900.00	280.85	1,530.85
2039年	9,900.00	-	1,250.00	8,650.00	247.67	1,497.67
2040年	8,650.00	-	1,250.00	7,400.00	214.49	1,464.49
2041年	7,400.00	-	1,250.00	6,150.00	181.31	1,431.31
2042年	6,150.00	-	1,250.00	4,900.00	148.13	1,398.13
2043年	4,900.00	-	1,250.00	3,650.00	114.95	1,364.95
2044年	3,650.00	-	1,250.00	2,400.00	81.77	1,331.77

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2045 年	2,400.00	-	1,250.00	1,150.00	48.59	1,298.59
2046 年	1,150.00	-	1,150.00	-	15.41	1,165.41
合计	——	12,500.00	12,500.00	——	5,142.90	17,642.90

枝江市城乡供水管网建设项目（一期）

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
枝江市城乡供水管网建设项目(一期)	49,463.31	23,607.08	16,061.75	12,500.00	5,142.90	1.47

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.47，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定枝江市城乡供水管网建设项目（一期）的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）工程建设风险

风险：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现为：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

风险：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制改革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强运营单位信用，提升核心竞争力。

（三）资金管控风险

风险：项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；

宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）逾期还款风险

风险：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

措施：第一，建立专项债券偿债备付金制度，严格落实项目主管部门和实施单位责任，做好募投项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。第二，加强债券资金使用及运营管理的日常监管，定期核查专项债券使用情况、项目收入的偿付情况，发现的资金闲置和违规使用等问题，督促逐笔逐条建立问题台账，严格落实整改要求，对存在违法违规情况实施惩戒；第三，是建立健全债务管理体制，提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

枝江市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项

目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枝江市住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

2021 年 6 月 10 日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61 号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

实施必要性：

（1）项目的建设是完善水利基础设施，推进乡村振兴的需要；

20 年来，浙江深入实施“千村示范、万村整治”工程，以村庄整治和建设为突破口，逐步打破城乡分割的传统体制，推进城市基础设施向农村延伸、城市社会服务事业向农村覆盖，城市文明向农村辐射，形成城市与农村相互促进、农业和工业整体联动的发展格局，成

为推动中国式现代化在“三农”领域的成功实践和典型样板。近年来，全国多地开始学习运用“千万工程”经验，通过改善农村人居环境、提升农民生活质量，促进乡村全面振兴。本项目的实施即是深入贯彻落实习近平总书记关于农村饮水安全保障的重要指示精神，学习运用“千万工程”经验，围绕城乡供水一体化、农村供水规模化、单村供水标准化和应急供水精准化，强力推动水利基础设施向农村延伸，形成体系布局完善、设施集约安全、管护规范专业、服务优质高效的城乡供水一体化格局，持续提升供水公共服务均等化水平，推进乡村全面振兴。

（2）项目的建设是提升供水保障能力，确保供水稳定畅通的需要；

供水管网是城市的“生命线”，也是群众关切的“民生线”。随着经济社会的快速发展，人民群众对饮用水的需求越来越高。目前枝江市水源较为充足，但总体水资源利用效率、产业结构布局与水资源条件不相匹配等现实问题依然存在。片区供水受水源地水质和取水条件的制约，水源分布不平衡，同时，前期建设由于受水情、财力等因素的影响，在供水规模，供水保证率、单村供水工程运行管护等方面还存在薄弱环节，严重影响了区域内居民的生活质量以及企事业单位正常运转，无法满足人民日益增长的物质文化生活对水的要求。本项目通过新建供水主管网及村级管网可明显改善枝江市各区域供水状况，杜绝水质二次污染，保障供水水质，同时可减少爆管、漏水事故，提高供水安全性。另一方面，还将有效降低管网漏损率，解决管网老

化结垢带来的问题，达到节约水资源、降低综合能耗的目的。

（3）项目的建设是破解供水难题，助推经济社会发展的需要。

水利关系国计民生，在国家发展全局中具有基础性、战略性、先导性作用，中国式现代化需要有力的现代化水利支撑保障体系。实施自来水供水能力的升级改造是实现地方经济社会发展的必要条件，也是推动城乡融合发展的必然要求，更是满足人民群众美好生活需要的重要保障。本项目通过新建供水管网，可以减少水资源浪费，提高供水保障能力，以满足日益增长的居民和企业生活生产用水需求。本项目的建设是积极响应国家会议相关精神，补充民生短板的重要举措，是加强枝江市供水基础设施建设，破解供水难题，提升居民人居环境，满足人民美好生活的重要保障性工程。项目的建成使得区域供水安全得到保障，对提高人民群众的物质和生活水平，对实现社会、经济环境和谐健康发展均有着极为重要的推进作用。

综上所述，本项目的建设必要性充分，实施意义重大。

项目的公益性:本项目投向领域为市政和产业园区基础设施—市政基础设施（供排水）公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《地方政府专项债券禁止类项目清单》（国办发〔2024〕52 号）附件 1 所列领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

项目收益性：主要来源于水费收入，项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目位于枝江市安福寺镇、仙女镇、董市镇。

建设内容及规模：

(一)新建供水主管网60.20km，其中DN50供水管1.00km,DN63供水管1.90km，DN90供水管0.50km，DN110供水管3.20km，DN160供水管3.20km，DN200供水管17.90km，DN250供水管2.50km，DN315供水管10.00km，DN400供水管20.00km。

(二)新建村级供水管网431.13km，管径为DN50，其中安福寺镇249.22km、仙女镇78.47km、董市镇103.45km。

本项目已依法办理了立项批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书等行政审批手续，项目建设必须的技术准备等情况，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金3,561.75万元，占项目总投资22.18%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定。

3.项目资金来源和到位可行性

项目投资总额16,061.75万元，资金筹措方式为自筹资金3,561.75万元；计划发行专项债券融资12,500.00万元，其中2025

年已发行1,000.00万元、2026年计划发行11,500.00万元。

本项目资本金3,561.75万元，占项目总投资22.18%，来源于单位自筹资金。项目资本金后期主要用于前期费用及部分工程费用。截至目前，项目资本金已到位330.00万元，已支付使用。剩余项目资本金根据项目进度逐步落实到位。

本项目资本金均来源于项目单位自筹资金，项目单位自筹资金主要为单位自有资金，另项目未发行增发国债和超长期特别国债，未使用过增发国债和超长期特别国债资金。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

5.债券资金需要合理性

根据《关于枝江市城乡供水管网建设项目（一期）初步设计的批复》（枝发改审批〔2025〕309号），项目总投资为16,154.05万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为16,061.75万元，其中工程费用14,262.24万元，占比88.80%，工程建设其他费用695.52万元，占比4.33%；预备费747.89万元，占比4.66%；静态总投资15,705.65万元；建设期利息343.60万元，占比2.13%，债券发行费用12.50万元，占比0.08%。

本项目资本金3,561.75万元，占项目总投资22.18%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条，项目资本金不低于20%的规定；发行专项债券12,500.00万元，占项目总投资77.82%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为枝江港化城乡开发投资有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

项目建设资金筹措、拨付风险或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740千米，南北宽约470千米，全省总面积18.59万平方千米，下辖12个地级市、1个自治州、4个省直辖县级行政单位，共有25个县级市、36个县、2个自治县、1个林区。

（二）宜昌市概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110°15'～112°04'、北纬29°56'～31°34'之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,756.35	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,448	-	50,874

3.农村居民人均可支配收入（元）	24,479	-	27,524
4.地方财政总收入	470.33	534.59	-
4.1 地方公共预算收入	268.99	294.07	327.05
其中：税收收入	203.83	220.88	236.13
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2 政府性基金收入	201.34	240.52	-
其中：国有土地使用权出让收益	90.45	87.55	-
5.地方财政总支出	414.9	458.32	-
5.1 一般公共预算支出	233.13	232.26	694,98
5.2 政府性基金支出	181.77	226.06	-
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	56.95	67.8	-

（三）枝江市概况

枝江市总面积 1,310.4 平方公里，辖马家店街道办事处和七星台、问安、董市、安福寺、白洋、百里洲、顾家店、仙女 8 镇，198 个行政村，总人口 49.6 万。

枝江市连续十多年被评为“全省县域经济发展先进县市”，近几年均名列全省县域经济综合考评一类县（市、区）前四强。2015 年获批创建国家循环经济示范县市，被列为全国社会治理和服务创新实验区和全省首个农村合作金融创新试点市。

枝江市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	855.61	900.72	-
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45,909.00	48,113.00	-
3.农村居民人均可支配收入（元）	31,657.00	33,556.00	-
4.地方财政总收入	37.60	47.24	41.86
4.1 地方公共预算收入	27.01	30.08	31.35

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：税收收入	15.83	21.08	22.05
非税收入	11.18	9.00	9.30
4.2 政府性基金收入	10.59	17.16	10.51
其中：国有土地使用权出让收益	8.86	15.23	8.38
5.地方财政总支出	74.69	89.30	83.51
5.1 一般公共预算支出	51.60	64.61	61.55
5.2 政府性基金支出	23.09	24.69	21.96
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.46	12.47	4.85

本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	2025 限额	2025 年余额
宜昌市合计	1095.9809	979.7162
枝江市	74.4038	72.7916

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	3.08
2 年期	-
3 年期	-
4-5 年期	2.1506
6-7 年期	9.5869
8-10 年期	14.3382
11-15 年期	26.5181
16-20 年期	17.1178
20 年以上	-

二、债券情况

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	1,000.00	1,000.00	20	2.58%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%
2026	3,800.00	2,000.00	20	2.58%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%
2027	1,643.00	-	20	2.58%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%

三、项目情况

（一）项目概况

建设一栋总建筑面积21400㎡（地上17400㎡、地下4000㎡）的医养结合中心大楼，设置400张床位的医养结合中心大楼，配置医养相关保障功能及设备设施。其中:第一至四层为医养相关保障服务功能用房，第五至十二层为标准养护单元，地下一层为停车区及设备用房。

（二）分年度投资计划

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目分年度投资计划

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	**资本金**	**2,143.82**	**4,845.50**	**2,286.77**	**9,276.09**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,143.82	4,845.50	2,286.77	9,276.09
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**1,000.00**	**3,800.00**	**1,643.00**	**6,443.00**
2.1	专项债券资金	1,000.00	3,800.00	1,643.00	6,443.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				

3	其他资金				
	合计	3,143.82	8,645.50	3,929.77	15,719.09

（三）项目资金来源

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目投资资金来源

单位：万元

项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
	小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	预算资金安排	
15,719.09	15,719.09	9,276.09	0.00	6,443.00	0.00	9,019.56

四、资金平衡

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目融资还本付息情况

单位：万元

项目计算期	期初本金金额/万元	本期发行金额/万元	本期偿还本金/万元	期末本金金额/万元	当年应付利息/万元	当年还本付息合计/万元
2025 年	-	1,000.00	-	1,000.00	12.90	12.90
2026 年	1,000.00	3,800.00	-	4,800.00	74.82	74.82
2027 年	4,800.00	1,643.00	-	6,443.00	145.03	145.03
2028 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2029 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2030 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2031 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2032 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2033 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2034 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2035 年	6,443.00	-	-	6,443.00	166.23	166.23
2036 年	6,443.00	-	100.00	6,343.00	164.94	264.94
2037 年	6,343.00	-	480.00	5,863.00	157.46	637.46
2038 年	5,863.00	-	644.30	5,218.70	142.95	787.25
2039 年	5,218.70	-	644.30	4,574.40	126.33	770.63
2040 年	4,574.40	-	644.30	3,930.10	109.71	754.01
2041 年	3,930.10	-	644.30	3,285.80	93.09	737.39

2042 年	3,285.80	-	644.30	2,641.50	76.46	720.76
2043 年	2,641.50	-	644.30	1,997.20	59.84	704.14
2044 年	1,997.20	-	644.30	1,352.90	43.22	687.52
2045 年	1,352.90	-	644.30	708.60	26.59	670.89
2046 年	708.60	-	544.30	164.30	11.26	555.56
2047 年	164.30	-	164.30	-	2.12	166.42
合计		**6,443.00**	**6,443.00**		**2,576.56**	**9,019.56**

枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
208,273.70	188,073.63	15,719.09	6,443.00	2,576.56	2.24

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.24，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过湖北中能会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“枝江市中医医院医养结合中心大楼建设项目”的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北民基律师事务所认为：

1、本项目已取得了项目建议书批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书、环评批复、不动产权证、建设工程规划许可证等审批文件，施工许可证已经在履行申办手续，应在项目开工前取得。

项目审批手续合法合规，项目具备实施条件，满足债券发行的前置条件。

2、本项目募集的资金将用于本项目建设，符合财预〔2016〕155号文及财预〔2017〕89号文等文件中关于“市县级政府确需专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府”“专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行”的相关要求。

3、项目单位目前处于合法存续状态，不存在重大违法违规及受到重大行政处罚的情形。项目不存在抵押、质押的情形。为本项目提供财务和法律专项服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

4、在湖北中能会计师事务所（普通合伙）对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，预期项目经营收入合法合规，项目运营收入及还款来源主要是医疗收入、养老收入和其他收入，在债券存续期内的运营期间，项目的运营收入由项目单位按要求存入财政专用账户，统一由相关财政部门专项用于债券本息的偿付，收入收益能够合理用于偿还本项目债券的本金和利息，实现项目收益和融资的自取平衡。

5、本期债券对应项目属于社会事业—卫生健康领域，系具有一定收益的公益性项目，项目建设内容，投向领域符合政策要求，项目具备实施条件。

6、为本期专项债券发行提供服务的财务评价机构、法律顾问均

具备相应的从业资质，且中介机构及相关承办人员与实施主体、发行人之间不存在关联关系。

7、项目实施方案对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险已进行了较为充分的分析，并针对风险制定了合理有效的风险控制措施。

综上，本期债券发行符合《预算法》《证券法》、“国发〔2014〕43号文”、“财库〔2020〕43号文”、“财预〔2015〕225号文”、“财预〔2016〕155号文”、“财预〔2017〕89号文”等法律、法规及规范性文件的有关规定，发行人实施本期债券发行方案不存在实质法律障碍。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件。影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响有时难以预测，具有一定的不确定性。

本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

主要控制措施：在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：土方工程和基础工程受雨水影

响比较大，若不采取有关防范措施，会导致工期延误；工作受雨水影响，导致工作难以推进，甚至可能产生安全问题。在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，无法进行工作，就导致了进度的拖延。

建设单位在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在大风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及确定工作时间等提供了可靠的依据。

本项目施工条件影响因素主要考虑复杂的地质地貌较易影响项目的建设进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

主要控制措施：本项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件较好，施工简单，对进度影响较小。

建设单位针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对

工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必需的地质参数。

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）。施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

主要控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方案按施工进度计划要

求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）。在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

主要控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后的风险管理体系，加强监督、严格执行预定工期计划，并对照实际工程进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（4）来源于供应商的风险因素。施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

主要控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施

工进度滞后。

（5）资金落实情况。资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

主要控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故。工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

主要控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国

家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险。本项目的经营风险主要为收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预期，能够提供优质的医疗养老服务，那么养老床位的使用率将有保障；反之，如果达不到预期，将影响市场占有份额及收入水平的情况，给项目的经济收益带来风险。

主要控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件环境；广泛吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

（2）市场风险。利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

主要控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（3）财务风险。财务风险包括资金周转风险和投资估算的风险。

资金周转风险，本项目工程建设投入资金较大。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，

则项目可能出现资金周转困难。

主要控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

投资估算的风险，项目总投资的不准确和方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于近段时间来疫情反复，导致建设周期的不稳定，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定的不确定性。

主要控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

（1）投资测算不准确的风险。本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

主要控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作

后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）利率波动风险。国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

主要控制措施：做好大量基础性的资料积累与数据分析工作，尽量提高利率定价能力，提高利率预测的准确性，本方案测算利率采用往期实际发行债券利率上浮50BP测算，留有应对利率波动的空间。

八、责任主管部门

宜昌市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

枝江市卫生健康局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保

障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、事前绩效评估情况

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

①项目的实施符合国家及地方医养事业发展的政策要求，是积极应对区域人口老龄化的重要保障；

近年来，党中央、国务院印发了《国家积极应对人口老龄化中长期规划》、《关于加强新时代老龄工作的意见》、《关于推进基本养老服务体系建设的意见》、《关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》（国办发〔2015〕84号）、《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）、《关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）、《关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52号）等政策文件对区域养老体系的建设和发展，提出了明确的任务要求。

本项目在医养结合大楼中设置中医治疗区、中医药房以及名医堂，充分发挥中医药在疾病预防、治疗、康复中的独特优势。同时，本项目的建设有利于带动大量的基层就业岗位，从而提升当地居民的收入水平，将为当地的社会经济发展提供专业的医疗与康养服务需求。

②项目的建设有利于提升枝江市养老服务水平，探索多元化“医养结合”发展模式；

2024 年枝江市被国家卫生健康委命名为“全国医养结合示范县（市）”，亟需一家具有一定规模的龙头医养机构来示范引领全市医养结合服务网络，以对标“全国医养结合示范县”的标准，围绕“健康枝江”建设总目标，满足辖区老人对医养结合服务的需求。枝江市从“上下、点面、内外”三维度着手，积极打造以枝江市中医医院医养中心为龙头、横向网络健宁护理院、健桥养老院等民营医院、纵向带动基层卫生院的医养组织架构，全力推进医养结合工作高质量发展。枝江市中医医院与马家店街道社区卫生服务中心全面整合，医院作为老人友好示范医院，以社区卫生服务中心为触角，开展社区开展养老工作，马家店街道杨家垱社区评为“2023 年全国示范性老年友好型社区”。目前，“医中办养”成效初显。注重“弘扬中医文化，传承孝老美德”，坚持“有病及时专业救治，无病中医特色康养”，为老年人提供具有中医特色的全方位健康服务，深受社会各方好评。

本项目建设医养结合中心大楼，设置老年医学科，增设中医院医养床位数量，为拓宽健康养老服务内涵，推进老年健康服务体系建设，让老年人更有“医”靠。同时，本项目可以更好的将医疗与养老资源有机结合、合理利用，能够为老人提供更全面更优质的医疗养老服务，能让全市养老服务功能更加完善。既是社会发展的必然趋势，也是健全区域养老体系、缓解区域养老压力的重要方案。其创造的社会价值将远远高于项目本身创造的财务效益。

③项目的建设是拓展枝江市中医医院创新模式，促进中医医养产业繁荣的有力举措；

本项目建设是在枝江市中医医院从整体发展规划上统筹考虑。由于行政办公楼与内科楼的内部布局十分不合理，建筑功能不满足使用要求，走道宽度已无法满足正常的医护人员使用，部分医用功能缺失，楼内部墙皮部分脱落，卫生间局部渗水等问题层出不穷。本项目重新整合内科楼和行政办公楼，并以中医医疗服务为基础，为养老康复提供中医养生保健。根据老年人身体机能退化特点，本医养结合中心以老年医学科、康复科和治未病科为支撑和保障，依托特色优质的医疗、护理、康复资源和经医院系统培训的养老服务人员团队，为入住老人提供全天候的医疗保障，开展专业养老、疾病诊疗等服务项目。通过入住前健康体检、每日常规巡诊、专家定期查房等，配合个性化的康复训练指导、营养膳食服务和健身娱乐活动，全程关注每位老年人的身体健康。

从院区整体规划考虑，能够盘活院区康复医养产业发展。另外，医院与马家店街道社区卫生服务中心全面整合，医院以社区卫生服务中心为触角，开展社区养老工作，加快枝江市中医医院的中医药传承创新与科技转化，拓展其服务范围以及创新服务模式，建立可持续的中医药健康服务发展体制机制，构建集中医养生、医疗、康复、养老的新理念和新模式。

2、公益性

本项目的建设不仅积极响应了社会对老年人群健康与养老需求

的深切关注，更通过深度整合医疗与养老服务资源，构建出一个全面、高效、连续的健康管理体系。它不仅致力于提供高品质的医疗服务，同时融入了人性化的养老服务，满足老年人多元化的健康养老需求，提升了他们的生活质量。此外，医养结合中心的建设还优化了医疗与养老资源的配置，实现了资源的有效共享与利用，避免了资源的重复投入与浪费，降低了社会的整体负担。更为重要的是，它促进了社会的和谐稳定，让老年人在享受优质服务的同时，也感受到了社会的温暖与关怀，彰显了医养结合中心在公益事业中的重要作用。

因此，项目具备公益性。

3、收益性

项目自营收入为医疗收入、养老收入、停车位收入，满足专项债券收益要求。收入定价主要参照政府定价及项目周边市场价格，因此，项目收益的来源合理、可靠。在满足假设条件的前提下，项目收益对债务本息覆盖倍数为 2.24。

综上，本项目具备收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书、环评批复、不动产权证、建设工程规划许可证、施工许可证等审批文件。项目审批手续合法合规，项目具备实施条件。

（三）资金到位的可行性

项目总投资为 15,719.09 万元，申请地方专项债券资金 6,443.00 万元，剩余部分由企业自筹解决，并按工程进度逐期到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收益主要来源于医疗收入、养老收入及其他收入三部分。本项目运营期内收入预测为208,273.70万元，相关成本、税费成本预测为188,073.63万元，能实现可偿债收益20,200.07万元。项目的相关收入测算和成本测算均参照目前市场调研和互联网公开渠道查询得出，与市场情况相符，整体较为合理。

（五）债券资金需求合理性

项目计划发行地方政府专项债券6,443.00万元，计划发行专项债券金额占比40.99%，债券资金需求合理，未超过实际资金需求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟发行6,443.00万元的专项债券，发行期限20年，在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，每年的现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有结余，偿债计划具可行性。

2、偿债风险点及保障措施

《实施方案》从投资估算、项目收益、利率波动等方面对项目偿债风险进行了分析，并制定了对应的防范措施。

另外，按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号）规定本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财政【2016】155号）规

定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

同时，建立债务风险处置组织指挥体系。建立本级政府性债务管理领导小组加强对债务工作统一领导。制定债务风险应急预案。以国务院办公厅《地方政府性债务风险应急处置预案》为基础制定应急预案。明确有关政府和部门级次、职能等，构建政府性债务风险防控体系，牢牢守住不发生区域性和系统性风险的底线。健全债务管理制度。按照严控增量，清理存量，化解风险，确保平稳的原则，研究出台进一步加强政府性债务和隐性债务管理的意见，规范整体管理，防范局部风险。当项目出现严重违约、不可抗力等提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，可提前清偿部分或全部债券本金。

综上所述项目偿债计划是可行的，偿债风险是可控的。

（七）绩效目标合理性

设置的绩效指标与项目计划数、目标任务数相对应，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。